

BILAN 2025

Programme Local de l'Habitat 2024-2029

de Tours Métropole Val de Loire

PLH 4



BALLAN-MIRÉ · BERTHENAY · CHAMBRAY-LÈS-TOURS · CHANCEAUX-SUR-CHOISILLE · DRUYE · FONDETTES · JOUÉ-LÈS-TOURS · LA MEMBROLLE-SUR-CHOISILLE · LA RICHE · LUYNES · METTRAY · NOTRE-DAME-D'OÉ · PARÇAY-MESLAY · ROCHECORBON · SAINT-AVERTIN · SAINT-CYR-SUR-LOIRE · SAINT-ÉTIENNE-DE-CHIGNY · SAINT-GENOUPH · SAINT-PIERRE-DES-CORPS · SAVONNIÈRES · TOURS · VILLANDRY

Tours métropole Val de Loire



LA CONJONCTURE 4

- **1. Les projets locaux** 5
- Vers une révolution des mobilités en Touraine 5
- Pour une Métropole solidaire 5
- **2. Les dynamiques territoriales** 6
- Les habitants 6
- Le profil des habitants 7
- Le contexte économique et social 8
- Les marchés immobiliers 8

L'AMÉLIORATION DE L'ATTRACTIVITÉ DU PARC EXISTANT 10

- **1. Les signes de fragilité du parc de logements** 10
- L'époque de construction des logements 10
- Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) et les logements indécents 11
- Le suivi de l'état général des copropriétés 11
- **2. La réhabilitation et l'adaptation du parc de logements** 12
- Le parc social 12
- Le parc privé 12
- **3. L'activité du service ARTEMIS** 12
- **4. Le parc de logements soumis aux risques naturels** 13

LE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE RÉSIDENTIELLE 14

- **1. Le développement de l'offre nouvelle** 14
- Le parc de logements 14
- Le suivi des objectifs de production de logements 15
- La localisation de l'offre nouvelle 15
- **2. La diversification de l'offre de logements** 17
- **3. La réponse aux besoins des publics spécifiques** 17
- Les jeunes (étudiants, alternants, actifs, saisonniers, etc.) 17
- Les séniors 18
- Les ménages en difficulté d'accès ou de maintien dans le logement 18
- Les personnes en situation de handicap 20
- Les gens du voyage 20
- **4. La gestion de la demande locative sociale et sa satisfaction** 21
- La tension locative sociale 21
- La stratégie métropolitaine en faveur du droit au logement et de la mixité sociale 22

LES GISEMENTS FONCIERS ET IMMOBILIERS POTENTIELS 23

- **1. La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (Enaf) à vocation résidentielle** 23
- **2. La taille des parcelles individuelles** 24
- **3. La vacance des logements** 24
- **4. La maitrise foncière** 24

LA MOBILISATION DES MOYENS ET DES PARTENAIRES 25

- **1. La gouvernance du PLH4** 25
- **2. Le bilan financier** 26
- **3. Les retombées économiques du PLH4** 27
- **4. Les clauses de promotion portées par les bailleurs sociaux** 27



Les Hauts de Mazagran La Membrolle-sur-Choisille

LA CONJONCTURE

Tours Métropole Val de Loire a adopté en 2024 le 4ème Plan Local de l'Habitat métropolitain doté d'un budget de 37 M€ de fonds propres sur la période 2024-2029, devant générer plus de 520 millions d'euros d'activité dans le BTP et concerner plus de 7 600 emplois.

Préparé en lien avec l'élaboration du 1er Plan Local d'Urbanisme Métropolitain et en concertation avec l'ensemble des communes et des acteurs institutionnels et de l'habitat, ce nouveau PLH reformule la politique métropolitaine de l'habitat et du logement pour faire face aux conséquences de la crise sanitaire, sociale, énergétique et écologique et renforcer la sobriété des ressources naturelles du territoire. Il prévoit notamment la réalisation de 8 500 nouveaux logements sur 6 ans dont 2 125 logements locatifs sociaux et 1 700 logements en accession abordable à la propriété, le soutien de la métropole à la rénovation de 3 200 logements existants et des mesures destinées à améliorer les conditions de vie des habitants, en particulier les plus fragiles et les personnes mal logées.

Dans cette optique, Tours Métropole Val de Loire a signé en 2025 une 4ème convention de délégation des aides publiques à la pierre 2025-2030 visant à mobiliser 64 M€ d'aides directes de l'État et de l'ANAH pour le développement du logement social et la rénovation du parc privé et une 2ème convention signée avec le groupe Action logement visant à mobiliser 13 M€ pour le logement des salariés du secteur privé sur la période 2025-2027.

Elle a également signé un 1er pacte territorial France Rénov' avec l'Anah destiné à financer à hauteur de 1,7 M€ sur la période 2025-2029 les missions d'information, de conseil et d'accompagnement de son service Artémis auprès des ménages désireux d'entreprendre des travaux d'amélioration de leur logement.

37 M€

Budget du 4ème PLH sur la période 2024-2029

8 500

nouveaux logements à produire sur 6 ans, dont

2 125

logements locatifs sociaux

1 700

logements en accession abordable à la propriété

3 200

logements existants dont la rénovation pourrait être soutenue



Réhabilitation bâtiment 34-36 rue Rotière (Rabière – Joué-lès-Tours) - Val Touraine Habitat

1 LES PROJETS LOCAUX

Vers une révolution des mobilités en Touraine

Le territoire métropolitain est engagé dans une transformation profonde de ses mobilités. De nombreux projets structurants sont actuellement en cours, visant à adapter l'offre de transport aux besoins des habitants et à favoriser des modes de déplacement durables.

Adopté en 2022, le schéma directeur cyclable prévoit la réalisation de treize itinéraires structurants répondant à des exigences élevées en matière de sécurité, de confort et de continuité des parcours. Ce réseau, dénommé « VéliVal », a vocation à assurer l'interconnexion avec les infrastructures cyclables des territoires limitrophes. Plusieurs tronçons déjà livrés témoignent du niveau de qualité attendu et contribuent à encourager la pratique du vélo pour les mobilités quotidiennes et touristiques.

Mise en service en 2013, la ligne A du tramway de la Métropole de Tours enregistre une fréquentation supérieure aux prévisions initiales. Fort de ce constat, la collectivité a engagé la construction d'une deuxième ligne, qui desservira notamment les deux principaux sites hospitaliers. Parallèlement, trois lignes de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) viendront, à l'horizon 2028, compléter le réseau de Transports Collectifs en Site Propre (TCSP), renforçant ainsi la structuration de l'offre de transport public à l'échelle métropolitaine.

Ces projets s'intègrent dans la démarche du Service Express Régional Métropolitain (SERM), co-pilotée avec la Région Centre-Val de Loire. Ce dispositif, dont la mise en œuvre s'étale de manière phasée jusqu'en 2040, vise à constituer un système de mobilité cohérent et performant couvrant l'ensemble du département d'Indre-et-Loire ainsi que les communautés d'agglomération de Saumur, Blois et Vendôme. Le SERM repose sur une augmentation des dessertes ferroviaires et interurbaines, et sur une coordination renforcée entre les différents réseaux de transport plus locaux. Il a pour objectif de faciliter les rabattements multimodaux et de garantir, pour chaque habitant, l'accès à une solution de mobilité alternative à l'usage individuel de la voiture, contribuant ainsi à la transition écologique et au bon fonctionnement du territoire.



Travaux d'aménagement du parc des Cosmonautes (Rabaterie – Saint Pierre des Corps) – Tours Métropole Val de Loire, à proximité des résidences d'habitat social de Val Touraine Habitat et Touraine Logement

Pour une Métropole solidaire

Afin d'améliorer le cadre et les conditions de vie des habitants les plus fragiles et de contribuer à réduire les inégalités sociales et territoriales, Tours Métropole Val de Loire a signé en 2020 une 2ème convention avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) visant à investir 273 M€ pour transformer les quartiers du Sanitas et Maryse Bastié à Tours, la Rabière à Joué-lès-Tours et la Rabaterie à Saint-Pierre-des-Corps, inscrits au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).
Dans ce cadre, et en matière d'habitat, l'année 2025 a vu :

- La fin des démolitions de deux bâtiments d'habitat social (68 logements) dans le quartier de la Rabière, par Val Touraine Habitat, puis le démarrage de la déconstruction d'un 3ème bâtiment, portera à 121 le nombre de logements sociaux démolis dans ce quartier. Au total, 525 logements sociaux auront fait l'objet d'une démolition au titre des programmes NPNRU dans les quartiers du Sanitas et de la Rabière.
- Des projets de réhabilitation et restructuration de bâtiments d'habitat social se poursuivent à l'initiative de Val Touraine Habitat (Rabière) et Touraine Logement (Rabaterie). Ainsi, depuis 2020, près de 300 logements sociaux ont été rénovés dans les quartiers du NPNRU.
- La construction de 17 nouveaux programmes de logements sociaux au titre de la reconstitution de l'offre démolie, représentant un total de 350 logements sociaux répartis sur 9 communes :
  - 8 opérations sont livrées (172 logements sociaux)
  - 6 opérations sont en cours de travaux
  - 3 opérations restantes seront en chantier d'ici fin 2026.
- La résidentialisation des abords des immeubles d'habitat social. Deux opérations ont d'ores et déjà été réalisées à la Rabaterie (101 logements sociaux concernés).

Tours Métropole Val de Loire a, par ailleurs, signé en 2024, un 4ème Contrat de Ville 2024-2030 en faveur des 40 000 habitants des 13 quartiers prioritaires de la politique de la ville de la Métropole. Ce contrat prévoit notamment deux orientations visant à renforcer la mixité sociale par l'habitat et à améliorer et valoriser la qualité du logement. Dans cette optique, Tours Métropole Val de Loire a élaboré et signé une nouvelle convention intercommunale d'utilisation de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville qui précise les engagements des bailleurs sociaux en vue de renforcer la qualité de leurs services proposés aux locataires de 16 000 logements sociaux moyennant un abattement fiscal de 21 M€ sur la période 2025-2030.

2 LES DYNAMIQUES TERRITORIALES

LES HABITANTS

299 000
habitants en 2022

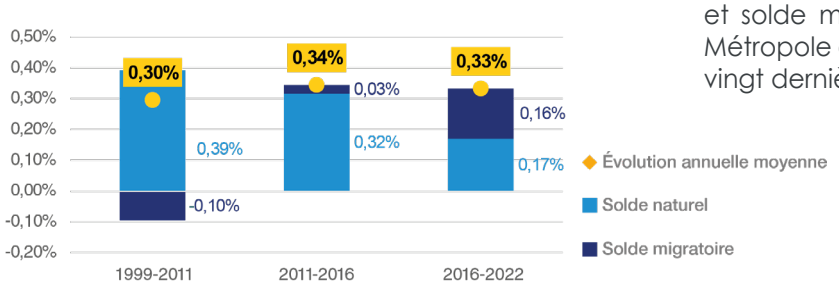
+ 5 900
habitants entre 2016 et 2022 (+ 0,3% par an)

Le rythme de croissance annuelle de + 0,3% par an s'observe depuis le début des années 2000.

