

Programme Local de l'Habitat (PLH 4) de Tours Métropole Val de Loire



Diagnostic

Juin 2024

NOVASCOPIA

CÉRUR_

SOMMAIRE



Sommaire cliquable
cliquer sur les titres

1. Un territoire avec de nombreux atouts p.7
2. Bilan du PLH3 : des acquis à conforter, des marges de progrès p.24
3. Un territoire attractif mais des signes de fragilité... p.47
4. Des enjeux de diversification, d'adaptation et de rénovation du parc de logements p.67
5. Un marché immobilier de plus en plus sélectif p.87
6. Des besoins spécifiques pour certains publics p.107
7. Synthèse et questionnements p.137

Diagnostic : les documents et données exploitées



Données exploitées

- ❖ Insee (recensement de la population)
 - ❖ Fichier mobilités domicile-travail
 - ❖ Fichier mobilités résidentielles
 - ❖ Caractéristiques du parc de logement
 - ❖ Caractéristiques de ménages
 - ❖ Caractéristiques de la population
- ❖ Suivi des agréments de logements locatifs sociaux
- ❖ ANAH (dont données copropriétés fragiles)
- ❖ DVF
- ❖ LOVAC
- ❖ Sitadel
- ❖ RPLS
- ❖ ...



Analyse documentaire

- ❖ PLH 2 et 3
- ❖ Bilans annuels du PLH et bilan 2018-2020
- ❖ SCoT
- ❖ PAC
- ❖ PDALHPD
- ❖ Convention NPRU
- ❖ Contrat de ville
- ❖ Observatoire des Loyers
- ❖ Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage
- ❖ ...

Diagnostic : les acteurs interrogés

Rencontres avec les communes sous un format collectif ou individuel



Organisation d'Assises de l'Habitat associant les acteurs de l'habitat du territoire : organismes HLM, promoteurs, associations représentants des usagers, associations sociales, communes, institutions...
4 ateliers en sous-groupe



L'accession abordable à la propriété

L'adaptation et amélioration de la qualité du parc existant, privé et social

Les besoins en logements des jeunes (jeunes actifs, étudiants, apprentis, jeunes en difficulté...)

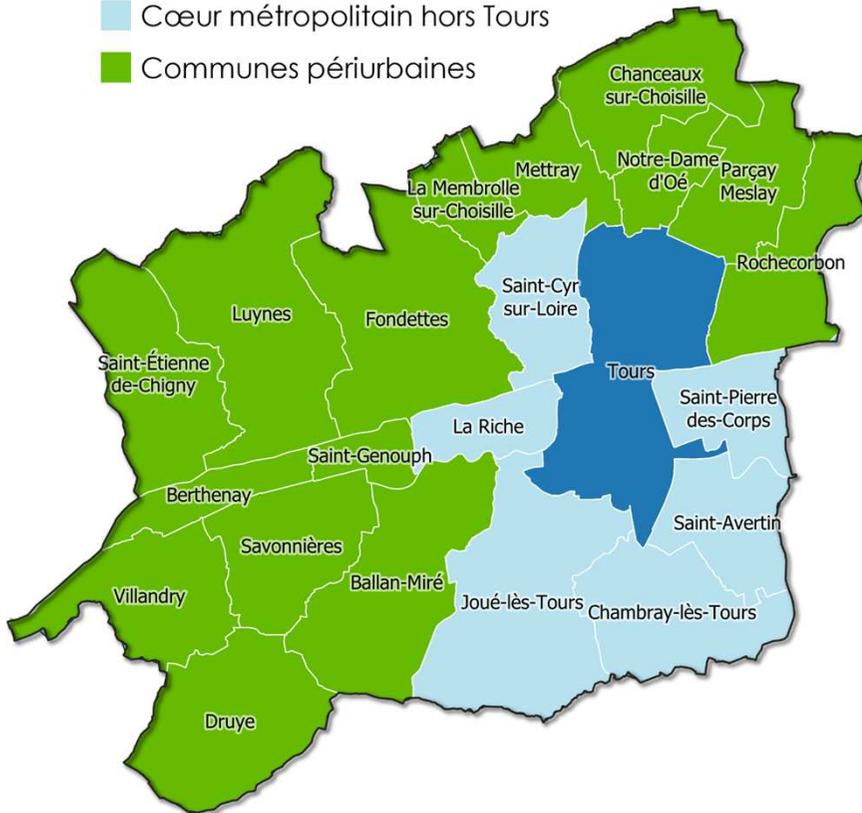
La réponse aux besoins des personnes économiquement et / ou socialement défavorisées, en difficulté d'accès ou de maintien dans le logement

2 types de sectorisation retenus pour les analyses

Une analyse en 3 secteurs, distinguant la ville-centre, le reste du cœur métropolitain, et les communes périurbaines

Type de commune simplifié

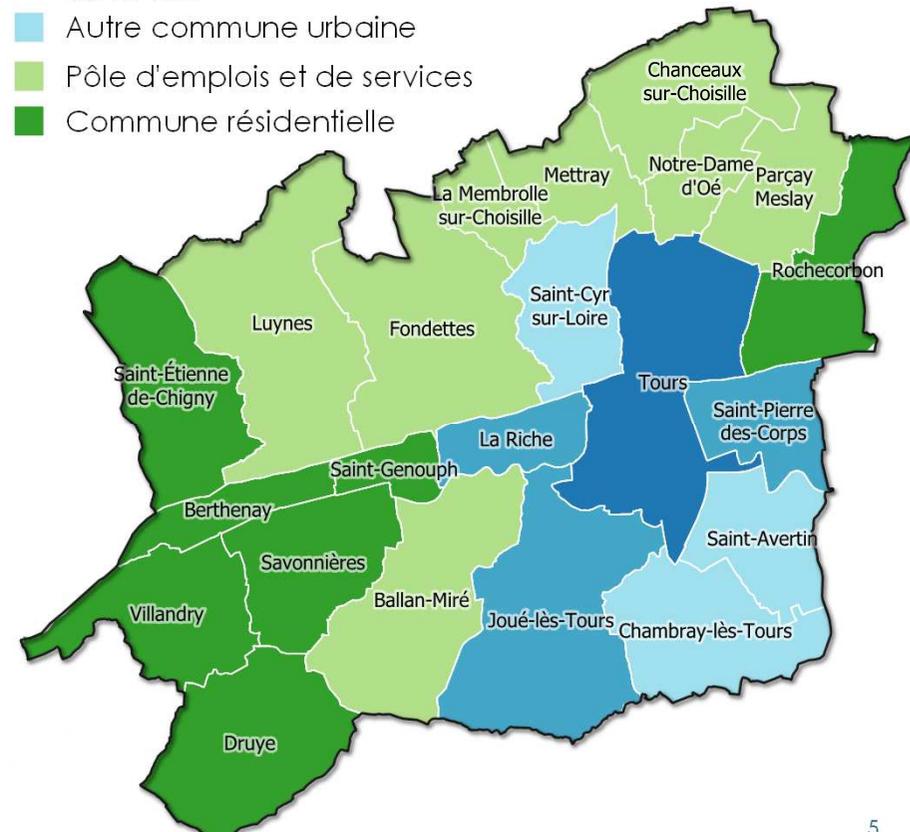
- Tours
- Cœur métropolitain hors Tours
- Communes périurbaines



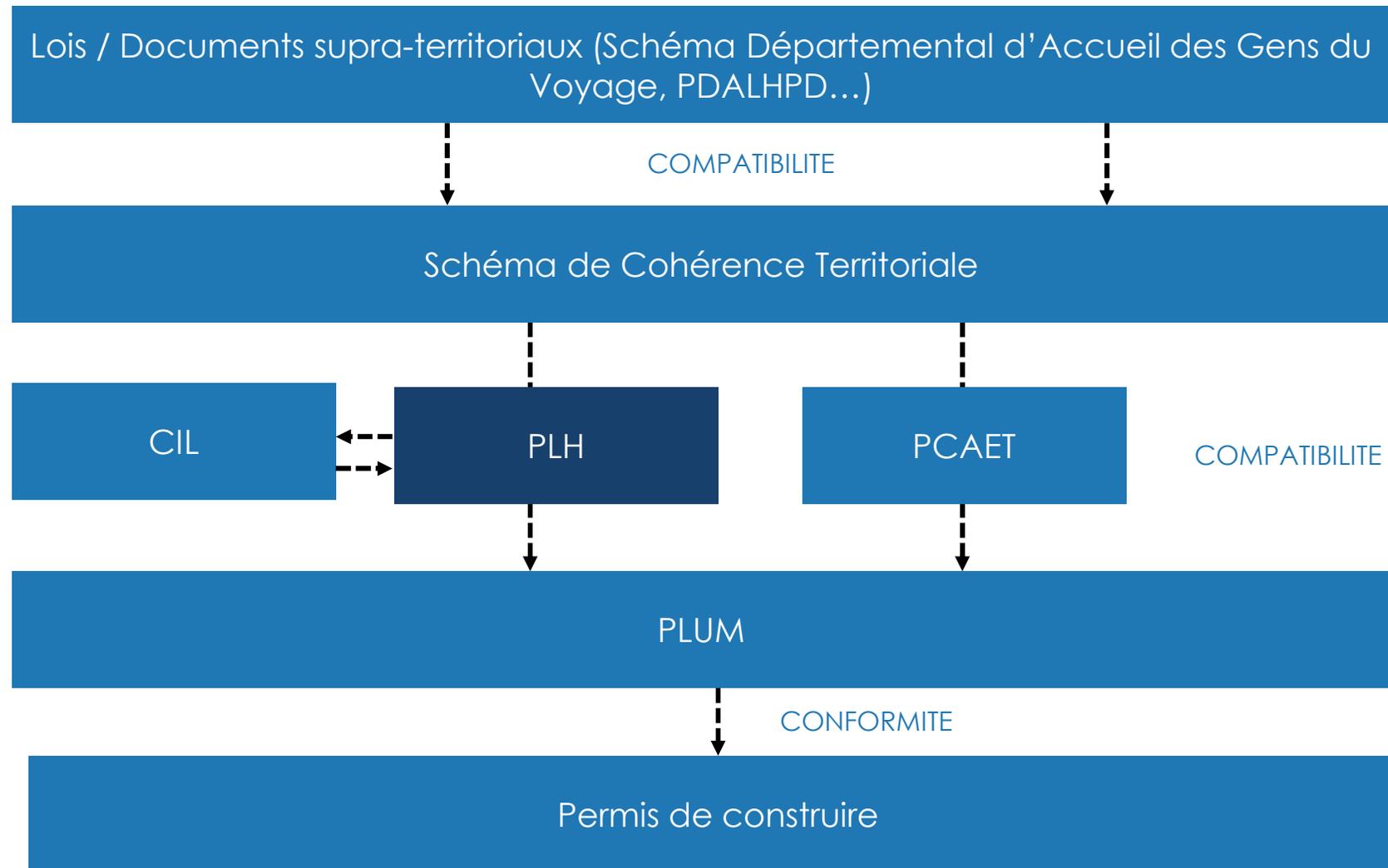
Une analyse en 5 secteurs, distinguant les communes du cœur métropolitain relevant du contrat de ville, et les communes périurbaines selon leurs fonctions résidentielles et leur niveau d'équipement et de services

Type de communes

- Ville centre
- Autre commune relevant de la politique de la ville
- Autre commune urbaine
- Pôle d'emplois et de services
- Commune résidentielle



Le PLH : une démarche élaborée en articulation avec d'autres politiques / documents



1

**Attractivité résidentielle :
un territoire avec de
nombreux atouts**

Une armature territoriale structurée : un rôle prépondérant de la ville-centre et une diversité de typologies de communes et d'ambiances résidentielles

Le territoire se compose d'une ville centre, de 6 communes urbaines, de 7 pôles d'emplois et de services et de 8 communes résidentielles.

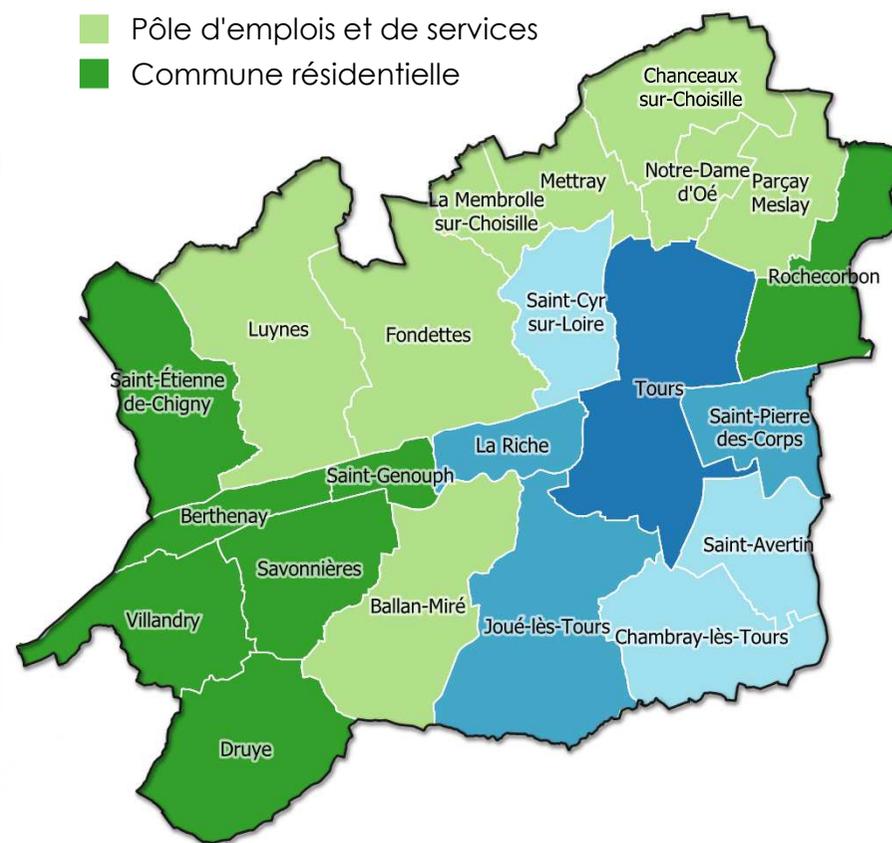
Les communes du cœur métropolitain représentent près de 85% des logements.