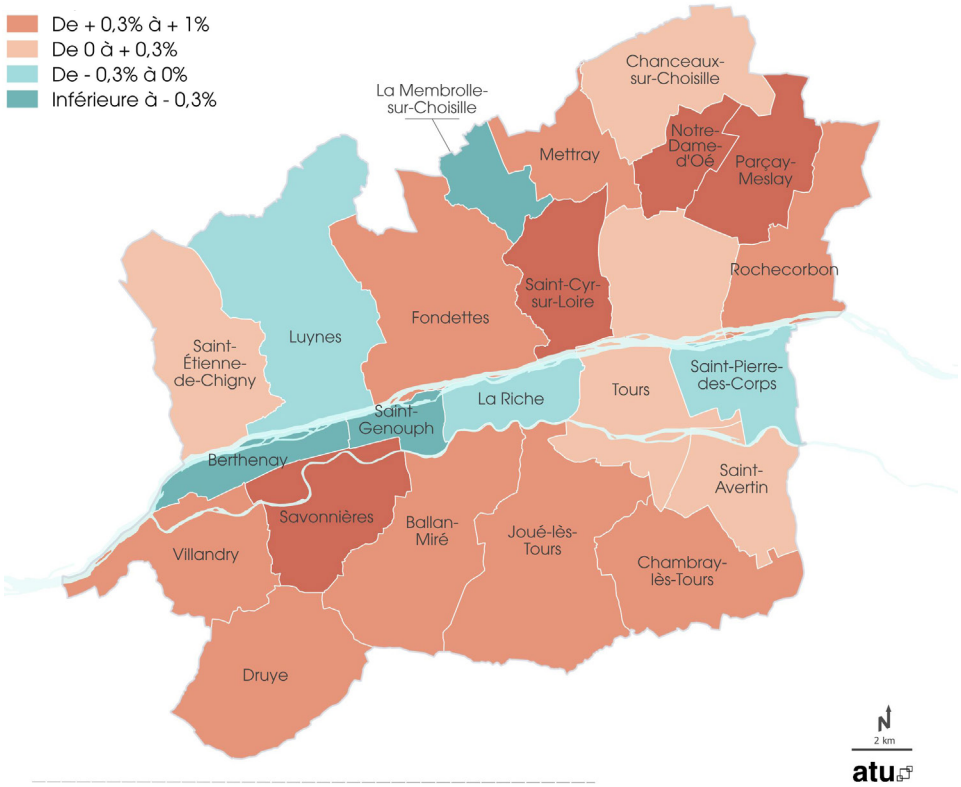
13 communes ont vu leur population augmenter au cours des six dernières années ; seules **6** connaissent une baisse de leur population. Ce sont pour l'essentiel des territoires soumis à de fortes contraintes, notamment au risque d'inondation.

La croissance démographique était portée par le solde naturel entre 1999 et 2016, c'est-à-dire par l'excédent des naissances par rapport aux décès. Au cours des six dernières années, on observe davantage un équilibre entre les deux ressorts démographiques (solde naturel et solde migratoire). L'attractivité résidentielle de la Métropole apparaît en hausse constante au cours des vingt dernières années.

Ressorts de la croissance démographique depuis 1999



Évolution annuelle moyenne de la population entre 2016 et 2022



Source : Insee (RP2022).

LE PROFIL DES HABITANTS

La structure par âge des habitants

La Métropole de Tours se caractérise par une présence importante de jeunes âgés entre 15 et 29 ans (23% des habitants en 2022). Ils sont près de 69 000 à vivre sur le territoire, dont 60% résident à Tours.

23% de jeunes âgés de moins de 20 ans en 2022 (- 0,7 point en 6 ans)

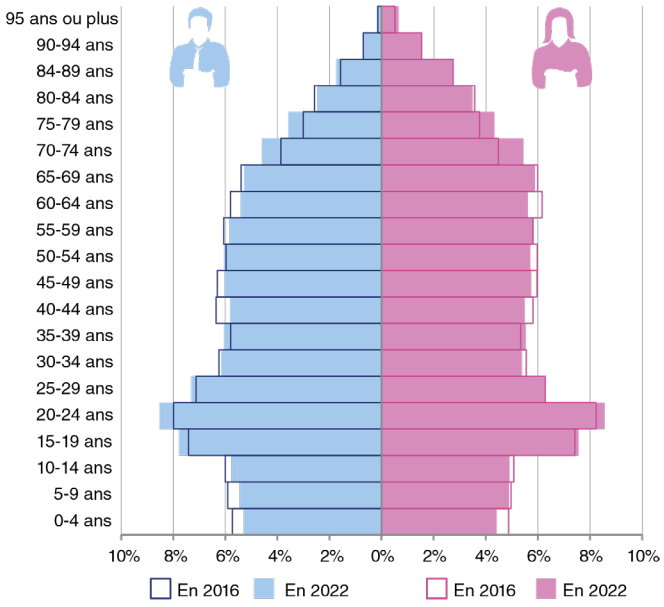
15% des habitants âgés de 20 à 29 ans (+ 0,5 point en 6 ans)

15% des habitants âgés de 65 à 79 ans (+ 1,3 point en 6 ans)

7% des habitants âgés de 80 ans ou plus (proportion stable en 6 ans)

Entre 2016 et 2022, le territoire de la Métropole de Tours voit reculer, en proportion, la présence des jeunes enfants et des actifs âgés entre 40 et 64 ans au profit des jeunes étudiants et actifs d'une part, des séniors d'autre part.

Pyramide des âges



La typologie des ménages

1,91 personne en moyenne par ménage en 2022, contre 1,98 en 2016. Un recul de la taille moyenne des ménages qui suit les tendances nationales, bien que plus marqué localement.

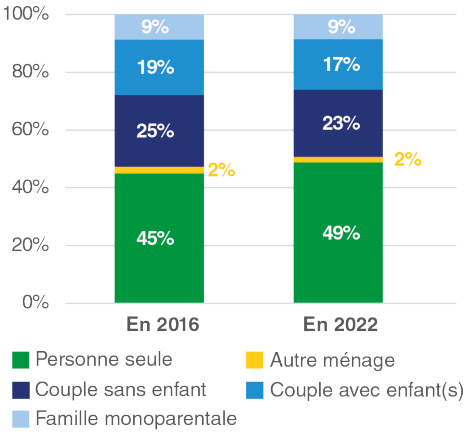
Une taille moyenne des ménages faible, masquant des disparités territoriales (1,72 à Tours en 2022 ; 2,02 dans le reste du cœur métropolitain*; 2,30 ailleurs dans la Métropole).

49% des ménages sont constitués d'une personne en 2022 (+ 4 points en 6 ans).

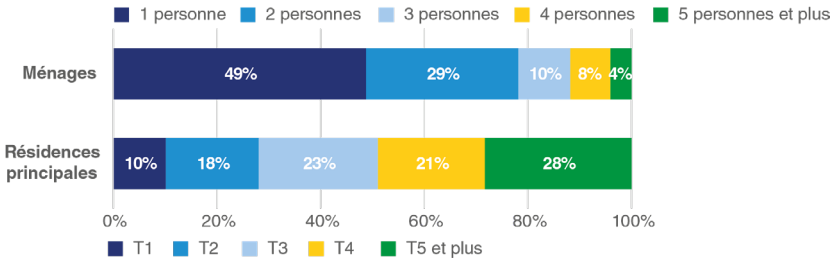
La grande majorité des logements sont occupés par une ou deux personnes, y compris les grands logements (T4 ou plus).

* Chambray-lès-Tours, Joué-lès-Tours, La Riche, Saint-Avertin, Saint-Cyr-sur-Loire et Saint-Pierre-des-Corps

Évolution de la structure familiale des ménages



Taille des ménages et des résidences principales en 2022

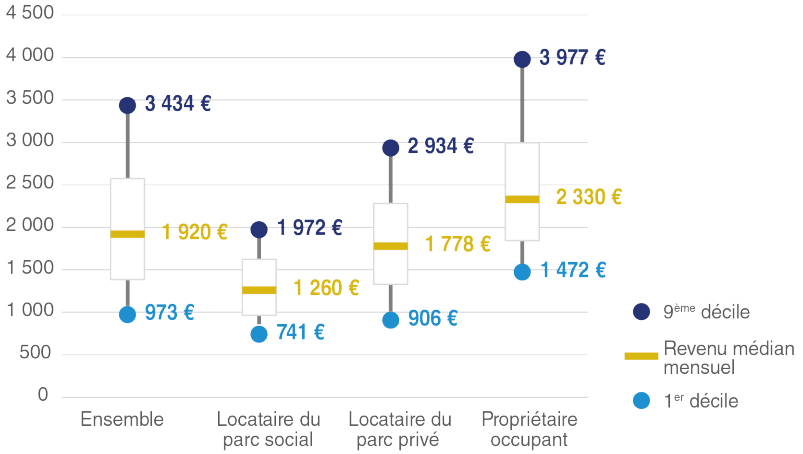


Source : Insee (RP2016 et RP2022).

LE CONTEXTE ÉCONOMIQUE ET SOCIAL

L'ensemble des données est présenté en 2016 et 2022, sauf mention contraire	En 2016	En 2022
Nombre d'emplois	147 400	158 000
Nombre d'actifs occupés	114 900	121 800
Part des personnes qui vivent et travaillent dans la Métropole (dont sur la même commune)	83,2% (50,3%)	82,9% (51,2%)
Part des 15-64 ans ayant un emploi (taux d'emploi)	60,7%	63,5 %
Taux de chômage des 15-64 ans	15,1%	13,3%
Revenu mensuel médian (par unité de consommation)	1 840 €	1 920 € (en 2021)
Part de personnes vivant sous le seuil de bas revenus au sein des ménages fiscaux (moins de 1 158 € par mois)	15,7% soit 43 800 personnes	16,2% (en 2021) soit 42 800 personnes
Part de jeunes ni en emploi, ni en études, ni en formation (NEET)	16,7% soit 10 900 personnes	15,1% soit 10 400 personnes
Nombre de foyers bénéficiaires d'une aide au logement (APL, ALS ou ALF)	49 170 (en décembre 2020)	44 540 (en décembre 2024)

Distribution du revenu mensuel disponible en euro par unité de consommation selon le statut d'occupation, à Tours Métropole Val de Loire en 2021



Sources : Insee (RP2016 et RP2022) ; DGFiP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal - Filosofi (2016-2021) ; CAF (2024).

NOTE DE LECTURE :

1er décile : 10% des revenus des locataires du parc social se trouvent en dessous de 741 € par mois en 2021.
Revenu médian : 50% des revenus des locataires du parc social se trouvent en dessous de 1 260 € par mois en 2021.
9ème décile : 10% des revenus des locataires du parc social se trouvent au-dessus de 1 972 € par mois en 2021.

LES MARCHÉS IMMOBILIERS

Le marché de la location

53% des résidences principales sont loués au sein de Tours Métropole Val de Loire en 2022. Le parc locatif est majoritaire à Tours (66% du parc de logements), La Riche (62%) et Saint-Pierre-des-Corps (56%). Il est prédominant à Chambray-lès-Tours et Joué-lès-Tours (47% chacune).

Le parc locatif de Tours Métropole Val de Loire se compose d'une part plus importante d'habitations louées par des propriétaires privés que par des bailleurs sociaux, avec respectivement 38 500 et 33 800 logements. Cette dominante de logements privés dans l'offre locative globale s'observe dans la grande majorité des communes de la Métropole de Tours.

Ce rapport est inversé dans cinq communes : Joué-lès-Tours, Luynes, Mettray, Saint-Étienne-de-Chigny et Saint-Pierre-des-Corps.

Un logement privé est loué, en euro par mètre carré, environ deux fois plus cher qu'un logement social en 2025. En effet, les loyers médians sont :

11,5 €/m² pour un logement locatif privé

6,7 €/m² pour un logement social intermédiaire[1]

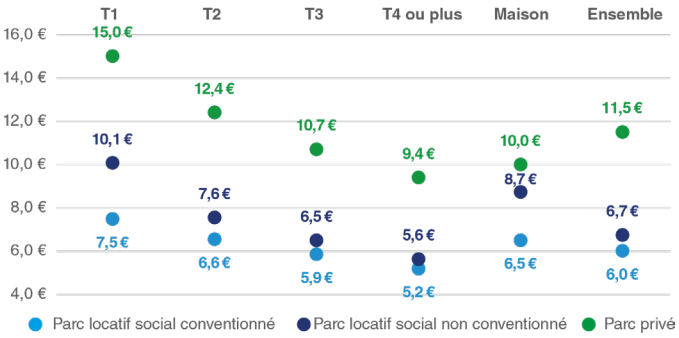
6,0 €/m² pour un logement social conventionné[2]

Le montant global du loyer, en euro, augmente avec la taille des logements quel que soit le parc locatif (social et privé). À compter du T2, les écarts des loyers entre les parcs privés et sociaux sont significativement plus marqués.

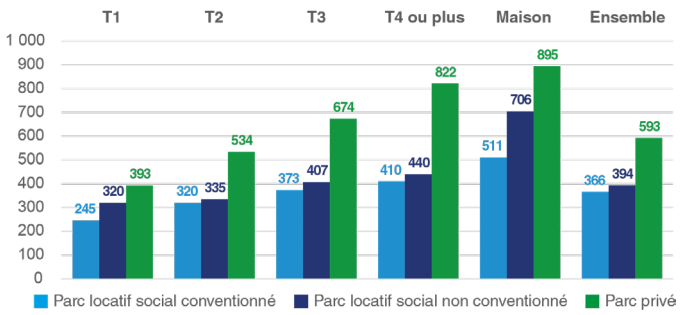
[1] Un logement social dit intermédiaire n'est pas lié à une convention avec l'État. Il peut toutefois être détenu par des organismes sociaux, mais ne sont pas soumis aux mêmes obligations en matière de loyers et d'accès que les logements sociaux conventionnés. Les loyers sont plafonnés à un niveau supérieur à ceux des logements sociaux conventionnés.

[2] Un logement social conventionné désigne tout bien immobilier pour lequel son propriétaire a signé une convention avec l'État. Il est soumis à des règles de construction, de gestion et d'attributions précises. La convention stipule l'engagement du propriétaire bailleur à respecter un plafond de loyer et de louer son bien à des locataires aux revenus modestes.

Prix de location médian en €/m² selon la typologie des logements en 2025



Loyer médian en euro selon le type de parc et la taille des logements en 2025



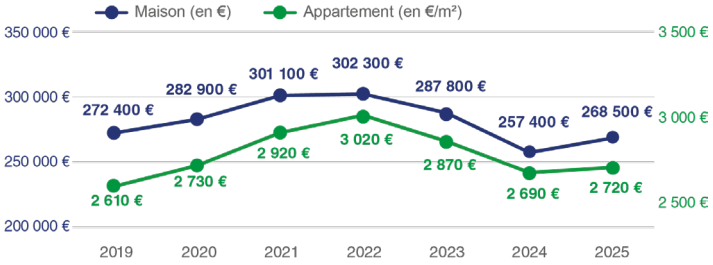
Sources : Insee (RP2022) ; OLL37 (2025) ; DDT37-RPLS (1er janvier 2025).

Le marché de la vente

Environ **4 570** logements ont été vendus en 2025 sur le territoire de la Métropole de Tours, soit 2,6% du parc existant. Le volume des ventes a reculé de 21% depuis 2019.

Après deux années du recul des prix au sein de la Métropole de Tours, on observe une hausse des prix entre 2024 et 2025, quel que soit le type de logement (+ 4,2% sur le marché de l'individuel, en euro ; + 1,4% sur le marché du collectif, en euro par mètre carré).

Évolution du prix de vente des maisons (en €) et des appartements (en /m²) *En euros constants de 2025*



268 500 €
prix de vente médian d'une maison en 2025

2 720 €/m²
prix de vente médian d'un appartement en 2025

Concernant le marché du neuf, la baisse de l'activité de la promotion immobilière constatée ces dernières années se poursuit en 2025 sur le territoire de la Métropole de Tours, à l'image du reste de la région Centre-Val de Loire. Le volume des mises en vente atteint son niveau le plus bas depuis 2019 à l'image des ventes nettes, entrainant par conséquent l'offre commerciale la plus faible des sept dernières années.

En 2025 :

420 logements neufs ont été mis en vente (- 9% en un an)

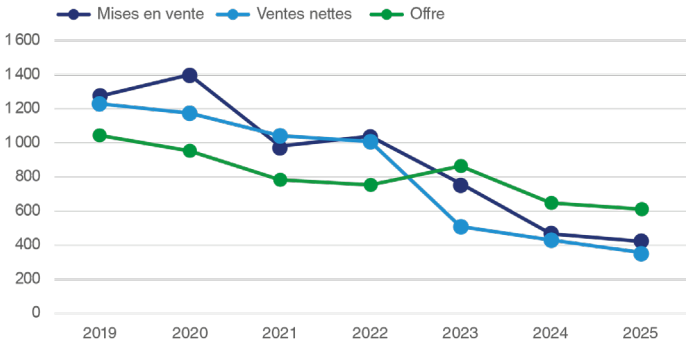
354 logements neufs vendus (- 17% en un an)

609 logements disponibles (- 6% en un an)

41% des biens ont été vendus à des investisseurs, une proportion en forte baisse par rapport à 2024 (- 22%)

4 375 €/m² : prix de vente moyen dans le collectif, hors logement aidé dans le neuf (prix hors parking)

Évolution de l'activité de la promotion immobilière



Prix unitaires moyens des ventes du logement libre *(hors parking)*

	Prix de vente en 2025
T1	118 271 €
T2	191 537 €
T3	261 293 €
T4	385 063 €
T5 et plus	537 633 €

Sources : CEREMA, DV3F ; OCELOR (2019-2025) - Champ : Hors ventes en bloc.




Réhabilitation de la copropriété Florian à Tours soutenue par Tours Métropole Val de Loire

L'AMÉLIORATION DE L'ATTRACTIVITÉ DU PARC EXISTANT

Dans le cadre du 4ème PLH, Tours Métropole Val de Loire souhaite veiller à maintenir et à renforcer l'attractivité du parc existant pour contribuer à la fluidité du marché immobilier local. Cela suppose de pouvoir mobiliser davantage l'existant pour proposer des logements correspondant aux attentes des ménages, d'innover pour composer avec les contraintes climatiques et environnementales, de contribuer à réduire la vulnérabilité du territoire, d'amplifier l'amélioration et l'adaptation de l'habitat existant et de poursuivre la montée en qualité des opérations.

Face à l'ampleur des besoins et des enjeux, le PLH prévoir de privilégier les cibles suivantes :

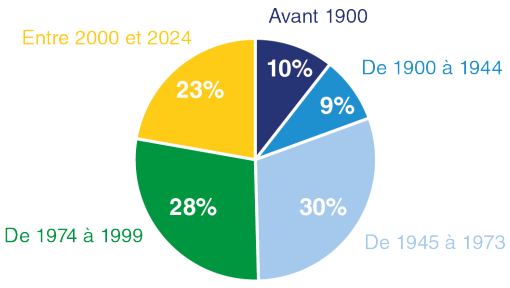
- **Priorité 1 :** viser le 0 logement indigne à horizon 2 PLH (2035).
- **Priorité 2 :** accompagner la rénovation des logements privés E, F et G, en particulier en copropriété, pour anticiper leur possible sortie du parc.
- **Priorité 3 :** viser l'excellence dans le parc locatif social (stratégie bas carbone).

1 LES SIGNES DE FRAGILITÉ DU PARC DE LOGEMENTS

L'ÉPOQUE DE CONSTRUCTION DES LOGEMENTS

53 300 logements ont été construits entre 1945 et 1973, soit **30%** du parc de logements.

Époque de construction des logements



Source : CEREMA, Fichiers fonciers (2025).

LE PARC PRIVÉ POTENTIELLEMENT INDIGNE (PPPI) ET LES LOGEMENTS INDÉCENTS

2 270 logements étaient considérés comme du PPPI en 2019.*

Tours Métropole Val de Loire a réuni en 2025 son comité métropolitain de lutte contre l'habitat indigne afin de sensibiliser et d'informer ses communes membres sur le repérage et le traitement des situations d'habitat indigne.

Elle a, par ailleurs, poursuivi son recours à un architecte en appui de son service de rénovation de l'habitat privé pour intervenir en cas de situation d'habitat insalubre ou en secteur patrimonial, soutenu financièrement les compagnons bâtisseurs pour lutter contre la précarité énergétique des ménages les plus fragiles et collaborer avec le Service Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'Énergie du Département.

* Aucune actualisation du PPPI n'a eu lieu depuis 2019 d'après la DDT.
Sources : SDES-FILOCOM ; DDT37.

LE SUIVI DE L'ÉTAT GÉNÉRAL DES COPROPRIÉTÉS

En 2023, Tours Métropole Val de Loire a missionné la société Urbanis pour créer le dispositif de Veille et d'Observation des Copropriétés (VOC) sur son territoire, en lien avec les acteurs de la copropriété.

Les objectifs de cet observatoire basé sur le calcul d'un indice de vulnérabilité sont :

- d'améliorer la connaissance du parc de copropriété sur l'ensemble du territoire métropolitain,
- de détecter les difficultés et éviter le décrochage de certaines copropriétés,
- d'orienter les pouvoirs publics vers les copropriétés fragiles ou en difficultés,
- de cibler les copropriétés avec un potentiel de rénovation énergétique.

En 2025 et 2026, cet observatoire a permis d'affiner la connaissance du parc de copropriétés et de consolider les tendances du territoire.

Source : Tours Métropole Val de Loire - ARTEMIS (VOC).

En 2025, le rapport de l'observatoire des copropriétés identifie :

4 424 copropriétés, représentant

73 462 logements.

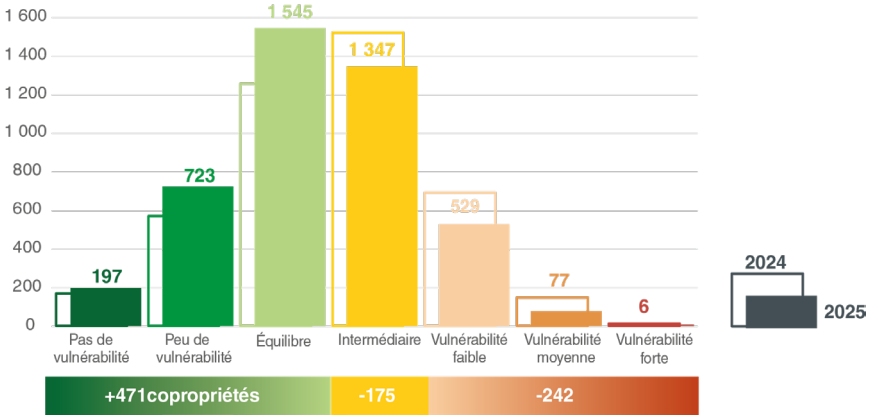
66% des logements sont situés à Tours.

Le parc des copropriétés est globalement en situation favorable. Une majorité du parc des copropriétés présente peu ou pas de vulnérabilité ou sont équilibrées. La part des copropriétés qui restent potentiellement vulnérables est en baisse.

Entre 2024 et 2025, le territoire de Tours Métropole Val de Loire connait :

- une augmentation de 24% des copropriétés non vulnérables,
- une baisse de 11% des copropriétés en situation intermédiaire,
- une baisse de 28% des copropriétés en situation vulnérable.

Évolution de la situation générale des copropriétés du territoire entre 2024 et 2025 sur Tours Métropole Val de Loire



Source : Urbanis, 2025.

2 LA RÉHABILITATION ET L'ADAPTATION DU PARC DE LOGEMENTS

LE PARC SOCIAL

En 2024, Tours Métropole Val de Loire a renouvelé son dispositif d'aides financières à la réhabilitation du logement social et de garanties d'emprunts afférentes. Deux opérations ont été subventionnées par Tours Métropole Val de Loire en 2025 dans le cadre de la délégation des aides publiques à la pierre.

Source : Tours Métropole Val de Loire.

22 logements locatifs sociaux soutenus, moyennant

0 € de fonds propres mobilisés

205 000 € de crédits de l'État délégués pour 22 logements rénovés

LE PARC PRIVÉ

730 logements ont été réhabilités sur le territoire de Tours Métropole Val de Loire en 2025

- **9** logements collectifs dans 1 copropriété ayant généré 271 762 € de travaux éligibles
- **721** logements individuels (hors copropriétés)
  - **145** logements dans le cadre des aides de l'ANAH déléguées à Tours Métropole Val de Loire
    - **1** logement de propriétaires bailleurs
    - **144** logements de propriétaires occupants
      - **89** logements au titre de l'adaptation (Ma Prime Adapt')
      - **55** logements au titre de la rénovation énergétique globale (Ma Prime Rénov' Parcours Accompagnée) des ménages Très modestes et Modestes
  - **576** logements dans le cadre de l'aide Ma Prime Rénov' (aide nationale)

Source : Tours Métropole Val de Loire - ARTEMIS.