La ville centre joue un rôle prépondérant : elle représente 46% de la population et 53% des logements.

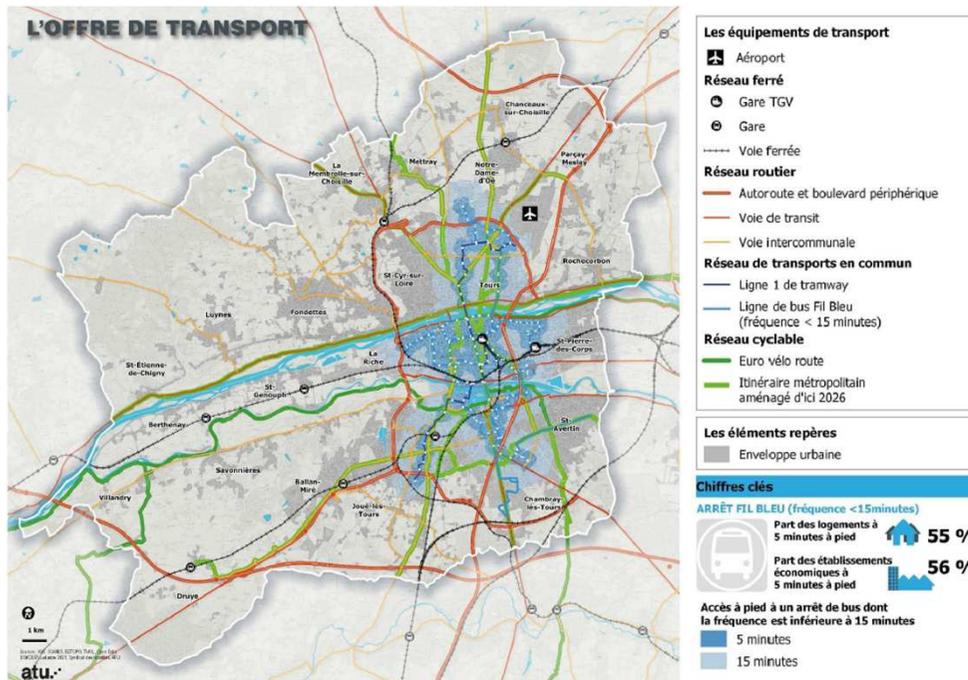
Secteurs géographiques	Population	Nombre de logements	Part de logements rapport communes/TMVL
Ville centre	137 087	87 817	53%
Autres communes relevant de la politique de la ville	64 728	33 286	20%
Autres communes urbaine	43 294	22 403	13%
Pôle d'emploi et de services	35 805	16 020	10%
Commune résidentielle	15 160	6 750	4%
Total général	296 074	166 275	100%

Type de communes

- Ville centre
- Autre commune relevant de la politique de la ville
- Autre commune urbaine
- Pôle d'emplois et de services
- Commune résidentielle



Une localisation stratégique et une desserte en transports favorable



Le territoire occupe une position stratégique, entre le reste de la Région Centre Val de Loire et la façade ouest dynamique (Nantes, Angers...).

La Métropole est **desservie par de nombreuses infrastructures de transport** :

- L'aéroport Tours Val de Loire.
- Une ligne TGV qui permet une connexion régulière et rapide à Paris (trajet d'une heure, environ 30 liaisons par jour en provenance ou à destination de Paris) et à Bordeaux. Selon les acteurs, la fréquence et les horaires seraient néanmoins moins intéressants que par le passé. Par ailleurs, le coût des abonnements TGV est nettement supérieur à celui des TER, ce qui peut ou pourrait porter préjudice au territoire par rapport à d'autres métropoles (exemple d'Orléans).
- Le territoire est desservi par l'autoroute A 10.
- La création d'une étoile ferroviaire est prévue suite à la déclaration d'intention de la Métropole pour le projet du Réseau Express Touraine

Il est difficile de mesurer l'impact de la ligne TGV sur l'installation de nouveaux ménages, notamment en lien avec la crise sanitaire. Les données disponibles concernant le nombre annuel de voyageurs dans les deux gares TGV ne mettent pas en évidence d'évolution significative en 2021.

Cette localisation offre des opportunités pour le territoire en termes d'attractivité résidentielle mais elle peut aussi être porteuse de risques (par exemple desserrement de navetteurs vers la Nouvelle-Aquitaine).

Nombre de voyageurs annuel entre 2015 et 2021

(source : SNCF open data)

Gare	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Tours	4 377 052	3 152 214	4 962 177	4 690 784	4 876 333	4 641 092	4 755 405
St-Pierre-des-Corps	2 918 332	2 121 656	3 710 116	3 457 033	3 697 167	3 553 503	3 557 596

Une économie dynamique

- La Métropole et sa ville centre constituent un bassin d'emplois important à l'échelle du département et de la région.
- La Métropole conduit de nombreuses actions pour développer et diversifier l'offre

La Métropole développe l'offre de formation, l'université, la recherche, investit dans l'innovation pour l'économie de demain, fédère et soutient les acteurs du numérique au sein de la French Tech Loire Valley, développe un réseau de transport et d'infrastructures performants, investit dans des équipements qui font rayonner le territoire, soutient la dynamique du marché immobilier, accompagne la transition énergétique.

Tours Métropole Val de Loire tend à favoriser ces partenariats publics / privés à travers les pôles de compétitivité. Actuellement, sur le territoire, il en existe cinq, axés sur l'énergie intelligente (S2E2), le luxe français (Cosmetic Valley), le caoutchouc (Elastopole), l'eau et les milieux aquatiques (DREAM) et l'innovation végétale (Vegepolys) dans lesquels sont activement impliqués près de 500 entreprises, mais aussi 30 centres de formation et 70 labos de recherche publics et privés.

155 333 emplois en 2019 (Insee)

1^{er} bassin d'emplois de la Région

+0,3% par an entre 2013 et 2019

Tours, ville moyenne la plus dynamique sur le marché de l'emploi en CDI, CDD en 2021



TOP 10 DES VILLES MOYENNES LES PLUS DYNAMIQUES

Classement des villes par volume d'offres diffusées en CDI/CDD/Alternance et Intérim sur le 3^{ème} trimestre 2021

CDI/CDD/ALTERNANCE		
1	CU Tours Métropole Val de Loire	+1
2	CU Angers Loire Métropole	+1
3	CU Grand Dijon	-1
4	CU Saint-Etienne Métropole	=
5	CA Communauté Paris-Saclay	+2
6	CA Valence-Romans Sud Rhône-Alpes	-1
7	CA Saint Quentin en Yvelines	-1
8	CA Caen la Mer	-1
9	CA du Grand Besançon	+1
10	CA Reims Métropole	-1

INTÉRIM		
1	CA Caen la Mer	-1
2	CU Angers Loire Métropole	-1
3	CA la Roche Sur Yon - Agglomération	+1
4	CU Saint-Etienne Métropole	-2
5	CA Porte de l'Isère (C.A.P.I)	+2
6	CA Vannes Agglo	=
7	CU Tours Métropole Val de Loire	-2
8	CA de la Rochelle	+3
9	CA Toulon Provence Méditerranée	=
10	CA du Choletais	=

Une fonction économique prédominante par rapport à la fonction résidentielle et qui s'est renforcée ces dernières années

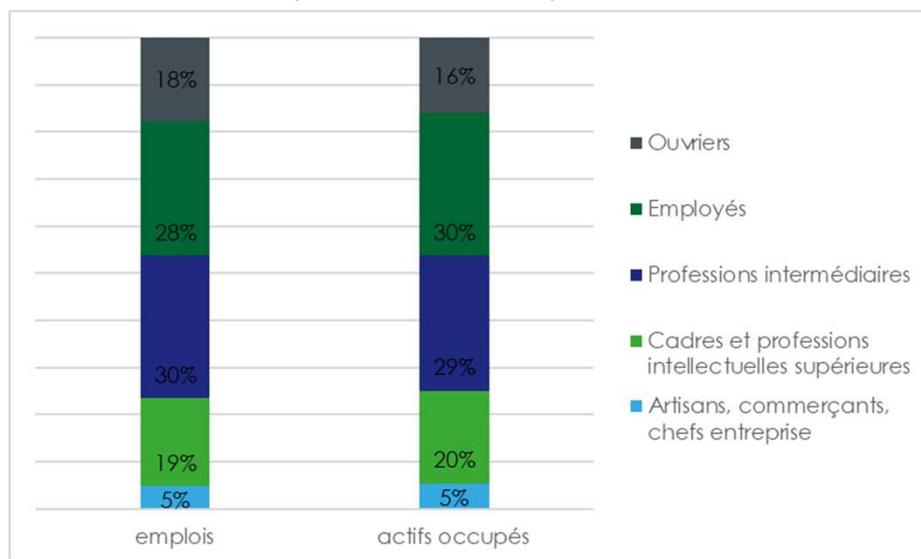
- Le territoire a une fonction plus économique que résidentielle : il compte en 2019 près de 130 emplois pour 100 actifs résidents ayant un emploi.
- Cette tendance s'est renforcée entre 2013 et 2019 (près de 127 emplois pour 100 actifs résidents ayant un emploi).
- Ceci est lié à la combinaison de deux 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).

	Emplois au lieu de travail	Actifs ayant un emploi et résidant la zone	Indicateur de concentration d'emploi
2013	147 971	116655	126,8
2019	150533	116334	129,4

Taux d'évolution annuel entre 2013 et 2019	0,3%	-0,1%
--	------	-------

Catégorie socioprofessionnelle des actifs résidant sur TMVL et des emplois localisés sur le territoire en 2019

(source : INSEE, 2019)

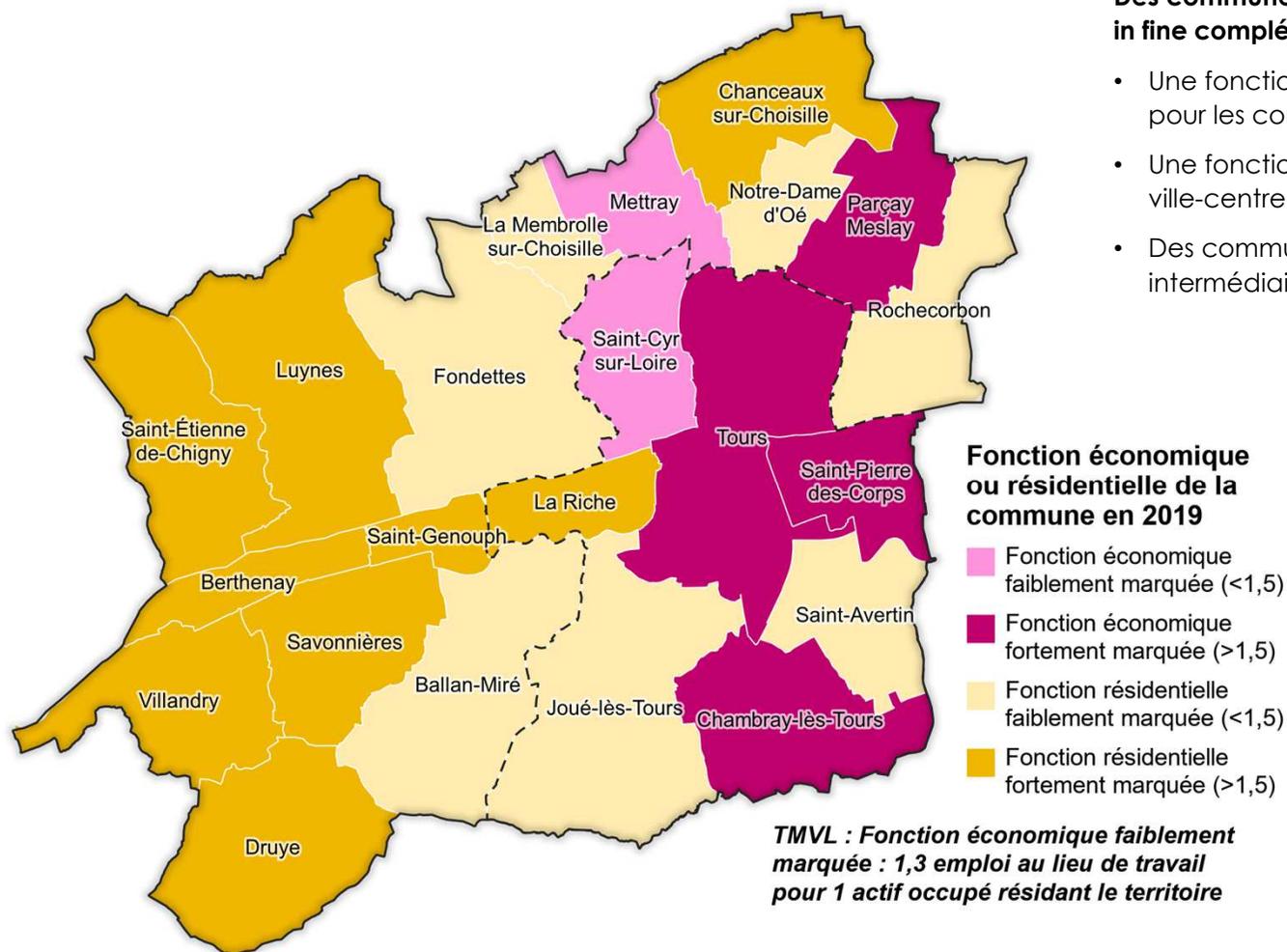


Source : Insee

Les profils des emplois locaux et des actifs habitant le territoire est relativement proche, ce qui signifie que l'ensemble des catégories socio-professionnelles ont pu continuer ces dernières années à se loger sur le territoire, y compris des ouvriers et des employés.