Ces **730** dossiers de rénovation ont mobilisé :

3,7 M€ de subventions, dont

3,4 M€ de l'ANAH et

223 476 € de Tours Métropole Val de Loire au titre de ses aides propres.

La mobilisation de ces aides publiques a permis de générer 4,2 M€ hors taxes de travaux éligibles, soit une moyenne de :

- Rénovation énergétique : 43 169 € de travaux par logement.
- Adaptation à la perte d'autonomie : 6 471 € de travaux par logement.

Concernant les **576** logements individuels réhabilités dans le cadre de l'aide Ma Prime Rénov' nationale :

10,3 M€ de travaux ont été engagés, mobilisant

2,9 M€ de subvention.

3 L'ACTIVITÉ DU SERVICE ARTEMIS

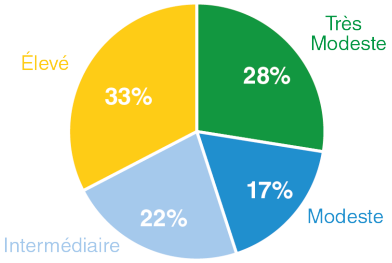
- **747** ménages ont sollicité le service ARTEMIS, soit

1435 actes de conseils aux particuliers

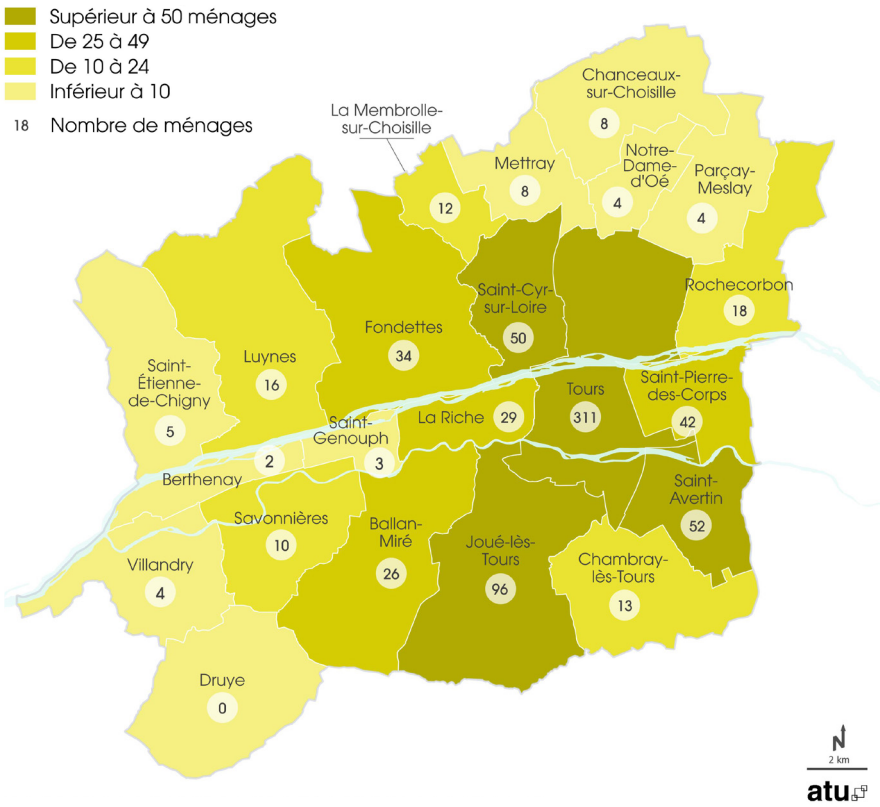
- **131** rendez-vous dans les locaux d'ARTEMIS
- **89** visites à domicile
- **9%** des sollicitations ont été adressées par des propriétaires bailleurs

En 2025, la répartition des ressources des ménages ayant bénéficié d'un conseil fait apparaitre une prédominance des catégories de revenus supérieurs (revenu fiscal de référence supérieur à 31 185 € pour une personne seule). Ils représentent 33% des ménages ayant bénéficié d'un conseil.

Catégorie de revenus des ménages ayant sollicité ARTEMIS en 2025



Ménages ayant sollicité le service ARTEMIS en 2025



Source : Tours Métropole Val de Loire - ARTEMIS.

79% des conseils ont été apportés à des habitants du cœur métropolitain qui représentent **86%** des ménages, avec notamment une forte proportion sur les deux communes les plus peuplées du territoire (42% pour Tours et 13% pour Joué-lès-Tours).

Comme en 2024, le service Habitat Privé - Artemis a réuni en 2025 les professionnels de la rénovation énergétique afin de coordonner l'intervention des acteurs de l'Anah, dont les opérateurs « Mon accompagnateur Rénov' » sur la Métropole. Un pacte territorial France Rénov' a été signé en 2025 avec l'ANAH pour renforcer l'efficacité du service public de la rénovation de l'Habitat sur Tours Métropole Val de Loire et sécuriser les financement de l'Anah au fonctionnement du service Artémis.

4 LE PARC DE LOGEMENTS SOUMIS AUX RISQUES NATURELS

En 2025, seule la commune de Saint-Étienne-de-Chigny a été reconnue par arrêté de catastrophes naturelles, au titre des inondations et/ou coulées de boue ainsi que des mouvements de terrain.

Pour autant, les risques sont bel et bien présents sur le territoire de la Métropole.

66 600 logements sont concernés par le risque inondation au sein de la Métropole de Tours, soit environ 37% du parc de logements.

Parmi eux,
13 000 logements sont en zone de dissipation d'énergie, soit 7,3% du parc de logements.

176 930 logements sont concernés par le risque de retrait-gonflement des argiles, soit 99% du parc de logements.

Parmi eux,
74 165 logements sont concernés par un risque fort de retrait-gonflement des argiles, soit 42% du parc de logements.

Sources : CEREMA, Fichiers Fonciers (2025) ; DDT37, PPRI Val de Tours Val de Luynes (2016) ; BRGM, BD Argiles (2025) ; Portail Catastrophes Naturelles de CCR (2025).



Valloire Tours

LE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE RÉSIDENTIELLE

Afin d'atteindre les ambitions socio-démographiques fixées, en particulier la maîtrise de la réduction de la taille moyenne des ménages, tout en tenant compte du vieillissement de la population, des phénomènes de décohabitation et de séparation, mais également un desserrement géographique des familles qui quittent le cœur métropolitain et en particulier la ville-centre pour s'installer dans les intercommunalités limitrophes, le 4ème PLH prévoit de développer des offres résidentielles adaptées aux besoins des habitants dans leur diversité.

Tours Métropole Val de Loire a réaffirmé, ainsi, sa volonté de fidéliser et d'accueillir des familles sur le territoire. Pour y parvenir, il est nécessaire de développer une offre abordable en accession à la propriété, ce qui implique de mettre en place des mécanismes de régulation de l'offre nouvelle.

Tours Métropole Val de Loire se fixe également pour objectif de poursuivre le développement du logement locatif social, avec deux enjeux :

- La répartition territoriale équilibrée de l'offre pour mieux répondre aux besoins et mettre en œuvre les objectifs de rattrapage de la loi SRU. La mise en œuvre des 4 contrats de mixité sociale (CMS) sur Chanceaux-sur-Choisille, Fondettes, Notre-Dame-d'Oé et Saint-Avertin doit permettre de faciliter l'atteinte de ces objectifs.
- La diversification de l'offre en termes de typologies de financement et de taille de logements, essentielle pour offrir des parcours résidentiels aux petits ménages (personnes âgées, jeunes, personnes seules) et aux familles :
  - Des petits logements financièrement abordables, dans le parc locatif social sur l'ensemble de la Métropole et dans le parc privé sur les communes hors ville-centre.
  - Des grands logements (T4 et plus) en locatif privé et en accession financièrement abordables pour des primo-accédants ou des ménages modestes sur l'ensemble de la Métropole, avec un accent particulier sur le cœur métropolitain.

1 LE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE NOUVELLE

LE PARC DE LOGEMENTS

- **171 300** logements en 2022
- **+ 10 600** logements entre 2016 et 2022, soit **+ 1,1%** par an
- **2,9%** de résidences secondaires, soit **+ 0,7** point en 6 ans
- **8,1%** de logements vacants, soit **- 0,3** point en 6 ans

Source : Insee (RP2016 et RP2022).

LE SUIVI DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

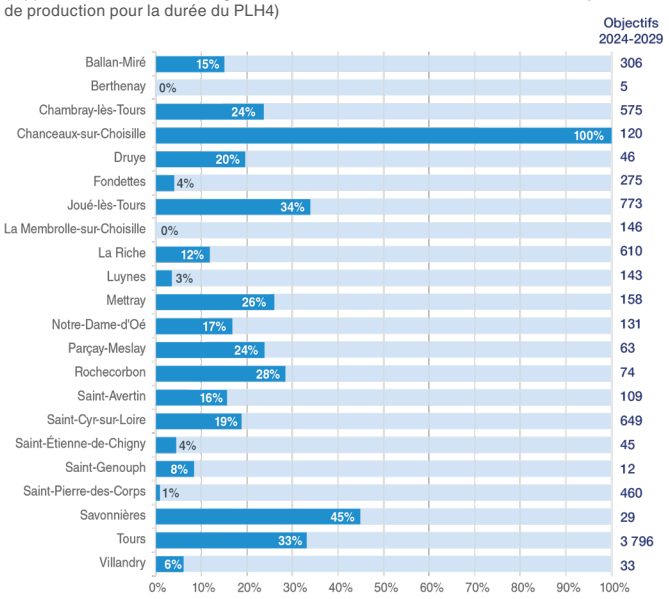
OBJECTIFS 2024-2029 :

8 558 logements sur six ans, soit
1 426 par an

1 117 **logements commencés en 2025, soit 78% de l'objectif annuel de production 2024-2029**

Taux de réalisation des objectifs de production en 2025

(rapport entre le nombre de logements commencés entre 2024 et 2025 et les objectifs de production pour la durée du PLH4)



Sources : Communes ; Service commun des ADS de Tours Métropole Val de Loire.

1 210 logements autorisés en 2025

366 Logements Locatifs Intermédiaires (LLI) prévus en 2025 sur Tours Métropole Val de Loire sur les communes de Chambray-lès-Tours, Chanceaux-sur-Choisille, Notre-Dame-d'Oé, La Membrolle-sur-Choisille, La Riche, Saint-Cyr-sur-Loire et Tours.

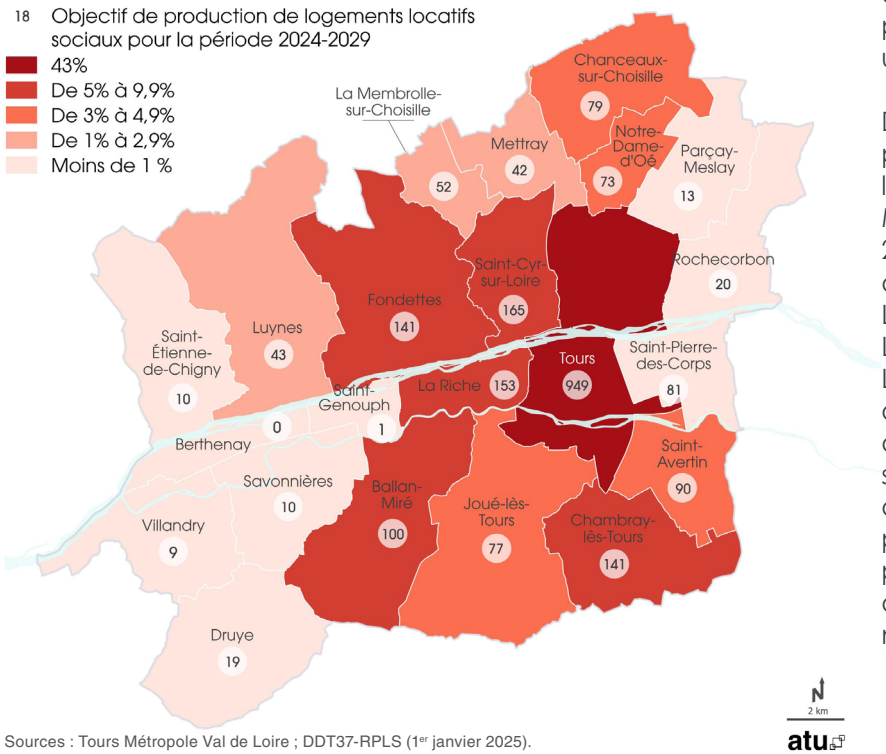
En 2025, sur Tours Métropole Val de Loire, le nombre de logements commencés est resté important.