Différents paramètres (évolution des prix, durcissement et hausse des taux d'intérêts des prêts immobiliers) ont pu depuis 2019 changer la donne...

Le rapport habitat – emplois : des équilibres complémentaires entre les communes



Des communes avec des profils différenciés et in fine complémentaires

- Une fonction essentiellement résidentielle pour les communes de l'Ouest
- Une fonction économique marquée pour la ville-centre et ses communes limitrophes
- Des communes avec un profil plus intermédiaire

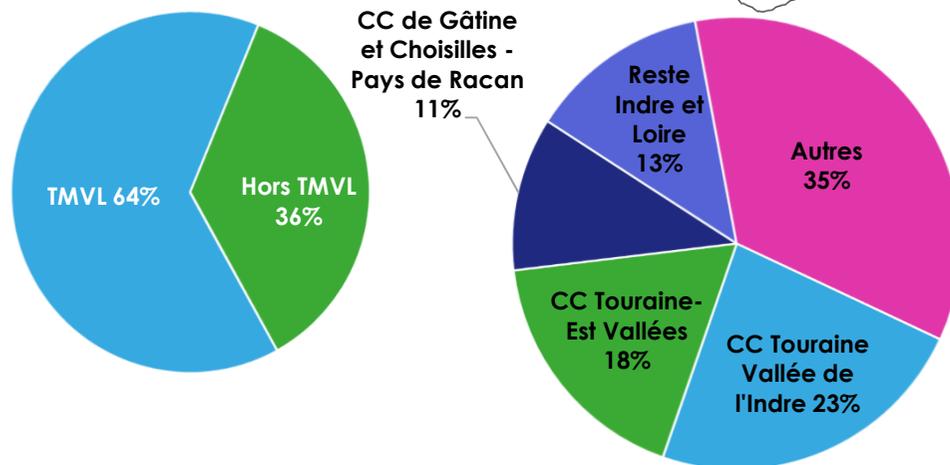


Les fonctions résidentielles et économiques se mesurent respectivement à partir des personnes actives résidant sur une commune et les emplois sur cette même commune.

36% des actifs travaillant sur la Métropole n'y résident pas ; seulement 17% des actifs résidant sur la Métropole travaillent à l'extérieur

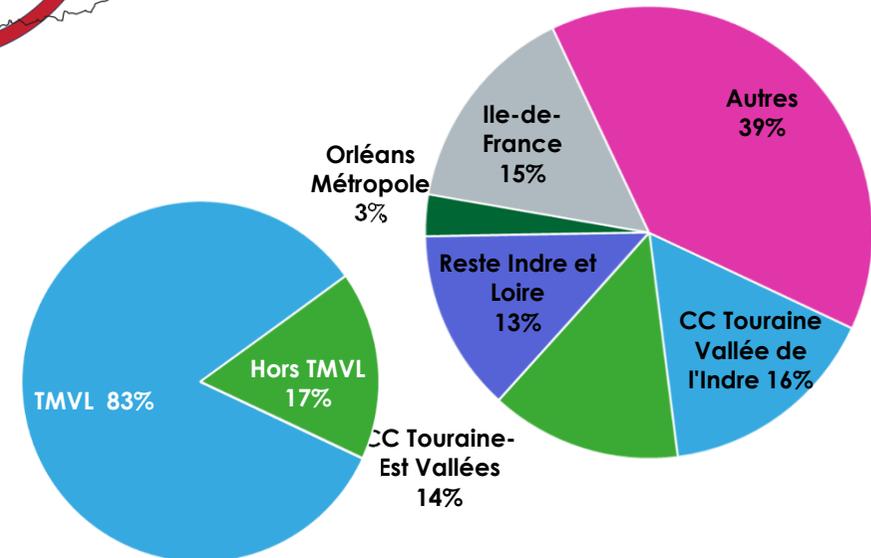
Chaque jour, près de 54 000 actifs habitant en dehors de la Métropole viennent y travailler (soit 36% des actifs).

Un volume nettement moins important d'actifs fait le trajet inverse (19 598).



Clé de lecture :

Sur l'ensemble des personnes travaillant sur la Métropole, 64% y ont également leur lieu de résidence. 36% n'y résident pas, ils habitent pour l'essentiel dans les territoires voisins.



Clé de lecture :

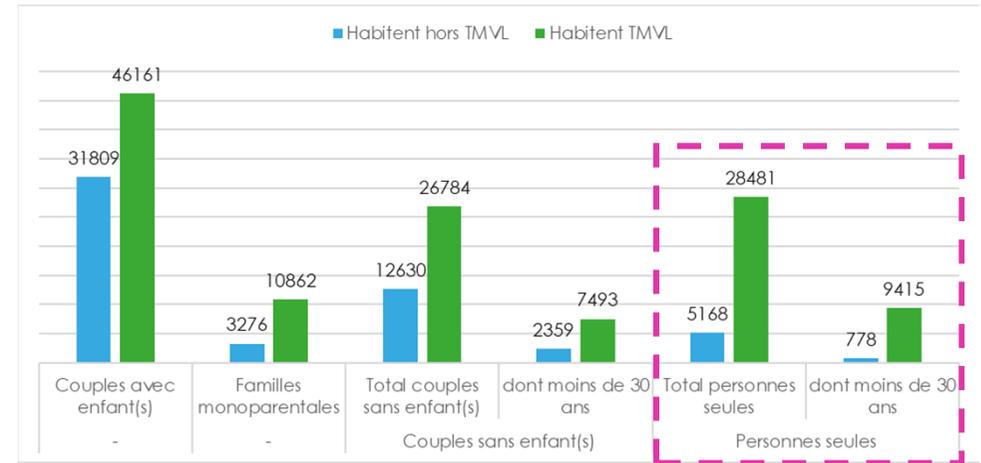
La très grande majorité (83%) des actifs résidant sur la Métropole y travaillent. Seuls 17% d'entre eux travaillent ailleurs.

Zoom sur les actifs qui travaillent sur la Métropole mais qui n'y habitent pas

Le profil des ménages travaillant sur la Métropole mais n'y résidant pas se distingue de celui des actifs y résidant :

- Le **poids des propriétaires est plus élevé**, ce qui est la conséquence d'un desserrement de la Métropole vers les territoires limitrophes.
 - 80% des actifs de la Métropole résidant ailleurs sont propriétaires contre 50% parmi ceux qui y résident.
- Le poids des professions intermédiaires et des ouvriers est plus élevé dans les actifs habitant hors de la Métropole.

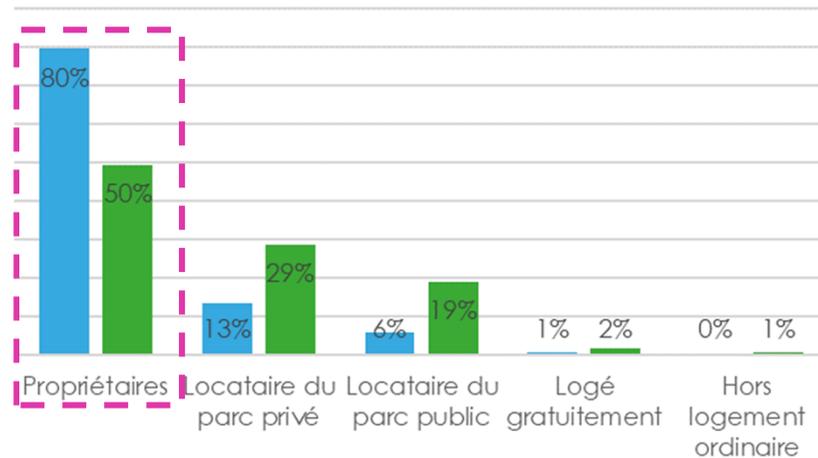
Type de ménage des actifs travaillant sur TMVL (Source : INSEE, 2019)



Conditions de logement des actifs travaillant sur TMVL

(Source : INSEE, 2019)

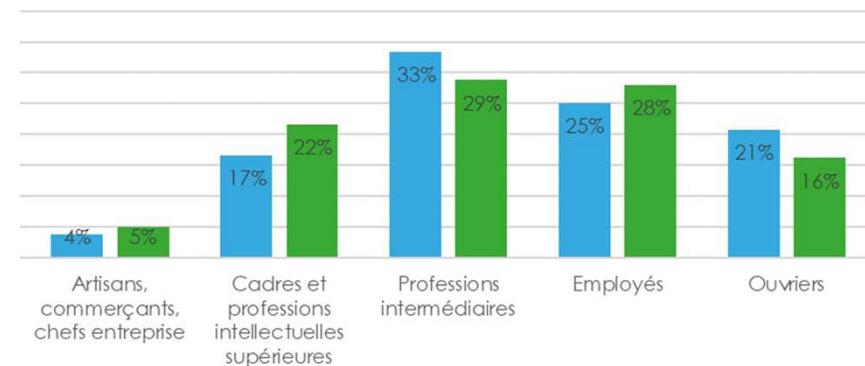
■ Habitent hors TMVL ■ Habitent TMVL



Catégorie socioprofessionnelle des actifs travaillant sur TMVL

(Source : INSEE, 2019)

■ Habitent hors TMVL ■ Habitent TMVL

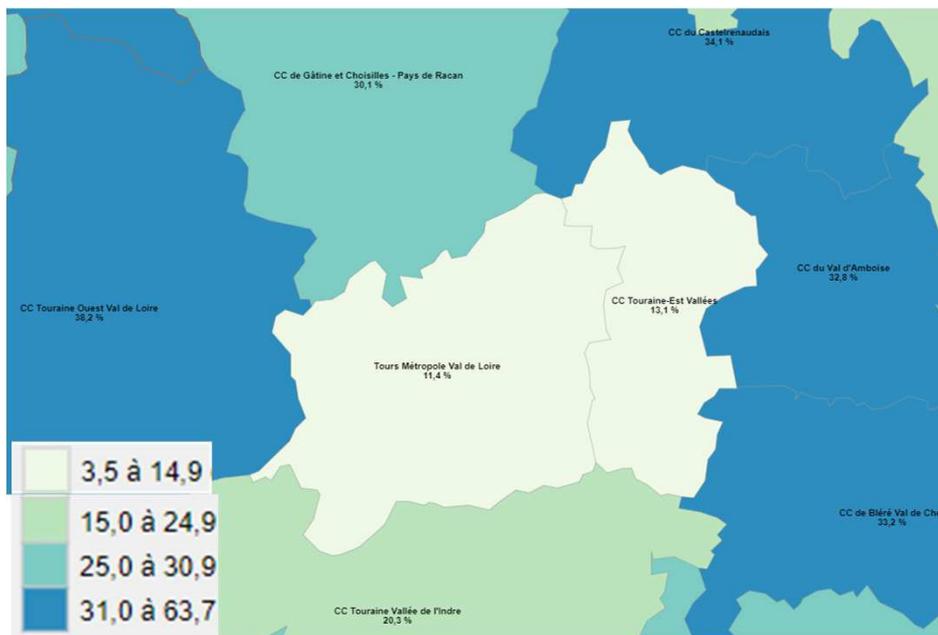


Les flux domicile-travail : un enjeu pour l'environnement et la qualité de vie des habitants

11,4% des actifs résidant sur TMVL habitent à 30 minutes ou plus de leur lieu de travail

43,2 kilomètres de distance moyenne quotidienne entre le domicile et le travail (aller-retour)

Proportion d'actifs occupés résidant à 30 minutes ou plus de leur lieu de travail (Source : Insee, RP 2018, Metric 2021)



Si la part d'actifs à plus de 30 minutes du lieu de travail est bien moindre qu'à l'échelle nationale (26,6%), les distances parcourues des actifs et surtout leur moyen de déplacement soulèvent des enjeux en matière d'environnement, de santé publique et de bien-être / qualité de vie des habitants.

90% des actifs de TMVL habitant hors du territoire utilisent la voiture pour se rendre à leur lieu de travail.