LA LOCALISATION DE L'OFFRE NOUVELLE

OBJECTIFS 2024-2029 :

2 125 logements locatifs sociaux sur 6 ans, soit **25%** de logements sociaux dans la production globale

Contribution à la production de logements locatifs aidés



Sources : Tours Métropole Val de Loire ; DDT37-RPLS (1er janvier 2025).

Tours Métropole Val de Loire a renouvelé en 2024, son dispositif d'aides financières à la construction du logement social et de garanties d'emprunts afférentes.

Tours Métropole Val de Loire a signé en 2025 une 4ème convention de délégation des aides publiques à la pierre de l'État 2025-2030 et créé une unité d'instruction des aides à la pierre.

Dans un contexte national marqué par un ralentissement de l'activité de la construction de logements, Tours Métropole Val de Loire a décidé, en 2025, d'agréer un volume de production de logements sociaux financés en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et Prêt Locatif Social (PLS) très supérieur aux objectifs du PLH 2024-2029, permettant de contribuer à faire baisser la pression sur la demande de logement social et à sauver des opérations immobilières privées que les promoteurs immobiliers peinent à commercialiser en l'absence d'investisseurs et d'acquéreurs en nombre suffisant.

Au titre des aides publiques à la pierre déléguées :

548 logements locatifs aidés nouveaux en 2025, sur les communes de Ballan-Miré, Chambray-lès-Tours, Chanceaux-sur-Choisille, Joué-lès-Tours, La Membrolle-sur-Choisille, La Riche, Saint Avertin, Saint-Cyr-sur-Loire et Tours.

164 PLAI répartis[1]
124 PLUS[2]
260 PLS[3]

57% des logements PLAI/PLUS sont destinés aux plus modestes (PLAI)

⌂ **112** logements sont situés sur des communes en obligation de production de logement aidé

⌂ **2,4 M€** mobilisés par Tours Métropole Val de Loire au titre de sa politique en faveur du logement aidé

⌂ **1,8 M€** de crédits d'État délégués

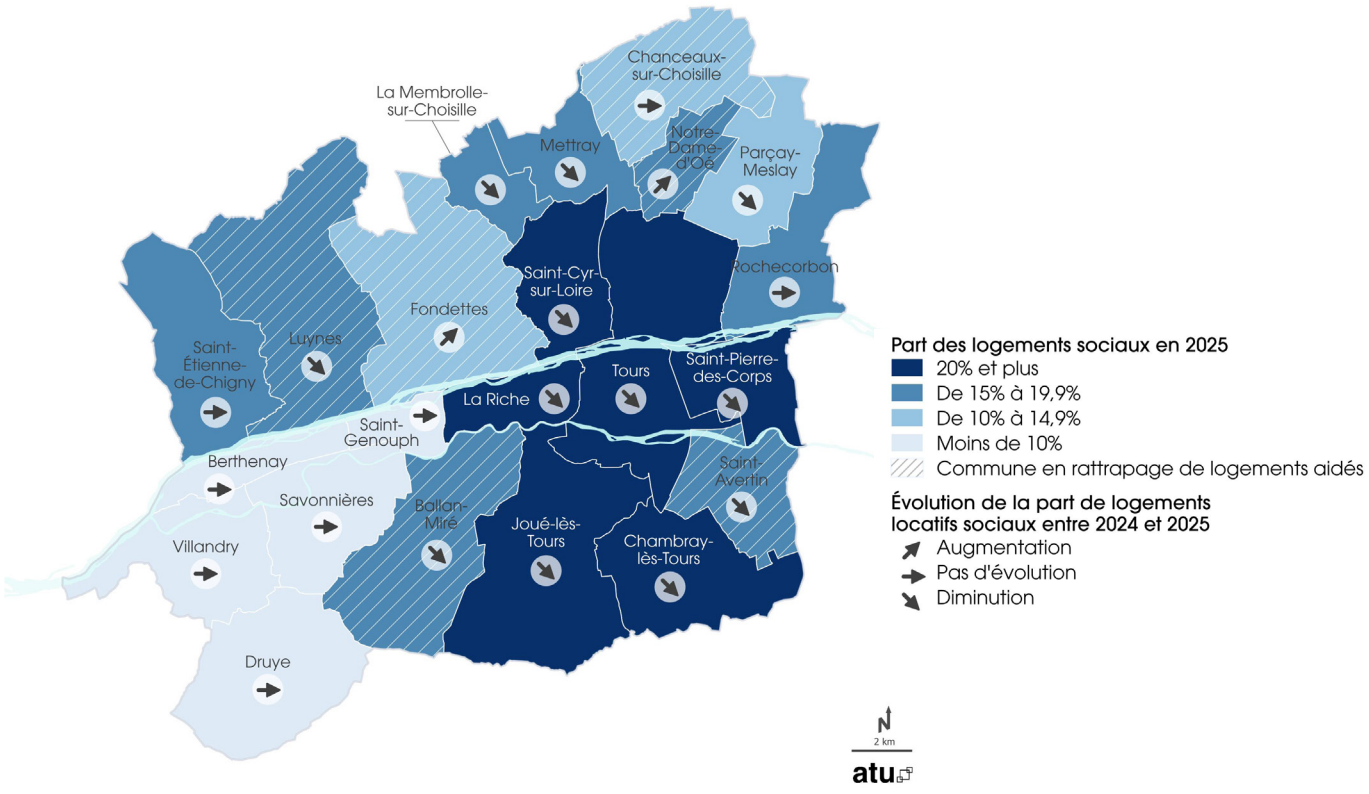
1-dont 32 logements PLAI en résidence sociale jeunes actifs, 40 logements PLAI en pension de famille et 11 logements en PLAI adaptés dont 10 dédiés aux gens du voyage
2-dont 53 PLUS en résidence sociale jeunes actifs
3-dont 66 logements en résidence étudiante

Des livraisons nombreuses de logements aidés familiaux sur Tours Métropole Val de Loire en 2025

396 logements aidés nouveaux mis en service en 2025 sur les communes de Chambray-lès-Tours, Fondettes, La Membrolle-sur-Choisille, Mettray, Saint Avertin, Saint-Cyr-sur-Loire, Saint-Pierre-des-Corps et Tours.

16 opérations ont fait l'objet de garanties d'emprunts par Tours Métropole Val de Loire en 2025, soit **688** logements locatifs aidés (création et réhabilitation), pour un montant total garanti de **18,3 M€**.

Évolution du parc locatif social



Source : Tours Métropole Val de Loire.

2 LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

⌂ **60%** de logements collectifs dans le parc de logements

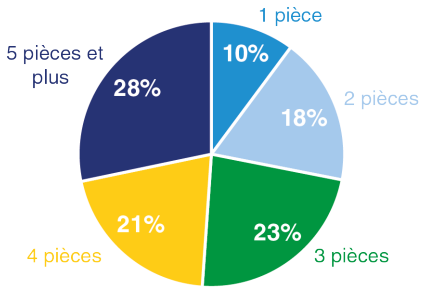
⌂ **7 200** logements collectifs supplémentaires entre 2016 et 2022, soit 82% des nouveaux logements

En proportion, on observe un fort développement des T2-T3 entre 2016 et 2022. Ils correspondent chacun à un tiers des nouveaux logements sur cette période tandis qu'ils représentent ensemble 41% du parc de logements en 2022.

Le parc locatif s'est fortement développé entre 2016 et 2022 (77% des nouveaux logements), notamment le parc locatif privé (environ 5 000 nouveaux logements, soit 57% des logements supplémentaires).

Source : Insee (RP2016 et RP2022).

Taille des résidences principales en 2022



Tours Métropole Val de Loire a adopté, en 2025, son dispositif de soutien à l'accession à prix abordable destiné à financer les logements vendus en location-acession et en bail réel solidaire.

3 LA RÉPONSE AUX BESOINS DES PUBLICS SPÉCIFIQUES

LES JEUNES (étudiants, alternants, actifs, saisonniers, etc.)

OBJECTIFS :

⌂ Quantifier et qualifier les besoins des jeunes dans leur diversité

⌂ Répondre aux besoins des jeunes, avec l'enjeu de mixer les publics (polyvalence des offres) et de développer une diversité d'offres (structures dédiées, petites typologies dans le parc de droit commun, logements chez l'habitant)

⌂ Informer et accompagner les jeunes dans leur parcours logement pour leur permettre de connaître les offres et de davantage les mobiliser

⌂ Adapter les solutions de logements au développement de l'alternance

En 2025, Tours Métropole Val de Loire a décidé de lancer un observatoire du logement étudiant afin de disposer d'un diagnostic actualisé sur l'offre disponible et connaître les besoins en termes de logement étudiant sur le territoire.

La Métropole a participé au forum du logement étudiant et décidé de participer au financement de la reconstitution de l'offre du CROUS délocalisée du Sanitas.

Les demandes et attributions dans le parc social

⌂ **4 965** demandeurs d'un logement locatif social sont âgés de 30 ans ou moins (33% des demandes au 31 décembre 2025)

⌂ **1 259** attributions à des jeunes âgés de 30 ans ou moins (39% des attributions suivies d'entrée dans les lieux en 2025)

Source : Fichier partagé de la demande locative sociale (31 décembre 2025).
Champ : Tours Métropole Val de Loire sélectionné en 1er choix.

Les jeunes logés chez l'habitant et dans le cadre de l'habitat intergénérationnel

Lancement du dispositif d'Hébergement Temporaire chez l'Habitant (HTH) par l'Association Jeunesse & Habitat.

⌂ **46** binômes dans le cadre du dispositif Cohabitation Intergénérationnelle Solidaire (CIS), (Ensemble2Générations, Un Toit en Partage, Association Jeunesse & Habitat)

Source : Association Jeunesse & Habitat, Ensemble2Générations, Un Toit En Partage.
Champ : Jeunes âgés de 18 à 30 ans.

Les mesures d'accompagnement des jeunes vers et dans le logement

181 jeunes ont été accompagnés en 2025 grâce au dispositif Autonomise-Toit ! (Accompagnement social lié au logement pour les 16-25 ans financés par le FSL)

Source : Conseil Départemental d'Indre-et-Loire. Champ : 16 -25 ans.

LES SÉNIORS

OBJECTIFS :

- Répondre au vieillissement de la population en cours, qui va se poursuivre dans les prochaines années et qui concerne toutes les communes
- Poursuivre l'adaptation et la diversification de l'offre d'habitat pour offrir des parcours résidentiels aux seniors
- Améliorer l'accès et le maintien dans le logement pour les seniors

L'adaptation des logements au vieillissement

Parc social

23% des logements des bailleurs sociaux sont accessibles aux personnes à mobilité réduite

Source : DDT37-RPLS (1er janvier 2025).
Champ : logements conventionnés et non conventionnés.

Parc privé

89 logements adaptés et subventionnés dans le cadre de MaPrimeAdapt

Parmi eux,

- **81** logements adaptés pour des propriétaires occupants âgés de 70 ans ou plus
- **2** logements adaptés pour des propriétaires occupants âgés de 60 à 70 ans sur conditions de GIR
- **6** logements adaptés sur justificatif de handicap
- **575 883 €** d'aides de l'ANAH
- **67 492 €** d'aides de Tours Métropole Val de Loire

Source : ANAH (2025).