67% des actifs résidant sur TMVL se rendent au travail en voiture (dans et hors de la Métropole)

6% des actifs résidant et travaillant sur TMVL se rendent au travail en vélo

15% des actifs résidant et travaillant sur TMVL se rendent au travail en transports en commun

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

Une attractivité historique de la ville de Tours pour les jeunes, notamment les étudiants

- Tours attire une population jeune, originaire de nombreux territoires, notamment des étudiants
- 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

Mais une attractivité en perte de vitesse ?

- Selon le dernier classement L'Etudiant 2022-2023, un score « médiocre », à la 27^{ème} place sur 45 villes (Angers 11^{ème}, Orléans 10^{ème}) :
 - **Une offre de logement considérée comme avantageuse (note de 8 / 10).**
 - A mettre en perspective avec les notes :
 - D'Orléans : 9/10 (davantage de logements CROUS)
 - D'Angers : 6/10

Volume d'étudiants inscrits dans les établissements et formations de l'enseignement supérieur en 2020-2021
(source : Ministère de l'enseignement supérieur)

Unité urbaine de Tours	33 842
Unité urbaine d'Orléans	20 873
Unité urbaine d'Angers	46 416
Unité urbaine de Dijon	38 727

34 000

étudiants sur la Métropole

1^{er}

pôle universitaire de la région

65 825

habitants âgés de 15 à 29 ans en 2019, soit
22,2% de la population – **dont 39 134 sur
Tours (60% de la population jeune)**

39%

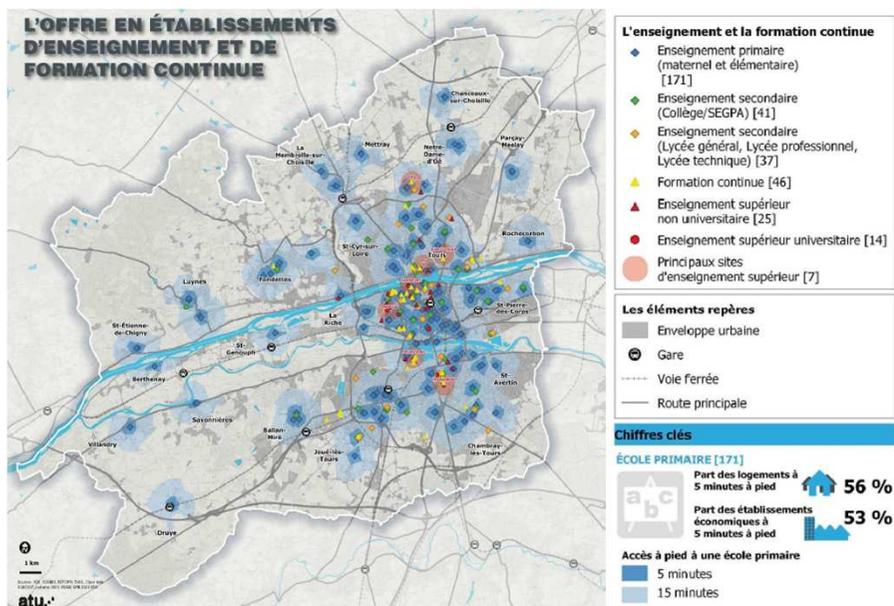
des nouveaux arrivants sur TMVL ont moins
de 29 ans, et s'installent en majorité dans un
appartement à Tours

Un territoire bien doté en services et équipements mais des disparités selon les communes, notamment pour l'offre commerciale

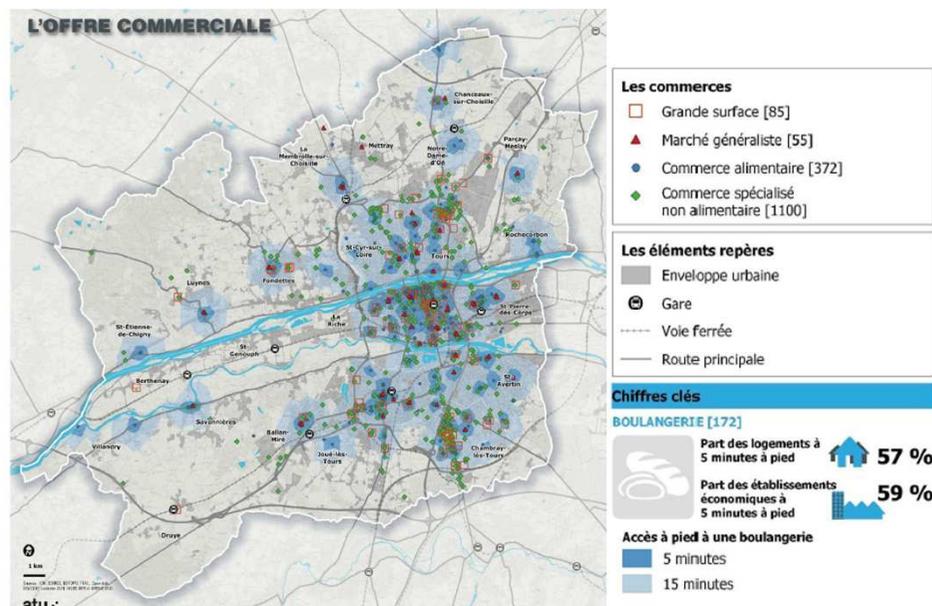
8,8
min

c'est le **temps moyen** nécessaire pour accéder à un panier de 29 commerces et services d'usage courant

- Une forte concentration des services de proximité sur la ville centre et les communes urbaines environnantes.

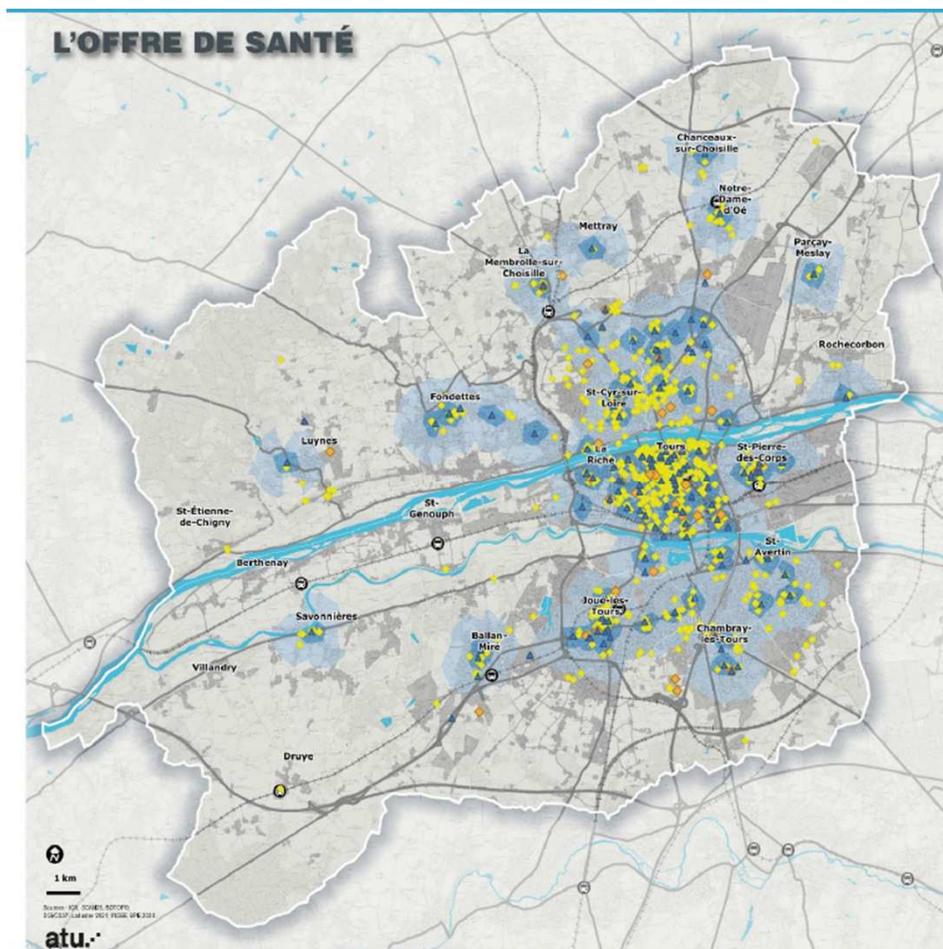


- Une offre de lieux d'enseignement fortement développée, qui se concentre surtout sur les communes urbaines et les communes relais tel que Fondettes ou Ballan-Miré
- 56% des logements se situent à 5 min d'une école primaire



- Une offre commerciale qui se concentre sur le cœur métropolitain et se raréfie sur les franges extérieures du territoire

Un territoire bien doté en services et équipements mais des disparités selon les communes, notamment pour l'offre de santé



Les établissements de santé

- Fonction médicale et para-médicale (Libéral) [2183]
- ◆ Établissement et service de santé [56]
- ▲ Autre établissement et service à caractère sanitaire (Pharmacies, laboratoire, ambulance, transfusion) [142]

Les éléments repères

- Enveloppe urbaine
- 🚉 Gare
- 🚊 Voie ferrée
- Route principale

Chiffres clés

PHARMACIE [101]

- Part des logements à 5 minutes à pied 54 %
- Part des établissements économiques à 5 minutes à pied 55 %

MÉDECIN GÉNÉRALISTE [318]

- Part des logements à 5 minutes à pied 54 %
- Part des établissements économiques à 5 minutes à pied 56 %

Accès à pied à une pharmacie

- 5 minutes
- 15 minutes

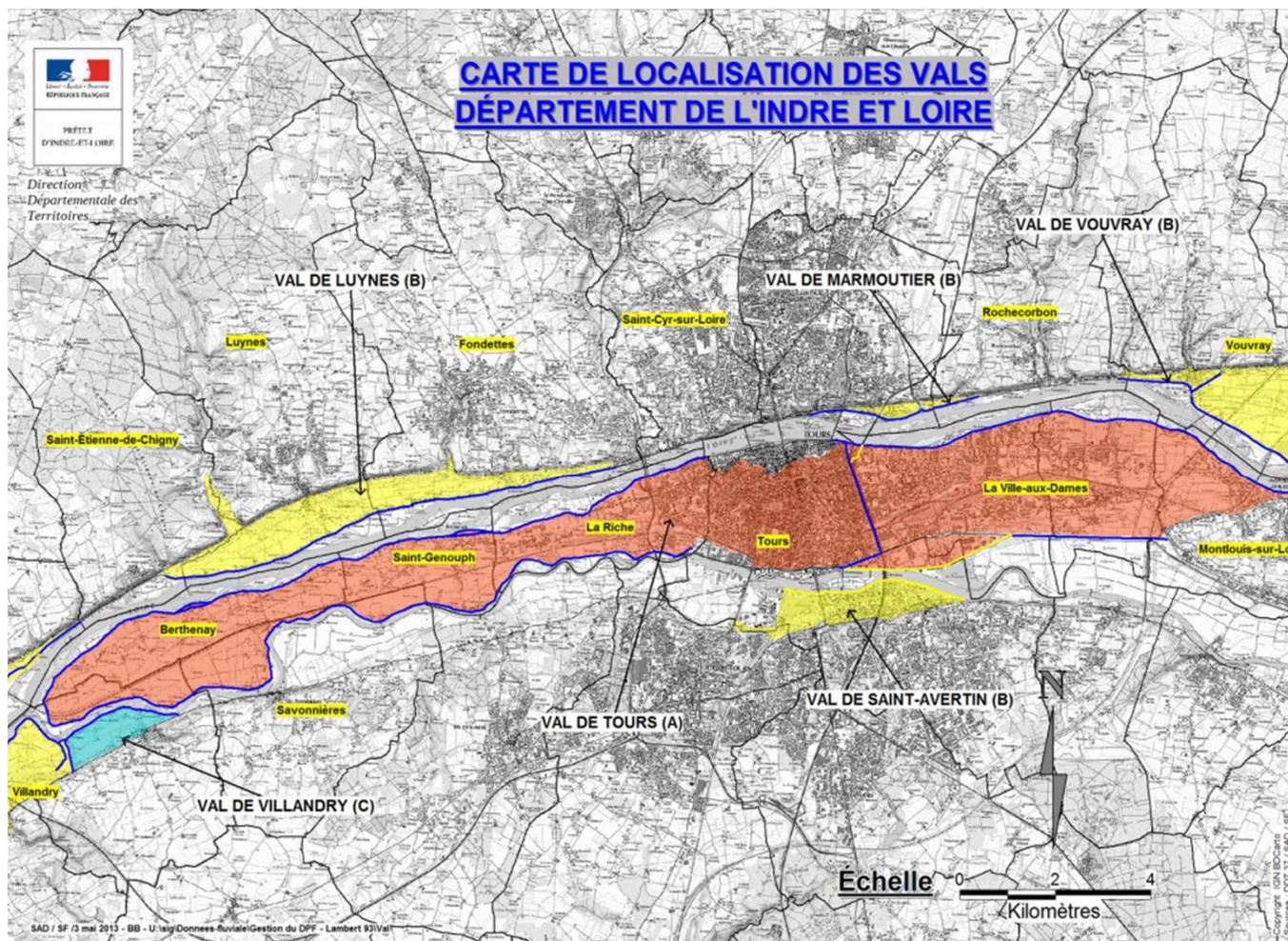
- Une bonne couverture en offre de santé avec une densité de médecins généralistes de **108 pour 100 000 personnes** (97 pour l'Indre-et-Loire, 90 au niveau national)
- 54% des logements se situent dans un périmètre de 5 minutes d'un médecin généraliste

- La répartition de l'offre de soins est **globalement favorable pour le maintien à domicile des personnes âgées**, notamment quand elles habitent sur les communes les moins dotées en établissement de santé

Un territoire fortement exposé au risque d'inondation

TMVL est fortement concernée par le risque inondation, 15 de ses 22 communes pouvant notamment être touchées par des inondations :

- 5 communes sont entièrement inondables et concernées par des niveaux d'aléas conséquents (La-Ville-aux-Dames, Saint-Pierre-des-Corps, La Riche, Saint-Genouph et Berthenay)
- le cœur métropolitain où se concentrent les équipements et les services est inondable et concerné par des niveaux d'aléas allant de fort à très fort et par la zone de danger liée au risque de rupture des digues
- les centres urbains de certaines communes dont ceux des communes rurales entièrement inondables, sont tout ou partie dans la ZDE.



Source : Porter à Connaissance de l'Etat

Un risque d'inondation à prendre en compte dans le développement de l'habitat

Face à ce risque important, des dispositions prises dans différents documents cadres :

- Les zones inondables par la Loire et par le Cher sont réglementées par le plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) du Val de Tours-Val de Luynes, approuvé le 18/07/2016.
- Les 15 communes inondables font par ailleurs partie du territoire à risque important (TRI) du secteur de Tours, et sont donc concernées par la stratégie locale de gestion du risque inondation (SLGRI) adoptée le 12/07/2017.
- La mise en œuvre de la SLGRI passe par l'élaboration d'un programme d'action, appelé Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI).

Des impacts sur le développement de l'habitat

- Chaque opération de construction neuve ou de réhabilitation doit nécessairement respecter le règlement du PPRI, qui s'applique comme servitude d'utilité publique. Et par ailleurs, par son effet sur l'évolution du parc de logements du territoire de TMVL et notamment par son rôle de répartition spatiale de la production neuve, le programme local de l'habitat peut et doit être un levier de réduction de la vulnérabilité du territoire et de la population face au risque inondation.
- En termes de démographie, **le PLH doit permettre de ne pas augmenter significativement la population en zone inondable, voire de la faire progressivement diminuer dans les zones exposées aux plus forts niveaux d'aléa.** La stabilisation en valeur absolue de la population en zone inondable est une orientation centrale de la SLGRI, que le PLH devra prendre en compte. L'ambition de la SLGRI est de stabiliser la population à 110 000 habitants pour le Val de Tours à l'horizon 2030.

- Les conditions d'accueil de nouveaux habitants dans la zone inondable sont dépendantes des possibilités d'évacuation en cas de crue majeure.
- **La production neuve de logement en zone inondable est possible mais ne peut se faire qu'en zone urbanisée,** conformément au PPRI en vigueur, et doit être évitée dans les zones d'aléa très fort.
- **Une gestion économe des terrains encore constructibles en zone inondable est à mettre en place,** en ayant une politique de maîtrise foncière et/ou en instaurant des règles de densification dans la limite des règles du PPR (petit collectif, individuel groupé).
- La typologie des produits logements doit également être compatible avec la nature du risque. **Le PLH ne doit pas permettre l'augmentation de la capacité d'accueil de populations fragiles ou dépendantes dans la zone inondable.** Il peut même faciliter sa diminution
- La production de logement en renouvellement urbain est d'autant plus à privilégier et à faciliter qu'il est un facteur de réduction de la vulnérabilité du tissu urbain.
- Le PLH doit par ailleurs permettre la réduction de la vulnérabilité du parc existant en facilitant la réhabilitation des logements vacants ou habités, de manière adaptée au risque inondation. L'étude relative à la réduction de la vulnérabilité du parc locatif social collectif des quartiers NPRNU soumis au risque d'inondation réalisée pour le compte de TMVL en 2017 pourra utilement être utilisée.

Source : Porter à Connaissance de l'Etat

Des contraintes environnementales fortes ; les mouvements de terrain

Cavités et coteaux

- Le territoire de TMVL est également concerné par le risque de mouvements de terrain liés à la présence de cavités souterraines et de coteaux abrupts : 11 communes sur les 22 que compte TMVL sont concernées par ce risque, dont 8 en vulnérabilité forte.
- Des Plans d'exposition aux risques naturels prévisibles (PER) mouvements de terrain ont été prescrits pour les communes de Saint-Avertin, Luynes et Tours. Le PER de Rochecorbon a été approuvé en 1992.
- **Chaque opération de construction neuve ou de réhabilitation doit nécessairement respecter le règlement du PER, qui s'applique comme servitude d'utilité publique.**
- **L'habitat nouveau doit être prévu, sauf exception, en dehors des zones à risques.**
- **La réduction de la vulnérabilité du bâti existant dans ces zones à risques doit être prise en compte.**

Vulnérabilité forte	Vulnérabilité moyenne
Fondettes Luynes Rochecorbon Saint-Avertin Saint-Cyr-sur-Loire Saint-Etienne-de-Chigny Savonnières Tours	Joué-lès-Tours Parçay-Meslay Villandry

Retrait et gonflement des argiles

- La quasi-totalité de TMVL est exposée au risque des mouvements de terrain occasionnés par des alternances de retrait et de gonflement des argiles, l'aléa variant de moyen à fort.
- Dorénavant, en application de l'article 68 de la loi ELAN du 23 novembre 2018, de nouvelles mesures législatives, visant à réduire le nombre de sinistres liés au phénomène de mouvement de terrain, de nouvelles dispositions sont entrées en vigueur depuis le 1er octobre 2020. Avec ce dispositif, une nouvelle carte d'exposition au retrait gonflement des argiles a été publiée sur le site Géorisques ; elle permet d'identifier les zones exposées au phénomène de retrait-gonflement des argiles où s'appliqueront les dispositions réglementaires.
- Ainsi dans les zones exposées au risque de retrait gonflement des argiles avec un niveau d'exposition moyen ou fort, une étude géotechnique est obligatoire pour les ventes de terrain non bâti constructible et les contrats conclus ayant pour objet des travaux de construction (sur une maison individuelle ou une habitation ne comprenant pas plus de deux logements).

Source : Porter à Connaissance de l'Etat

Des contraintes environnementales fortes ; les nuisances sonores et les risques technologiques

Nuisances sonores

- **Le plan d'exposition au bruit (PEB)** de l'aérodrome Tours-Val de Loire a été approuvé par arrêté préfectoral le 11 décembre 2012. Il va faire l'objet d'une révision pour tenir compte de l'évolution du trafic sur le site.
- **Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres** a pour effet d'affecter des normes d'isolement acoustique aux bâtiments sensibles (habitations, hôtels, établissements d'enseignement ou de santé) érigés dans un secteur affecté par le bruit des infrastructures de transports terrestres. Sa révision est prévue à court terme
- **Il importe de garantir un environnement non pollué par le bruit, notamment pour les zones de repos et de récréation des populations. Il est nécessaire d'éloigner les zones d'habitat et les fonctions sensibles au bruit des sources de bruit et de préserver les zones calmes, en particulier, les zones identifiées dans le Plan de prévention du Bruit dans l'environnement (PPBE) de TMVL.**

Risque technologique

Le territoire de TMVL est concerné par deux plans de prévention des risques technologiques :

- Le PPRT Primagaz-CCMP-GPSPC, qui impacte la commune de Saint-Pierre-des-Corps approuvé le 20 octobre 2017 prévoit une mesure de réduction supplémentaire du risque à la source, à savoir l'arrêt des activités Primagaz sur le site de Saint-Pierre des Corps. La mise en œuvre de cette mesure de réduction du risque à la source passe par la création d'un relais vrac sur la commune de Druye et le démantèlement total des installations sur Saint-Pierre des-Corps, qui devrait être effectif le 1er mars 2023. Le PPRT prévoit des mesures de maîtrise de l'urbanisation autour des dépôts pétroliers et prescrit des mesures de réduction de la vulnérabilité sur les logements existants dans le périmètre d'exposition aux risques.
- Le PPRT de Sangosse-Jardin, qui impacte les communes de Mettray et Chanceaux-sur-Choisille et en particulier la zone d'activités des Gaudières à Mettray. Le PPRT prévoit des mesures de maîtrise de l'urbanisation future sur son périmètre afin de limiter l'exposition de nouveaux enjeux.

Source : Porter à Connaissance de l'Etat

Attractivité résidentielle : un territoire avec de nombreux atouts

Les points clés



Atouts

Localisation stratégique et desserte routière (A 10)

Desserte par le TGV (15 allers / 18 retours mais pas de données pour mesurer les impacts)

Un volume d'emploi important par rapport à d'autres Métropoles et en progression

Identité du territoire : patrimoine et nature

Une ville étudiante

Un territoire globalement bien équipé en commerces et services

Limites

Des abonnements TGV plus coûteux que les abonnements TER

Une offre de services et de commerces concentrée sur la ville centre et les communes périurbaines

Une fonction économique prédominante et qui s'est renforcée ces dernières années au détriment de la fonction résidentielle

Une urbanisation soumise à de multiples contraintes (risques, nuisances)

En 2013, 127 emplois pour 100 actifs résidents
Près de 130 en 2019

2

Bilan du PLH 3 : des acquis à conforter, des marges de progrès

2. Bilan du PLH 3 : des acquis à conforter, des marges de progrès

2.1 La production de logements

Une dynamique de production soutenue et relativement régulière dans le temps



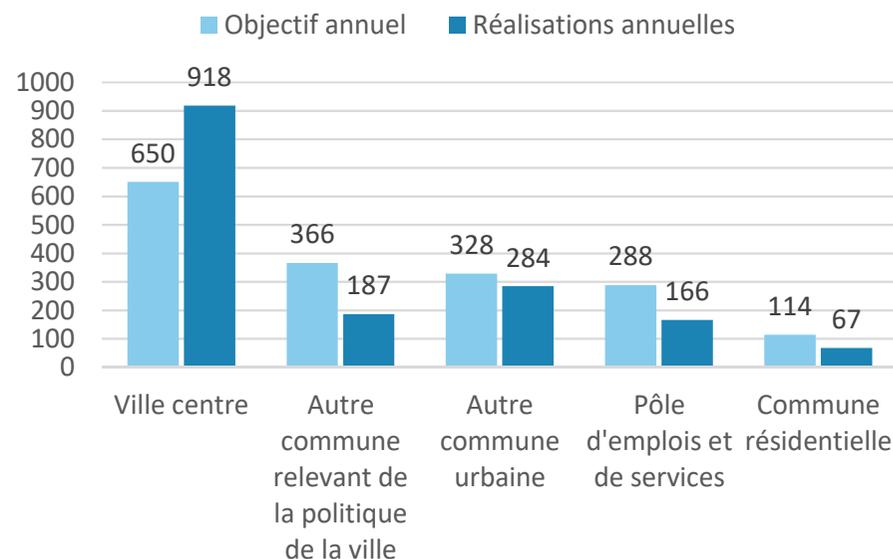
Objectif
à 6 ans

10 500 logements

≈ 1750 /an

- Depuis 2018, la production de logements a été relativement soutenue et régulière, avec un pic exceptionnel en 2021
- L'essentiel des logements commencés sur la période sont des appartements.
- La part de collectif au sein des logements mis en chantier a progressé, ce qui s'explique notamment par :
 - Le poids de la ville-centre dans la production.
 - Mais aussi une tendance au développement du collectif dans d'autres communes du territoire.