L'offre en résidences séniors

- **15** résidences autonomie
- **15** résidences services sénior
- **31** EHPAD (Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendants), dont 7 publics

Source : Conseil Départemental d'Indre-et-Loire, Touraine Reper'âge (Octobre 2024)

Les demandes et attributions dans le parc social

- **1 894** demandeurs d'un logement locatif social sont âgés de 60 ans ou plus (13% des demandes au 31 décembre 2025)
- **253** attributions à des séniors âgés de 60 ans ou plus (8% des attributions suivies d'entrée dans les lieux en 2025)

Source : Fichier partagé de la demande locative sociale (31 décembre 2025).
Champ : Tours Métropole Val de Loire sélectionné en 1er choix.

LES MÉNAGES EN DIFFICULTÉ D'ACCÈS OU DE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT

OBJECTIFS :

- Travailler en lien étroit avec les services de l'État, le Conseil Départemental d'Indre-et-Loire et la ville de Tours (dans le cadre du Plan Logement d'abord) pour mieux mesurer les besoins et adapter l'offre proposée
- Gérer le Fonds de Solidarité Logement (FSL)
- Accompagner le développement du logement accompagné

Le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL)

Par voie de délégation du Conseil Départemental d'Indre-et-Loire, Tours Métropole Val de Loire a attribué

2 578 aides financières et

580 garanties à des ménages en précarité moyennant **855 023 €** d'aides financières et **1 286 677 €** de garanties accordées.

Accès au logement

1 521 aides en secours et prêts
499 668 €

Maintien dans le logement

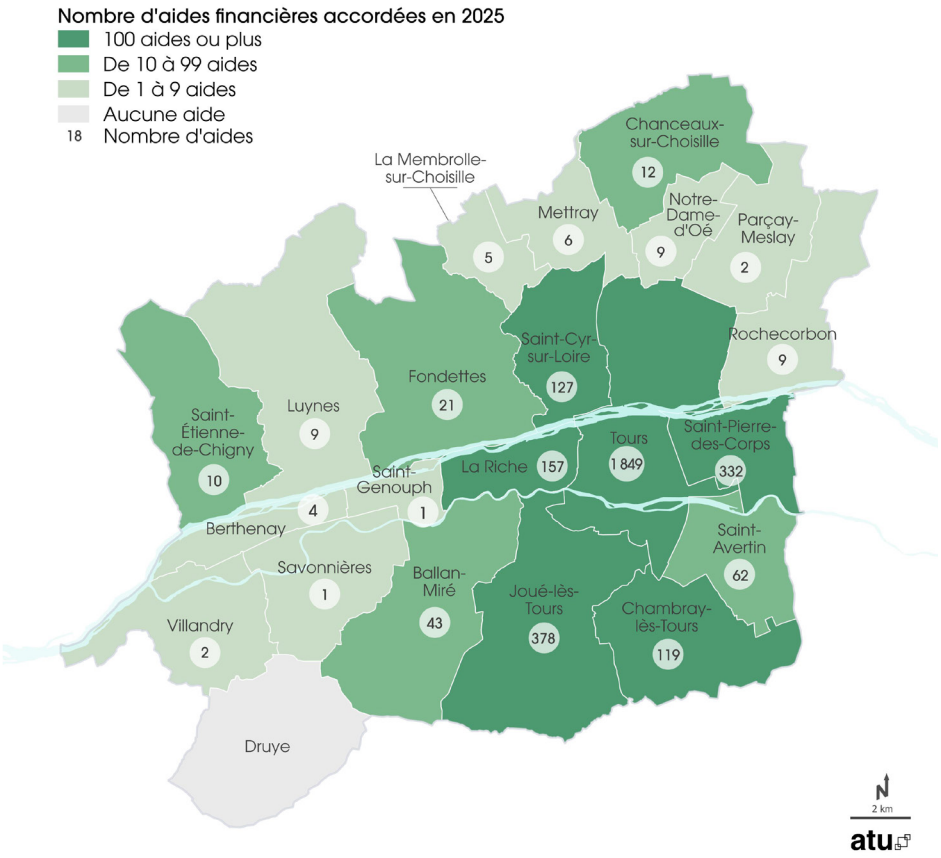
271 aides
166 991 €
(y compris régularisation des charges énergie)

Énergies, eau et téléphone

786 aides
188 364 €

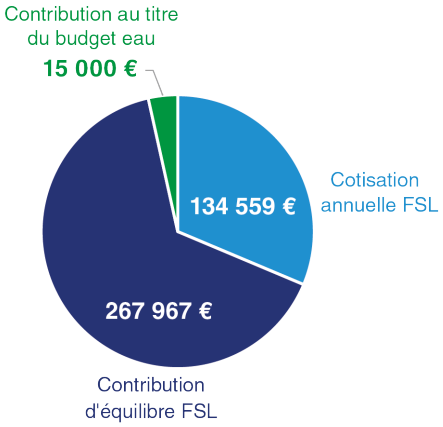
Source : Tours Métropole Val de Loire (2025).

Répartition des aides du FSL accordées en 2025



Soutien de Tours Métropole Val de Loire au FSL en 2025

417 526 € : Contribution de Tours Métropole Val de Loire au FSL en 2025



Le logement accompagné et la politique du Logement d'Abord

Sur Tours Métropole Val de Loire :

⌂ **11** logements en 2025 en PLAI adaptés par Tours Métropole Val de Loire (dont 10 dédiés aux gens du voyage)

⌂ **150** ménages en 2025 sans domicile (sans-abri, vivant en habitat de fortune ou en situation d'occupation sans droit ni titre, squat) ont bénéficié d'une attribution de logement social (+27% par rapport à 2024)

L'augmentation des attributions en faveur de ce public se concentre essentiellement sur les communes de Saint-Cyr-sur-Loire, Chambray-lès-Tours, Saint-Pierre-des-Corps et Joué-lès-Tours.

Parallèlement, la demande de logement social poursuit sa progression, passant de 537 dossiers en 2024 à 569 en 2025, soit une augmentation de + 6%.

Sur la ville de Tours :

⌂ **83** attributions HLM pour des ménages issus de la rue (bail signé entre le 1er janvier et le 31 décembre 2025)

⌂ **389** demandes de logement social de ménages issus de la rue (Sans abri, habitat de fortune et occupant sans droit ni titre, squat) au 31 décembre 2025

⌂ **142** jeunes de 16 à 25 ans accompagnés dans le cadre d'Autonomise-Toit !

⌂ **71** décisions d'accompagnement social lié au logement financées par le FSL sur la Ville de Tours

Sources : Fichier partagé de la demande locative sociale (31 décembre 2025) ; Ville de Tours ; Conseil Départemental d'Indre-et-Loire ; Tours Métropole val de loire, Artemis.

LES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

OBJECTIF :

⌂ Améliorer l'accès et le maintien dans le logement pour les personnes en situation de handicap

Source : Fichier partagé de la demande locative sociale (31 décembre 2025)

Les demandes et attributions dans le parc social

⌂ **1 249** demandeurs d'un logement locatif social pour motif « Logement inadapté au handicap ou à la perte d'autonomie » (8% des demandes au 31 décembre 2025)

⌂ **182** attributions de logement social pour des ménages dont le motif de la demande était « Logement inadapté au handicap ou à la perte d'autonomie » (6% des attributions suivies d'entrée dans les lieux en 2025)

LES GENS DU VOYAGE

OBJECTIFS :

⌂ Assurer la gestion des aires d'accueil permanentes et de l'aire de grands passages

⌂ Poursuivre la rénovation des aires d'accueil existantes

⌂ Réaliser les Terrains Familiaux Locatifs (44 places en caravane) et l'habitat adapté (10 logements PLAI adaptés) prescrits par le schéma départemental en vigueur

Tours Métropole Val de Loire est compétente en matière d'accueil et d'habitat des gens du voyage depuis 2017. Elle agit selon les dispositions et les obligations inscrites dans le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage, copiloté par l'État et le Conseil départemental d'Indre-et-Loire. Ce schéma, planifié pour une période de 6 ans, a été mis en révision dans la perspective d'adoption d'un nouveau document en 2026.

Dans ce cadre, la Métropole dispose actuellement des équipements suivants gérés au quotidien par l'association Tsigane Habitat :

⌂ 7 aires d'accueil permanentes de 216 places-caravanes permettant de répondre à un accueil temporaire (3 mois maximum) ;

⌂ 1 aire de grands passages, rénovée et agrandie en 2020, permettant l'installation de 250 caravanes pour de courts séjours pendant la saison estivale (15 jours).

En novembre 2025, Tours Métropole Val de Loire a livré une 1ère opération de 9 terrains familiaux locatifs représentant 20 places-caravanes à Ballan-Miré permettant la sédentarisation de familles issues des gens du voyage.

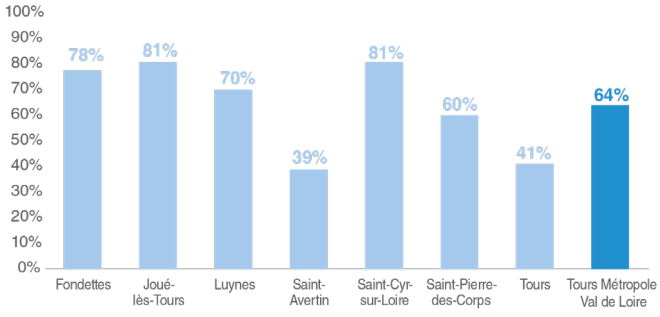
Au titre des obligations du schéma départemental en vigueur, Tours Métropole Val de Loire a poursuivi, en 2025, les actions engagées pour permettre leur réalisation :

⌂ À Chambray-lès-Tours : sélection de Tours Métropole Habitat pour développer un projet de 10 logements sociaux en PLAI adapté dédiés aux voyageurs, dont le groupement de maitrise d'oeuvre a été choisi.

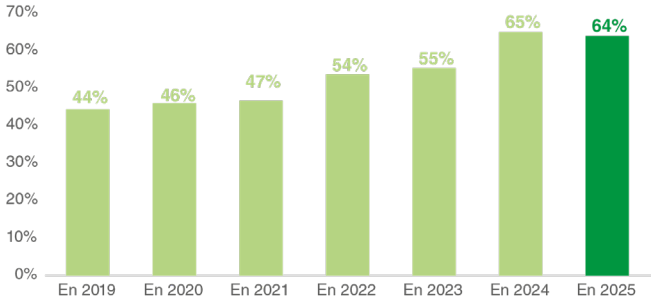
⌂ À Tours : consultation pour les marchés de travaux afin de réaliser 1 terrain familial locatif de 4 places-caravanes.



Taux d'occupation des aires en 2025



Évolution du taux d'occupation des aires



Source : Tours Métropole Val de Loire (2025).

4 LA GESTION DE LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE ET SA SATISFACTION

OBJECTIFS :

- Favoriser les parcours résidentiels sur la Métropole, notamment des plus fragiles
- Veiller à une répartition équilibrée du parc social et de ses occupants

Tours Métropole Val de Loire a engagé depuis trois PLH une stratégie visant à concilier droit au logement et mixité sociale dans le parc locatif social.

Elle entend au travers de son nouveau PLH poursuivre cette stratégie dans le cadre de la réforme de la demande et des attributions, traduite dans :

- Une convention intercommunale d'attribution HLM qui définit des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires, des engagements notamment des titulaires de droit de réservation HLM et les modalités de collaboration entre les acteurs.
- Un plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs visant à consolider et animer le service d'information et d'accueil des demandeurs adossé à l'espace habitat que la Métropole souhaite créer pour rapprocher les acteurs du logement des usagers.

LA TENSION LOCATIVE SOCIALE

En 2025, la Métropole a déployé son **2ème Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement social et d'Information des Demandeurs** (PPGDID) couvrant la période 2024-2029, qui organise l'accueil des candidats au logement social et renforce la transparence sur les conditions d'accès, notamment avec le site www.demandelogement37.fr.