Objectifs du PLH3 et logements commencés 2018-2021 par type de commune
(source : données services urbanisme)



Logements commencés (constructions neuves) entre 2015 et 2019 (source : SITADEL 2)

	Volume annuel moyen 2015-2019	Volume annuel moyen pour 1000 habitants
Tours Métropole Val de Loire	1 847	6,3
Orléans Métropole	1 823	6,4
Angers Loire Métropole	1 621	5,5
Dijon Métropole	1 612	6,4

Des objectifs de production globalement atteints mais une croissance démographique en deçà de l'ambition fixée dans le PLH 3

A l'échelle métropolitaine, les objectifs de production sont globalement atteints



10 500
logements
≈ **1750 /an**



6 600
logements commencés
dont 10% sur du bâti existant
≈ **1650 /an**

63%
de l'objectif
total

Mais l'ambition démographique fixée par le PLH n'est pas atteinte



+ 21 000 habitants
entre 2013 et 2024
(+0,70% /an)



+ 6 000 habitants
entre 2013 et 2019
(+0,34% /an)



« une tendance molle », mais pour moi c'est pas grave

« on n'est pas à la course à l'habitant » mais quand même se poser les questions de l'attractivité car des effets en chaîne

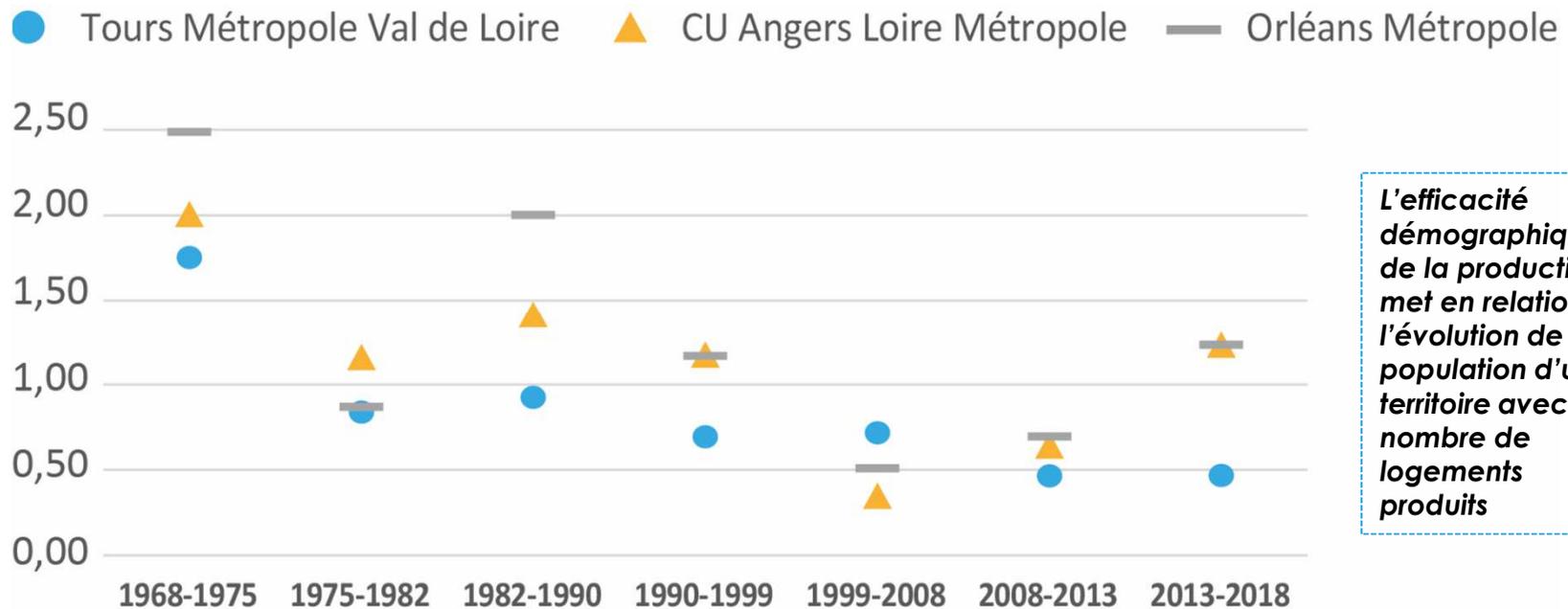
« pas la course au nombre d'habitants mais la course au bien-vivre ».

Un développement résidentiel qui doit être davantage pensé en lien avec les autres politiques publiques et notamment les capacités d'accueil (scolaires....)

Une « efficacité » limitée de la production de logements sur la démographie

- Entre 2013 et 2018, pour un logement construit, **TMVL a gagné uniquement 0,5 habitant** (0,6 habitant entre 1999 et 2013) alors qu'Orléans et Angers en ont gagné 1,25
- Ceci s'explique surtout par une **croissance démographique plus faible sur la Métropole de Tours que sur Orléans ou Angers**

Efficacité démographique de la production de logements
(source : ateliers PLUIM)



L'efficacité démographique de la production met en relation l'évolution de la population d'un territoire avec le nombre de logements produits

65% des logements produits ont servi à répondre aux besoins en logements des habitants du territoire

Des besoins en logements importants pour répondre aux habitants actuels

- Un desserrement important des ménages – une taille moyenne des ménages faible (1,95 personnes par ménage)
- Une progression significative des résidences secondaires / logements occasionnels et des logements vacants

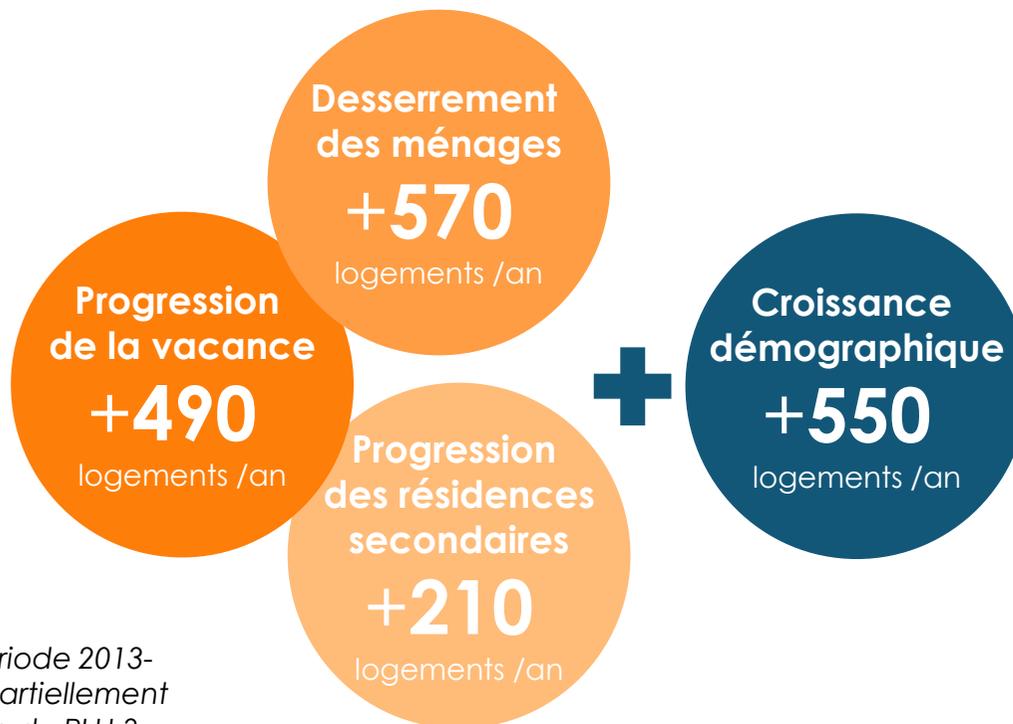
Rappel :
Objectif du PLH 3 =
1 650 logements
commencés en
moyenne par an

NB : analyse réalisée sur la période 2013-2019, ne couvrant donc que partiellement la période de mise en œuvre du PLH 3

1820 nouveaux logements en moyenne /an
1735 en construction neuve et 85 en renouvellement

Les utilisations de la production

Point mort
= 65% des besoins



Une consommation de foncier qui varie fortement ces dernières années, des efforts à poursuivre pour la baisser dans la perspective du ZAN

545 ha
consommés entre
2011 et 2020

67%
de la consommation
d'espaces à destination
de l'habitat (364 ha)

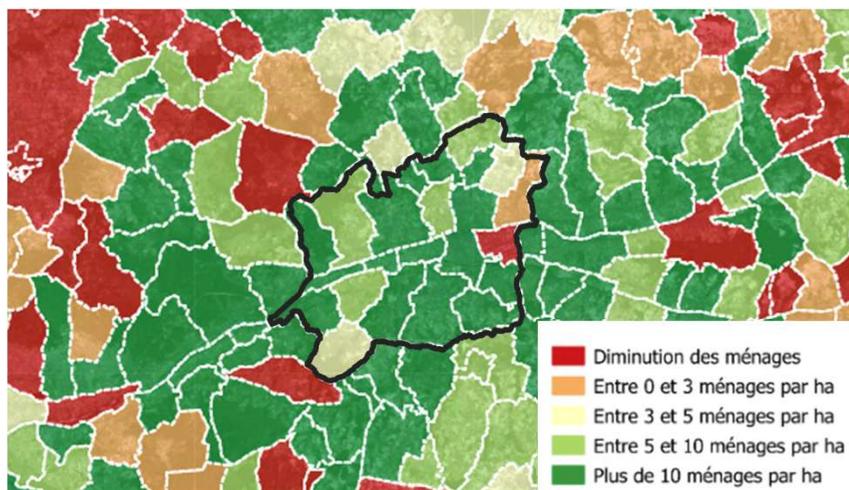
- Entre 2011 et 2020, environ 364 hectares ont été consommés pour l'habitat, soit en moyenne 37 hectares par an.
- Le nombre d'hectares a varié selon les années, notamment en fonction du nombre de logements produits. A noter cependant qu'il est orienté à la baisse alors que le nombre de logements produits est resté stable, ce qui reflète une tendance à la densification des opérations.
- Le PLH 4 devra créer les conditions pour tendre vers la mise en œuvre des objectifs de la loi Climat et Résilience.

Loi Climat et Résilience

-50% à horizon 2030

Objectif de **Zéro artificialisation nette** à horizon 2050

Evolution des ménages par hectares consommés pour l'habitat entre 2013 et 2018
(source : observatoire de l'artificialisation, 2022)



Volume d'hectares consommés pour l'habitat entre 2009 et 2021 (source : observatoire de l'artificialisation)

Tours Métropole Val de Loire	461 ha
Orléans Métropole	602 ha
Angers Loire Métropole	727 ha
Dijon Métropole	156 ha

Des actions mises en œuvre pour maîtriser le foncier, à amplifier et à compléter dans les prochaines années

- **La production s'est fortement appuyée sur des acquis en termes de maîtrise foncière** (opérations d'aménagement maîtrisées par les communes).
- **Il est difficile d'estimer les capacités restantes de production dans ces opérations. Elles sont a priori désormais réduites.** Ces constats soulèvent deux enjeux :
 - **Mettre en place un observatoire du foncier** pour mieux suivre leur mobilisation.
 - **Identifier de nouveaux potentiels fonciers** pour produire des logements dans les prochaines années, notamment dans le tissu urbain existant (densification, renouvellement urbain...) pour économiser le foncier et tendre vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN).
- **La maîtrise du foncier reste encore à ce stade insuffisante pour :**
 - **Assurer la production** de logements dans les prochaines années et mettre en œuvre la territorialisation des objectifs du PLH.
 - **Produire du logement en accession abordable.**
 - **Tendre vers la sobriété foncière** puis le ZAN.
- La Métropole a créé un **Etablissement Public Foncier Local (EPFL) : cet outil** – dont la montée en puissance opérationnelle est en cours – **sera particulièrement utile pour développer la maîtrise foncière publique**, à deux conditions :
 - Qu'il soit **davantage approprié et mobilisé** par l'ensemble des communes;
 - Que les **dispositifs de portage proposés puissent aussi concerner du long terme;**
- **La maîtrise foncière publique ne pourra pas uniquement s'appuyer sur l'action de l'EPFL.** D'autres outils seront à envisager, notamment dans le cadre du futur PLU Métropolitain.



Sur la période 2018-2021, des disparités territoriales dans l'atteinte des objectifs du PLH

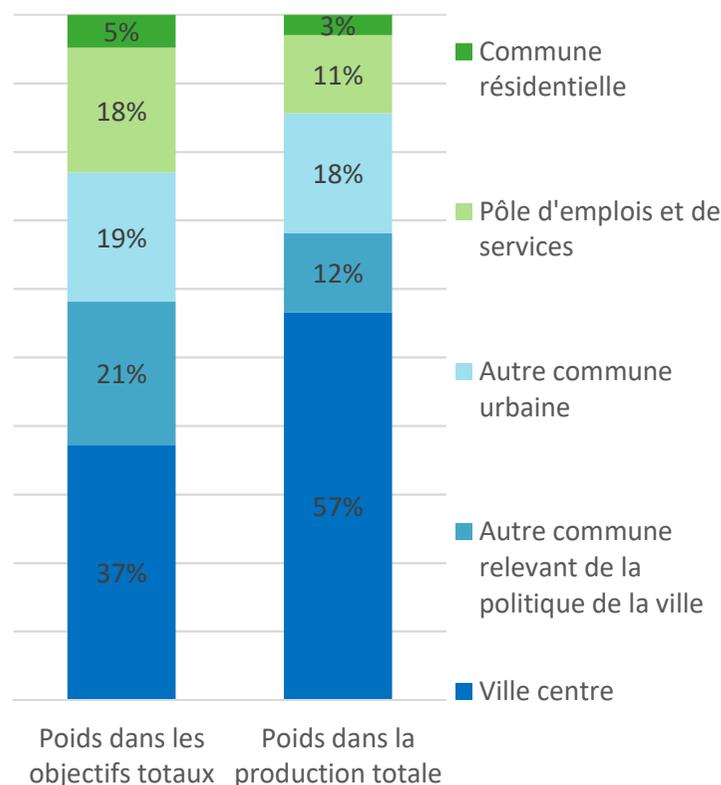
- **La production a été essentiellement portée par la ville de Tours :**
 - **L'objectif** du PLH3 pour la Ville de Tours était de **650** logements par an
 - Sur la période 2018-2021, **920** logements y ont été **commencés** en moyenne /an
- **A l'inverse, dans certains secteurs / communes, les objectifs n'ont à ce stade pas été atteints, notamment :**
 - **Dans les autres communes relevant de la politique de la ville.**
 - **Les pôles d'emplois et de services.**
- **Différents facteurs** peuvent expliquer la non-atteinte des objectifs :
 - Glissement de certaines opérations dans le temps.
 - Mise en « stand by » de certains projets pour se donner le temps d'affiner la programmation et pour être dans un calendrier cohérent avec des opérations d'aménagement.
 - Mise en place dans les documents d'urbanisme de règles pour limiter les divisions anarchiques



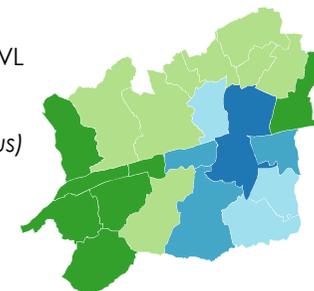
Ces éléments de bilan sont à considérer avec une grande prudence. En effet, ils ne portent que sur les 4 premières années de mise en œuvre du PLH, à savoir 2018-2021.