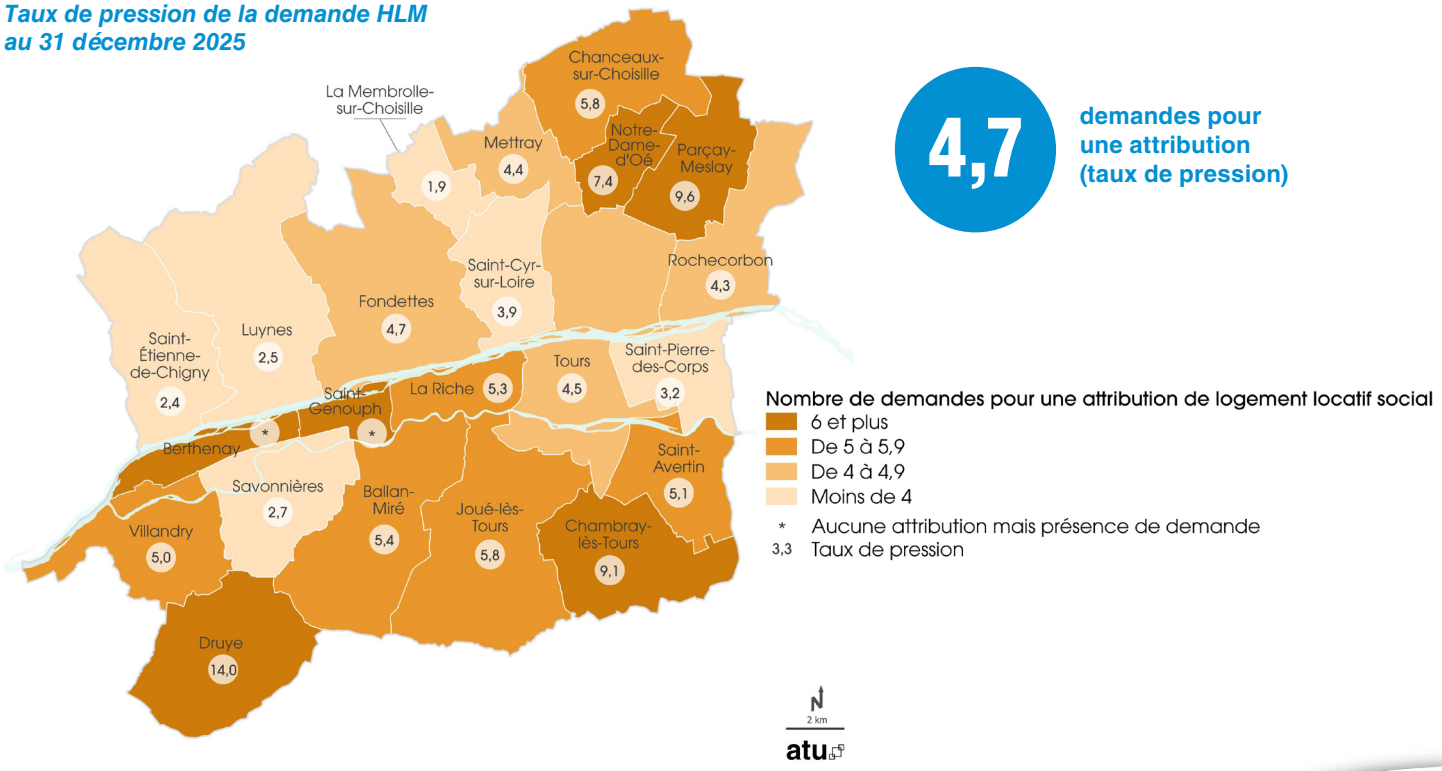
- **15 146** demandes en cours au 31 décembre 2025 (75% des demandes de l'Indre-et-Loire)
- **3 216** attributions réalisées en 2025

La ville de Tours concentre 43% des demandes du département pour 40% d'attributions alors que les autres communes de la Métropole enregistrent 32% des demandes pour 27% d'attributions.

- **41%** des demandes émanent des locataires du parc social souhaitant changer de logement
- **14 mois** : délai moyen d'attribution d'un logement social, y compris mutations internes

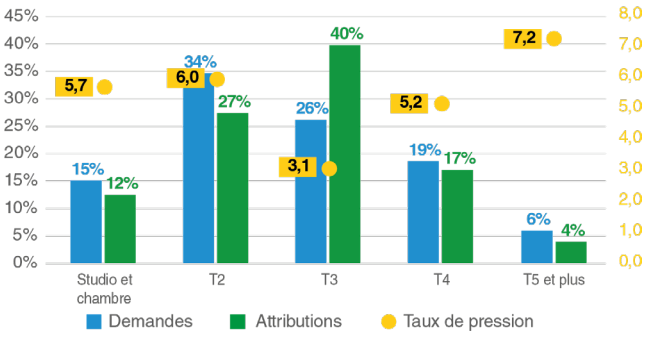
Pour les demandes émanant de locataires HLM, les typologies les plus recherchées sont les T2, T3 et T4. Les demandes externes sont focalisées davantage sur les T2 (41%). On peut également relever un manque d'adéquation entre l'offre et la demande pour les T1 et T2.

Taux de pression de la demande HLM au 31 décembre 2025

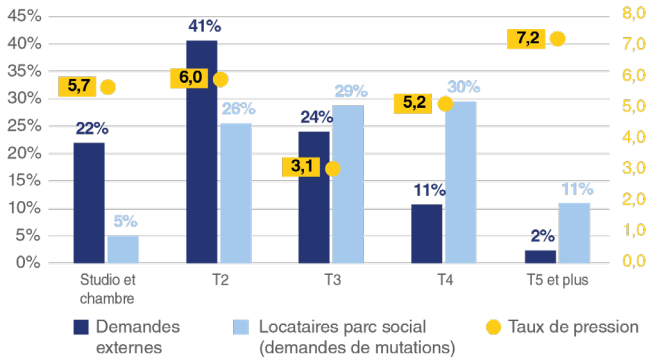


Sources : Tours Métropole Val de Loire ; Fichier partagé de la demande locative sociale (31 décembre 2025)

Le taux de pression selon la taille des logements en 2025



Le taux de pression selon l'origine de la demande en 2025



Sources : Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (2025) ; Fichier partagé de la demande locative sociale (31 décembre 2025)

LA STRATÉGIE EN FAVEUR DU DROIT AU LOGEMENT ET DE LA MIXITÉ SOCIALE

La Métropole a adopté sa Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) HLM de 2ème génération, couvrant la période 2024-2029 :

⌂ Favoriser la construction, la réhabilitation et la restructuration de logements sociaux à bas loyer hors QPV (Quartier prioritaire de la politique de la ville)

164 PLAI programmés en 2025, dont 100% hors QPV et en petites typologies

⌂ Favoriser la mixité sociale à travers les attributions de logements sociaux

18% des attributions de logements sociaux sur la Métropole ont été réalisées en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville au profit des ménages relogés dans le cadre du NPNRU ainsi qu'aux ménages du 1er quartile disposant d'un revenu médian de 10 049 € en 2025

- Application de l'exonération du supplément de loyer de solidarité dans les QPV et dans les anciens quartiers de veille active.
- Sensibilisation des membres des CALEOL aux enjeux de mixité sociale et de mixité scolaire dans les quartiers.
- Application de la dérogation des plafonds de ressources pour l'accès au parc locatif social dans les QPV ou les immeubles occupés à plus de 65% de ménages bénéficiant de l'APL.
- Expérimentation d'une politique de peuplement à l'immeuble fondée sur la mixité par l'activité afin de diversifier l'occupation sociale de résidences socialement fragiles.

⌂ Faciliter l'accès et le maintien dans un logement des publics les plus fragiles

1 743 attributions de logements sociaux ont été réalisées au bénéfice de publics prioritaires, soit 54% du nombre total des attributions

33 ménages reconnus au titre du DALO relogés au sein du parc social

⌂ Accompagner les locataires du parc locatif social dans leurs parcours résidentiels

989 mutations HLM réalisées sur le territoire de la Métropole, soit 31% du total des attributions

Tours Métropole Val de Loire a financé les Compagnons Bâtisseurs Centre-Val de Loire à hauteur de 36 K€ pour développer des actions d'auto-réhabilitation accompagnée auprès de locataires HLM résidants dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville et auprès de propriétaires occupants très modestes du parc privé, ayant généré une aide de 36 K€ de l'État dans le cadre du contrat local des solidarités métropolitain.

⌂ Améliorer l'information des usagers et la mobilisation des réservataires

- Tours Métropole Val de Loire a financé le fonctionnement du fichier partagé de la demande locative sociale à hauteur de 48 K€.
- Ajustement du document cadre relatif à la mise en œuvre de la gestion en flux des droits de réservation des logements sociaux. Constat, en Conférence Intercommunale du Logement, d'une mobilisation des réservataires pour le relogement des publics prioritaires et de la nécessité de renforcer leur contribution aux objectifs de mixité sociale.
- Actualisation de la grille de cotation afin d'intégrer les évolutions introduites par le 2ème PPGDID métropolitain.
- Déploiement d'une animation de réseau regroupant des professionnels en charge de l'information et de l'accompagnement des demandeurs de logement social, avec pour objectif de se structurer en un service d'information et d'accueil des demandeurs.



Projet Habitat intercalaire géré par l'association Caracol à Tours

LES GISEMENTS FONCIERS ET IMMOBILIERS POTENTIELS

OBJECTIFS :

- Assurer la production de logements dans les prochaines années conformément aux objectifs du 4ème PLH.
- Produire 25% de logements locatifs sociaux, avec une ambition de poursuivre le rééquilibrage territorial de l'offre, et 20% de logements en accession à la propriété à prix maîtrisés.
- Mobiliser prioritairement l'existant pour produire du logement afin de tendre vers la sobriété foncière puis le Zéro Artificialisation Nette.

En 2025, plus de 2 millions d'euros ont été mobilisés par l'EPF du Val de Loire pour des acquisitions foncières en vue de projets d'habitat (potentiel de plus de 900 logements) sur les communes de Joué-lès-Tours, Notre-Dame-d'Oé et Villandry.

La Métropole s'est engagée à signer une convention de partenariat avec la ville de Tours pour mobiliser son service ARTEMIS afin d'accompagner des propriétaires de logements vacants identifiés par la Ville.

Elle a soutenu financièrement une colocation temporaire au sein de l'ancien bâtiment des compagnons du devoir à Tours et s'est engagée à contribuer au financement de la réhabilitation d'un foyer inoccupé depuis 2021 à Tours pour accueillir des mal-logés.

1 LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS À VOCATION RÉSIDENTIELLE

	2011 - 2020	2021 - 2023
Consommation d'ENAF à vocation résidentielle	302 hectares 30 ha par an	53 hectares 18 ha par an
Efficacité foncière	61 logements commencés par hectare consommé à vocation résidentielle	96 logements commencés par hectare consommé à vocation résidentielle

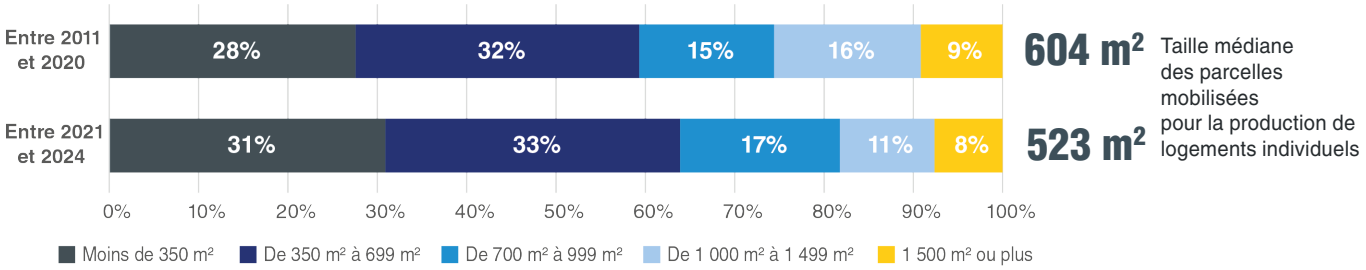
Sources : Portail de l'artificialisation des sols - CEREMA 2011-2024 ; Sita@del2 ; Communes.