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 2ème moitié de la période du PLH.

Poids dans les objectifs du PLH3 et les réalisations 2018-2021



Communes de TMVL par secteur (légende dans le graphique ci-dessus)



Sur la période 2018-2021, des disparités territoriales dans l'atteinte des objectifs du PLH

- **Certaines communes ont quasiment atteint leur objectif à 6 ans ou sont bien engagées pour l'atteindre :**
 - Notamment Notre-Dame d'Oé, Saint-Genouph, Tours, Villandry, Saint-Cyr-sur-Loire
- **A l'inverse, d'autres communes ont peu produit ces dernières années et sont encore loin de l'objectif fixé par le PLH 3 :**
 - Mettray, Saint-Etienne de Chigny, Saint-Pierre-des-Corps...

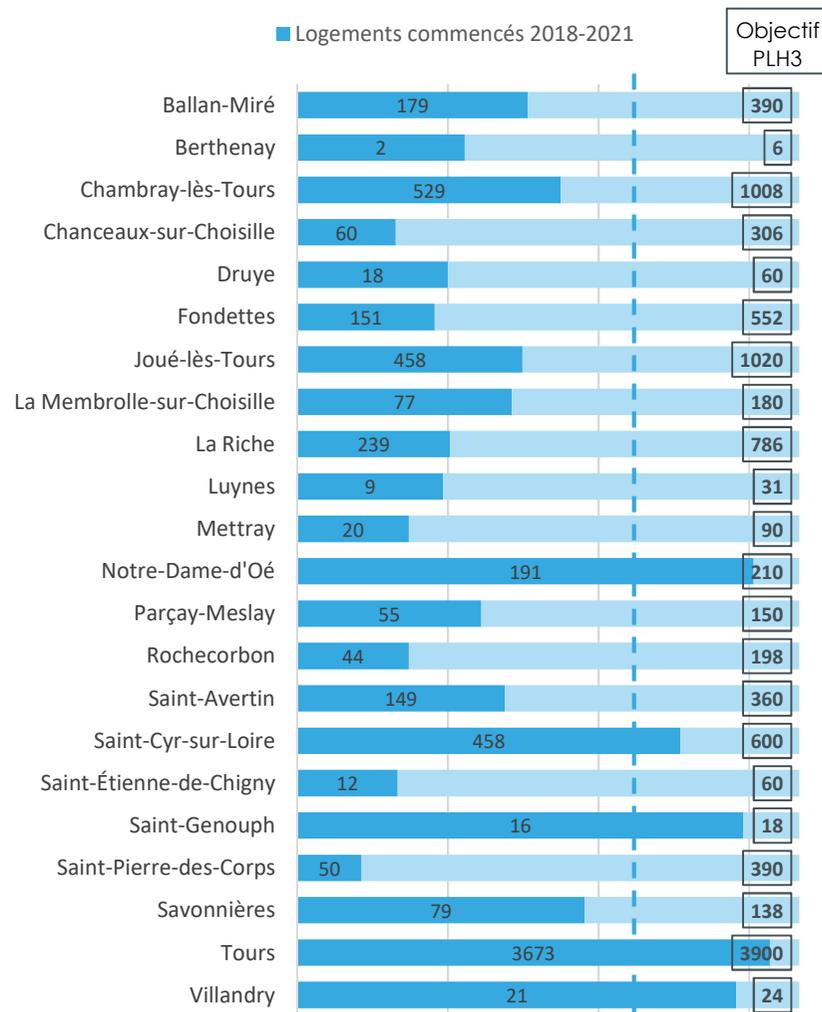


Ces éléments de bilan sont à considérer avec une grande prudence. En effet, ils ne portent que sur les 4 premières années de mise en œuvre du PLH, à savoir 2018-2021.

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 et ne sont de fait pas encore comptabilisées dans les chiffres.

Le bilan de mise en œuvre des objectifs du PLH ne pourra réellement être établi et analysé qu'à la fin des 6 ans du PLH.

Atteinte des objectifs de production à 6 ans du PLH3



Une taille moyenne des ménages faible et inférieure à ce que prévoyait le PLH 3



Ambition
PLH3

baisse maîtrisée de la taille moyenne
des ménages : 2 personnes /ménage
en 2013 à **1,92** en 2024



Evolution
2013-2019

de **2** à **1,95**
personne /ménage
1,75 à Tours

2,19 personnes par ménage en 2019
en France

Taille moyenne des ménages en 2019 (Source : INSEE)

	EPCI	Ville centre
Tours Métropole Val de Loire	1,95	1,75
Orléans Métropole	2,14	1,95
Angers Loire Métropole	2,04	1,81
Dijon Métropole	1,90	1,76

- 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 est plus marquée que ce que prévoyait le PLH : en effet, en 2019, la taille moyenne est de 1,95 personnes par ménage.
- **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 (exemple d'Orléans).**
- Sur les 1254 EPCI de France Métropolitaine, **Tours Métropole Val de Loire fait partie des 50 EPCI dont la taille moyenne des ménages est la plus basse (41^{ème})**
- La taille moyenne des ménages est particulièrement faible sur la commune de Tours.
- Ces évolutions sont à mettre en lien avec les types de produits développés ces dernières années.

Logement locatif social : des objectifs du PLH qui sont en passe d'être atteints, un point de vigilance concernant la proportion de PLUS au sein de la production

A l'échelle métropolitaine, les objectifs du PLH sont atteints pour la période 2018-2022 :



2 800
logements aidés
≈ **469 /an**



Réalisations
2018-2021

2 305
logements agréés
≈ **461 /an**

461 logements ont été agréés en moyenne par an sur la période 2018-2022, pour un objectif moyenne annuelle fixé par le PLH à 469 logements par an.

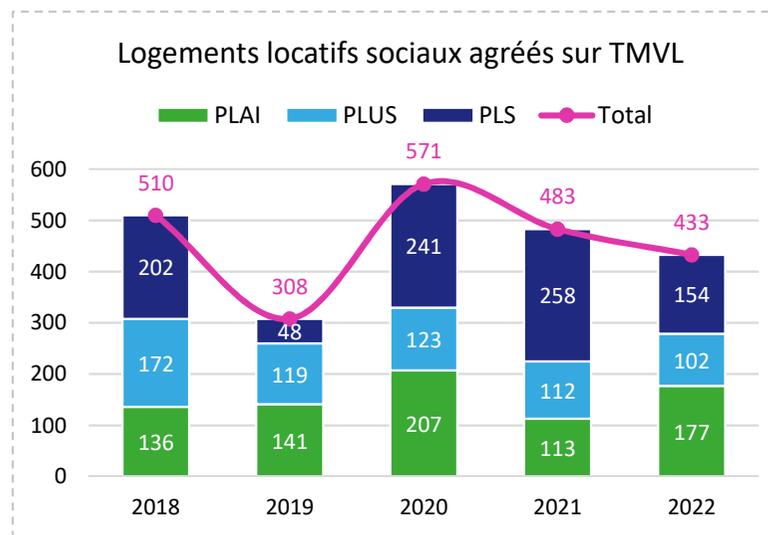
Sur les 2305 logements agréés, 34% sont en PLAI (774), 27% en PLUS (628) et 39% en PLS (903).

La part de PLA-I au sein de la production est significative. En revanche, la proportion de PLUS tend à diminuer : elle est passée de 62% en 2017 à 24% en 2022.

La répartition par financement constituera un point de vigilance dans la future programmation, compte tenu des niveaux de revenus des demandeurs de logement social.

Evolution, en taux et en volume, des logements locatifs sociaux sur TMVL, 2018-2021 (source : inventaire SRU)

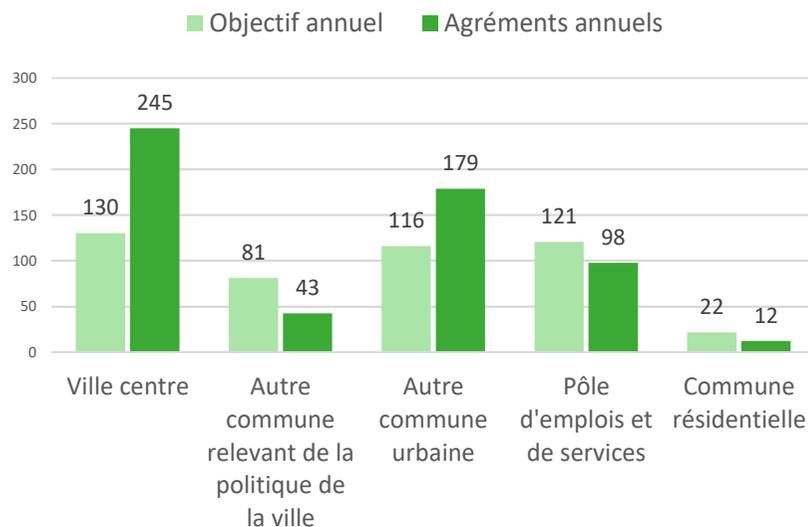
	2018	2019	2020	2021
Taux de logement social	25,44%	25,52%	25,82%	26,01%
Volume de logements sociaux	37 683	38 226	38 886	38 980



Le taux de logements locatifs sociaux au sens SRU a progressé à l'échelle de Tours Métropole Val de Loire : il est passé de 25,44% en 2018 à 26,01% en 2021.

Logement locatif social : des disparités territoriales importantes dans l'atteinte des objectifs du PLH...

Objectifs du PLH3 et logements sociaux agréés 2018-2022 par type de commune



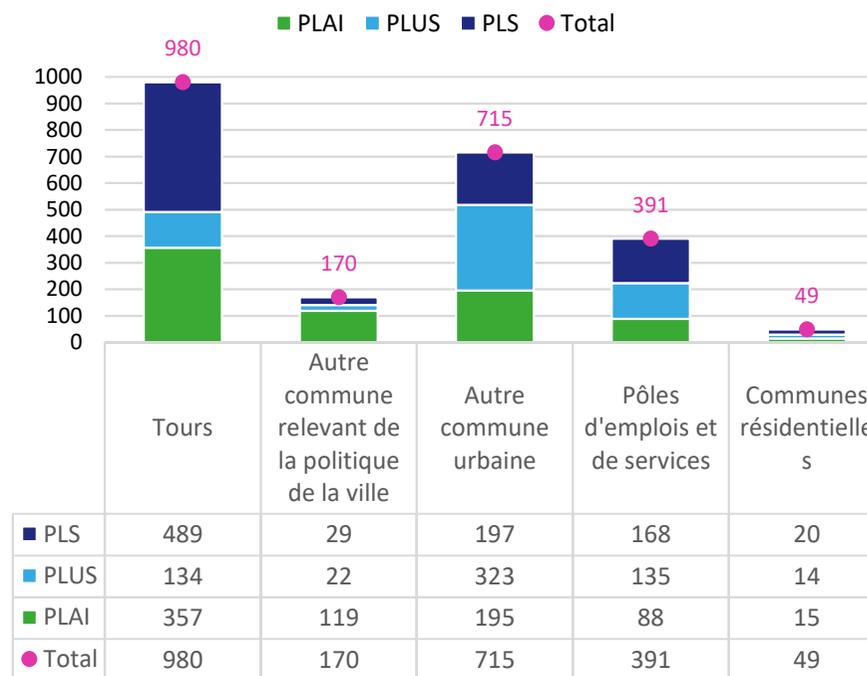
En termes de financements, la difficulté à produire du PLUS est surtout observée sur la ville centre, où seuls 14% des agréments ont été dirigés vers ce produit.

En revanche, la part belle est donnée au PLS, qui représente la moitié des agréments sur la période 2018-2022.

L'atteinte des objectifs du PLH est très variable selon les secteurs et les communes.