NOTE :

Sur la période 2011-2020, les logements commencés sont issus des données Sit@del2 ; sur la période 2021-2024, les données sont issues des communes et du service commun des ADS de Tours Métropole Val de Loire.

2 LA TAILLE DES PARCELLES INDIVIDUELLES

Typologie de foncier mobilisé pour la production de logements individuels



604 m² Taille médiane des parcelles mobilisées pour la production de logements individuels

523 m²

Source : CEREMA, Fichiers fonciers (2025).

3 LA VACANCE DES LOGEMENTS

Parc social

⌂ **619** logements locatifs sociaux conventionnés sont proposés à la location mais sont vacants en 2025 (- 133 par rapport à 2019)

⌂ **1,8%** des logements locatifs sociaux proposés à la location sont vacants (- 0,4 point par rapport à 2019)

Parc privé

⌂ **8 210** logements détenus par un bailleur privé sont déclarés vacants en 2025

⌂ **6%** des logements locatifs privés sont déclarés vacants

⌂ **2,9%** des logements locatifs privés sont déclarés vacants depuis plus de deux ans, soit 3 915 logements

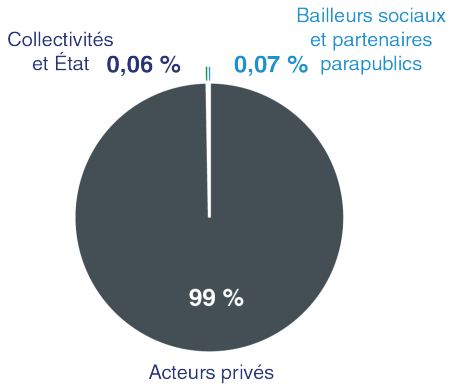
Le recours à la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV)

21 des 22 communes ont recours à la THLV en 2025

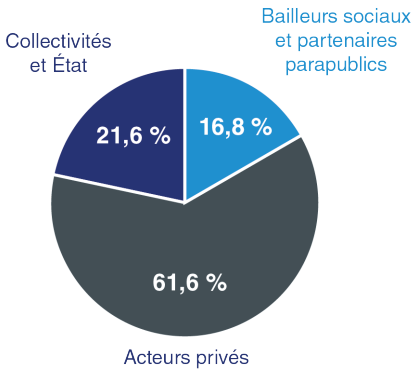
Sources : DDT37-RPLS (1er janvier 2025) ; CEREMA-LOVAC (2025) ; Tours Métropole Val de Loire.

4 LA MAITRISE FONCIÈRE

Répartition des logements créés en 2024 selon la typologie des propriétaires fonciers



Répartition de la surface des sites de projet du PLH4 selon la typologie des propriétaires fonciers en 2024



Source : CEREMA, Fichiers fonciers (2025).



LA MOBILISATION DES MOYENS ET DES PARTENAIRES

L'efficacité de la mise en œuvre du 4ème PLH dépend des moyens alloués au déploiement du programme d'actions, à son suivi et son animation, mais également de la connaissance en continu des enjeux locaux en matière d'habitat, de logement et de foncier.

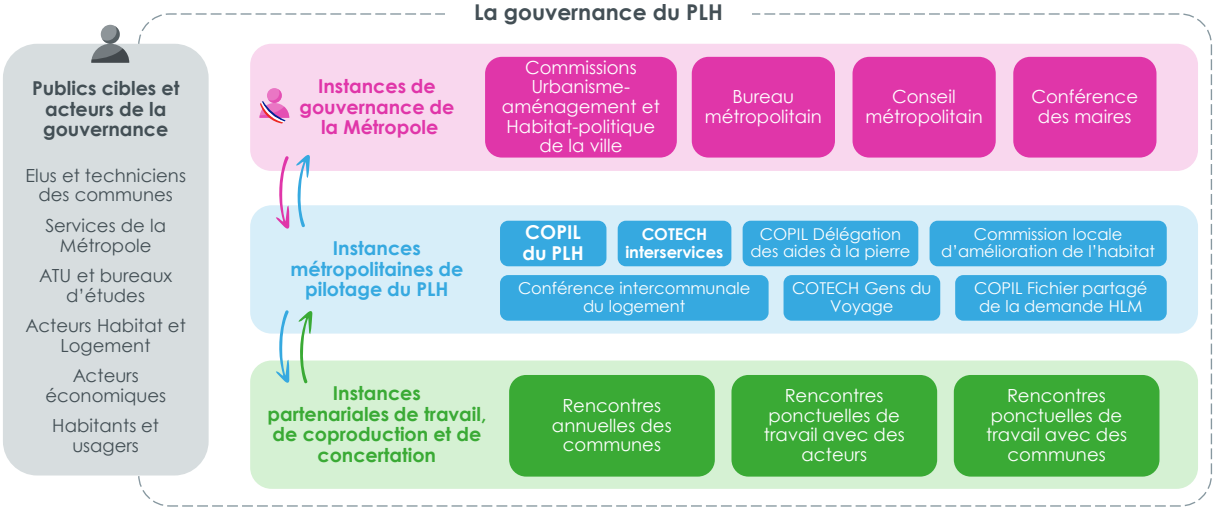
OBJECTIFS :

- Mobiliser les partenaires de la Métropole pour accompagner la mise en œuvre de la politique de l'Habitat, informer les habitants et susciter l'innovation
- Renforcer l'animation de la politique métropolitaine de l'habitat et l'expertise de la Métropole notamment en structurant un observatoire de l'habitat et du foncier.
- Obtenir le statut d'Autorité Organisatrice de l'Habitat (AOH) pour consolider l'efficacité des politiques publiques du logement à l'œuvre sur son territoire.
- Renforcer la transversalité et la coordination de l'action publique métropolitaine par des modalités de collaboration entre les directions de Tours Métropole Val de Loire

Tours Métropole Val de Loire a poursuivi en 2025 la préfiguration de l'**espace habitat** qu'elle souhaite créer pour rapprocher les acteurs du logement des usagers.

Elle a participé à la mise en œuvre du 1er **Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement d'Indre-et-Loire** (PD2H) visant à renforcer la cohérence des politiques locales de l'habitat et des politiques sociales sur la période 2025-2030. Elle a également signée une convention de partenariat avec le groupe Action logement en faveur du logement des salariés du secteur privé. Elle a définit avec l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours la feuille de route de structuration de son observatoire de l'habitat et du foncier, priorisant le suivi sur TMVL du logement étudiant, des meublés touristiques de courts séjours et des logements énergivores.

1 LA GOUVERNANCE DU PLH4

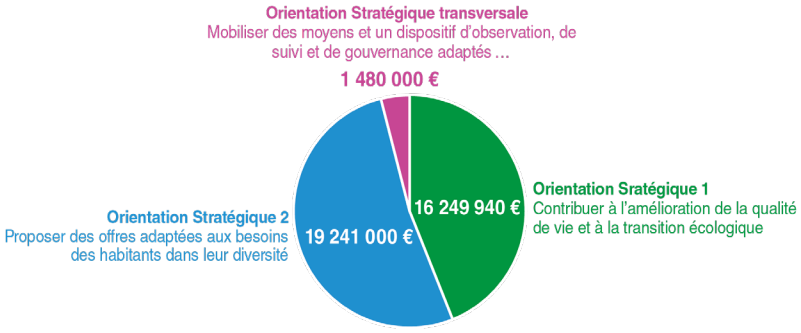


2 LE BILAN FINANCIER

37 M€ : budget du 4ème PLH sur la période 2024-2029

7,2 M€ engagés en 2025

Budget du 4ème PLH selon les orientations stratégiques



Orientations stratégiques	Actions	Budget PLH4 2024-2029	Dépenses engagées en 2025
Orientation stratégique 1 Contribuer à l'amélioration de la qualité de vie et à la transition écologique	Action 2 - Concilier sobriété foncière et attractivité de l'offre de logements	650 000 €	408 500 €
	Action 3 - Composer avec les enjeux environnementaux	1 020 000 €	40 000 €
	Action 4.1 - Amplifier l'amélioration de l'habitat privé existant	8 579 940 €	772 939 €
	Action 4.2 - Amplifier l'amélioration de l'habitat public existant	6 000 000 €	
Orientation stratégique 2 Proposer des offres adaptées aux besoins des habitants dans leur diversité	Action 5 - Développer l'accession à prix abordable à la propriété dans le neuf et dans l'existant	2 010 000 €	250 000 €
	Action 6 - Poursuivre le développement et le rééquilibrage territorial de l'offre locative sociale	8 700 000 €	2 224 222 €
	Action 7 - Mieux répondre aux besoins en logement des jeunes	280 000 €	
	Action 8 - Mieux répondre aux besoins en logement des seniors	540 000 €	
	Action 9 - Mieux répondre aux besoins des ménages en difficulté d'accès ou de maintien dans le logement	225 000 €	417 526 €
	Action 10 - Mieux répondre aux besoins des personnes en situation de handicap	- €	
	Action 11 - Répondre aux besoins en accueil des gens du voyage	7 486 000 €	2 940 000 €
Orientation stratégique 3 Organiser les équilibres entre les communes et les quartiers pour répondre aux besoins des habitants dans la proximité	Action 12 Diversifier l'offre d'habitat dans les différents secteurs et mettre l'accent sur les centres-villes et centres-bourgs	- €	
	Action 13 - Poursuivre les actions engagées pour améliorer la mixité dans le parc locatif social	- €	
Orientation transversale Mobiliser des moyens et un dispositif d'observation, de suivi et de gouvernance adaptés	Action 14 - Mobiliser les partenaires de la Métropole pour accompagner la mise en oeuvre de la politique de l'Habitat, informer les habitants et susciter l'innovation	600 000 €	181 799 €
	Action 15 - Renforcer l'animation de la politique métropolitaine de l'habitat et l'expertise de la Métropole	880 000 €	

OS1 - Contribuer à l'amélioration de la qualité de vie et à la transition écologique	16 249 940 €	1 221 439 €
OS2 - Proposer des offres adaptées aux besoins des habitants dans leur diversité	19 241 000 €	5 831 748 €
OS 3 - Organiser les équilibres entre les communes et les quartiers pour répondre aux besoins des habitants dans la proximité	- €	- €
OS transversale - Mobiliser des moyens et un dispositif d'observation, de suivi et de gouvernance adaptés	1 480 000 €	181 799 €
TOTAL	36 970 940 €	7 234 986 €

7,5 M€ : budget de l'EPFL (Établissement Public Foncier Local) sur 5 ans (2024 - 2028)

2 M€ engagés en 2025

64 M€ : budget prévisionnel de l'État et de l'Agence Nationale de l'Habitat dans le cadre de la délégation des aides publiques à la pierre sur 6 ans (2025 - 2030) dont 6 M€ pour la production du logement locatif aidé et 58 M€ pour la réhabilitation du parc privé

5,4 M€ engagés en 2025
dont 2 M€ pour la production du logement locatif aidé et 3,4 M€ pour la réhabilitation du parc privé

3 LES RETOMBÉES ÉCONOMIQUES DU PLH4

1 566
emplois concernés en 2025

Emploi par logement créé **1,2**

Logements commencés en 2025 **1 117**

Emplois **1 340**

0,3 **Emploi par logement social/privé rénové avec des aides publiques Tours Métropole Val de Loire en 2025**

752 **Logements rénovés en 2025** (22 logements sociaux et 730 logements privés)

226 **Emplois**

4 LES CLAUSES DE PROMOTION PORTÉES PAR LES BAILLEURS SOCIAUX

En 2025 :

- **31 558** heures de travail ont été réalisées par des personnes reconnues en insertion
- **47** opérations concernées par des clauses d'insertion sociale
- **182** personnes ont signé **224** contrats de travail
- **43%** ont moins de 26 ans
- Près de **44%** habitent dans un quartier prioritaire de la politique de la ville de la Métropole de Tours



Tours métropole Val de Loire

atu
Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

Rédaction : ATU, TMVL.
Conception et réalisation : ATU.
Cartographie : ATU.
Crédits illustrations : TMVL.
Les droits de reproduction (textes, cartes, graphiques, photographies) sont réservés sous toutes formes.