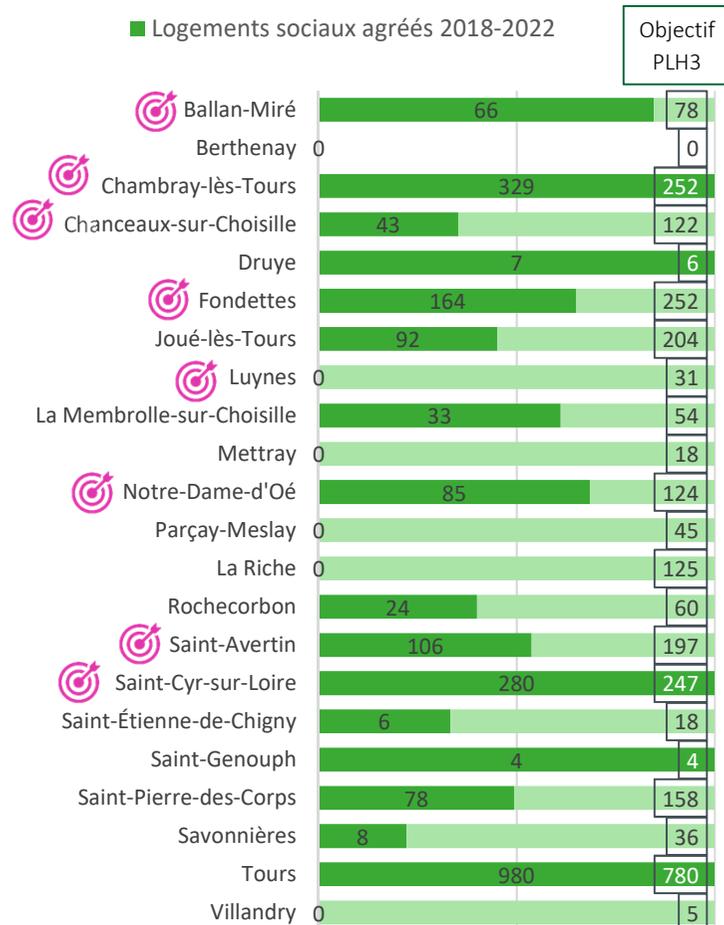
Avec 980 logements sociaux agréés, Tours a produit sensiblement plus que l'objectif initial de 780 logements sociaux agréés sur la période 2018-2023. C'est également le cas pour les « autres communes urbaines », qui sont par ailleurs toutes en obligation de rattrapage SRU.

Logements locatifs sociaux agréés sur TMVL entre 2018 et 2022 par financement et type de commune



Mais un rééquilibrage territorial en cours : la moitié de la production 2018-2021 a été réalisée dans les communes SRU

Atteinte des objectifs de production locative sociale à 6 ans du PLH3



Communes avec obligation de rattrapage SRU

2 305
logements
locatifs sociaux
agréés entre
2018 et 2022

1 073
dans les
communes
avec obligation
de rattrapage
SRU

soit **47%**
des agréments

Un rééquilibrage territorial en cours

- Les logements locatifs sociaux agréés sur les 5 premières années du PLH ont contribué au rééquilibrage territorial de l'offre. **Près de la moitié des agréments ont été en direction de communes avec obligation de rattrapage SRU.**
- Les produits proposés dans ces communes sont diversifiés, avec néanmoins une part plus faible de PLAI. Sur les 1 073 logements sociaux agréés dans les communes en rattrapage SRU, 26% étaient en PLAI (280), 42% en PLUS (453), et 32% en PLS (340).
- Un point de vigilance est à porter sur la production locative sociale dans la commune de Luynes et dans une moindre mesure à Chanceaux-sur-Choisille.

Un rééquilibrage encouragé par la reconstitution dans le cadre du NPRU

- Au titre de la reconstitution de l'offre démolie dans le cadre du Nouveau Programme de National de Renouvellement Urbain, 269 logements aidés (124 PLAI et 70 PLUS) dont été agréés entre 2018 et 2021 sur les communes de Druye, Chambray-lès-Tours, Fondettes, Joué-lès-Tours, Notre-Dame-d'Oé, Saint-Avertin et Tours.

L'accession à la propriété abordable : un bilan très mitigé

- Le PLH visait un objectif ambitieux de production de 3 200 logements en 6 ans.
- **Bien qu'il soit difficile de comptabiliser le nombre de logements produits en accession aidée / abordable** (par exemple ce qui s'est réalisé dans les secteurs avec une TVA à taux réduit à 5,5%), **les objectifs ne semblent pas atteints.**
- Différents freins peuvent être évoqués :
 - Cette offre n'a **pas été intégrée de manière systématique et à la hauteur des objectifs** dans les opérations des communes.
 - Il n'existe pas dans les documents d'urbanisme des communes de servitude de mixité dédiée.
 - Le **prêt Immo0% de Tours Métropole n'a pas été pérennisé.**
 - La **vente de logements HLM** est une pratique peu développée sur le territoire. Par ailleurs, les acquéreurs sont rarement des locataires HLM.
 - Dans les **secteurs concernés par la TVA à taux réduit à 5,5%, l'activité immobilière est intense, mais l'accession abordable ne s'y développe pas particulièrement.** Les acquéreurs sont souvent des jeunes ménages, mais pas ceux des quartiers.
- **Le retour des acteurs sur le PSLA est positif** : le produit répond bien aux attentes des ménages, ce qui se traduit par une bonne commercialisation des programmes et une levée des options d'achat. Les acquéreurs sont avant tout des jeunes couples ou des personnes seules, et non des ménages avec enfants. La frange de public cible est mince : ménages qui respectent les plafonds de revenus, tout en disposant de ressources suffisantes pour permettre l'accession.
- **Il est indispensable de mettre en place une politique pour permettre l'accession des ménages modestes : le fonctionnement libre du marché exclurait totalement cette population.**

2. Bilan du PLH 3 : des acquis à conforter, des marges de progrès

2.2 La rénovation du parc de logements existants

Une politique volontariste mise en œuvre par Tours Métropole pour agir sur le parc privé existant...

Des mesures d'ampleur ont été mises en œuvre à l'échelle de la Métropole :

- La **mise en place d'une taxe d'habitation** sur les logements vacants de plus de deux ans **sur la quasi-totalité des communes**.
- Un comité technique sera prochainement mis en place suite au recrutement d'un architecte prestataire pour accompagner les communes dans la gestion et le traitement des logements indignes.
- La **mise en service de la plateforme Artémis** au 1^{er} janvier 2020 pour simplifier les démarches des habitants souhaitant réaliser des travaux dans leur logement. Artémis offre un service gratuit pour les habitants de la Métropole ; ses missions sont les suivantes :
 - Apporter des réponses sur les aspects techniques, financiers, réglementaires...
 - Proposer des aides financières et un accompagnement personnalisé en fonction des besoins
 - Organiser la mise en relation entre les particuliers et les professionnels du bâtiment
 - Assurer la mise en relation avec des partenaires,
 - Réaliser la gestion et le suivi des dossiers de financements des publics éligible
- L'équipe de la Direction du Développement Urbain s'est étoffée en conséquence – **9 ETP sont dédiés à l'action sur le parc privé** existant.
- Une OPAH a été mise en place pour la période 2019-2023.
 - Le bilan est positif. en 2020-2022, Artémis a eu une activité soutenue : 10 339 conseils, 719 rendez-vous, 707 visites à domicile
 - Le retour des communes et des acteurs est également très positif.
- Les enjeux dans les prochaines années sont de **mieux faire connaître Artémis auprès des habitants** et de bien faire comprendre que ce service s'adresse à tous les ménages, qu'ils soient ou non éligibles aux aides de l'Anah.



... qui a permis une forte montée en puissance du nombre de dossiers déposés

En 2022, 1 754 dossiers ont été déposés pour des travaux de rénovation du parc privé.

Il s'agit ici du nombre de dossiers de demandes de subventions nationales comme locales :

- 1 513 dossiers Ma Prime Rénov (national)
- 241 dossiers dans le cadre des aides locales ANAH + TMVL

Le volume a été multiplié par 100 depuis 2011.

La mise en place du service Artémis a généré une progression très forte entre 2020 et 2021.

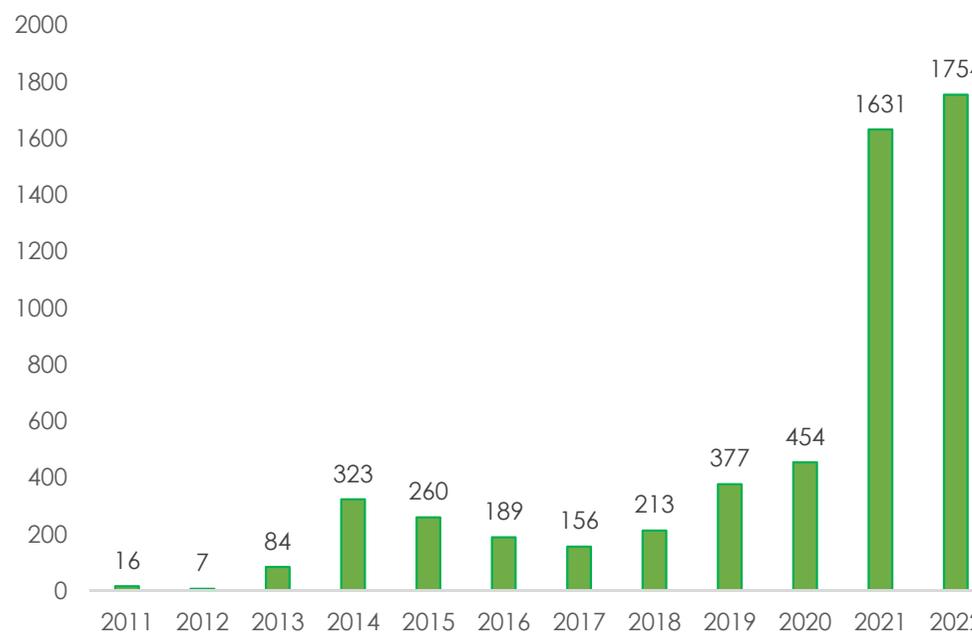
L'objectif fixé dans le PLH (à savoir 400 logements rénovés en moyenne par an) est atteint.



1 631
dossiers déposés pour des travaux
de rénovation du parc privé

x100
par rapport
à 2011

Nombre de dossiers déposés (tous dispositifs)



... mais des besoins qui restent importants et des freins existants ou prévisibles à lever

Malgré les actions engagées par la Métropole, les besoins d'intervention restent importants (cf. pages 61 à 73 du document).

Les enjeux pour optimiser l'effet levier de la politique conduite par la Métropole sont les suivants :

- **Construire une connaissance fiable et actualisée** (IMOPE, BNDB, ...), notamment sur les enjeux de rénovation énergétique pour être en capacité de quantifier et d'identifier les logements énergivores, en particulier ceux qui seront concernés par l'interdiction de location de la loi Climat et résilience.
- **S'assurer de la capacité de l'artisanat à répondre aux besoins du territoire** et si besoin accompagner les entreprises de ce secteur d'activité, en collaboration avec les services concernés au sein de Tours Métropole.

L'enjeu est de faire en sorte que :

- la capacité d'intervention des entreprises soit quantitativement à la hauteur des besoins et de la dynamique de massification de la rénovation.
- Leur niveau de qualification permettent de réaliser des travaux de qualité et durables.

- Dans un contexte incertain s'agissant de l'évolution des ressources financières des ménages (conséquences de la crise sanitaire et énergétique, diminution des pensions de retraite...), la **capacité financière des ménages propriétaires à réaliser des travaux pourrait baisser**. Il conviendra d'être vigilant à cet aspect et d'ajuster les dispositifs d'aide si besoin.
- La mise en place d'un Comité Technique de lutte contre **l'habitat indigne** devrait permettre d'améliorer le traitement de ces situations. Pour autant, il conviendra **d'appréhender collectivement les causes expliquant le peu de passage à l'acte et d'identifier de nouveaux leviers à mobiliser**.
- **Elargir la gamme des outils mobilisés pour agir sur le parc privé existant :**
 - Mobiliser davantage les **outils coercitifs**.
 - Conduire lorsque cela est pertinent des **opérations plus lourdes** pour traiter et transformer des ensembles immobiliers (recyclage foncier, acquisition-amélioration...).

Un soutien à la rénovation du parc locatif social existant et à la transformation des quartiers prioritaires de la politique de la ville

La Métropole accompagne la transformation des quartiers prioritaires de la ville, au travers :

- **De la mise en œuvre du NPRU.** La convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain 2019-2024 concerne 4 quartiers :
 - Le Sanitas à Tours.
 - Maryse Bastié à Tours.
 - La Rabaterie à Saint-Pierre-des-Corps.
 - La Rabière à Joué-lès-Tours.
- **Un 1^{er} Projet de Rénovation Urbaine a été mis en œuvre sur ces quartiers. Le NPRU vise à poursuivre la dynamique engagée. Les objectifs visés sont :**
 - D'augmenter la diversité de l'habitat.
 - De favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique.
 - De renforcer la desserte des quartiers et améliorer la mobilité des habitants.
 - De réaliser des aménagements urbains et des programmes immobiliers de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sureté et les évolutions futures
 - De viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique
 - D'adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées
- La mise en œuvre du NPRU est largement engagée.
- La mise en œuvre du Contrat de Ville, dont la version actuelle arrive à échéance en 2023.
- **La Métropole soutient également financièrement la rénovation du parc locatif social hors NPRU :** entre 2018 et 2021, 2 400 logements locatifs sociaux ont été réhabilités avec l'aide de la Métropole. L'objectif fixé par le PLH (450 logements en moyenne par an) est atteint.



La mise en œuvre d'une stratégie métropolitaine d'attribution : des actions engagées et un outillage en cours

- Dans sa Convention Intercommunale d'Attribution 2019-2023 et de son Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs 2017-2022, la Métropole a fixé avec ses partenaires **différents objectifs concernant les attributions et établi un plan d'actions.**
- Depuis 2019, la Métropole a mis en place certaines actions, s'est outillé pour y parvenir :
 - Le **développement d'une offre à bas loyer** : le soutien financier de la Métropole pour les nouveaux programmes Hlm destinés aux plus modestes s'est élevé à 5 879 750€ sur ses fonds propres. À cela s'est ajouté 2 643 620€ engagé dans le cadre de la délégation des aides à la pierre.
 - Une **réflexion a été menée pour décliner territorialement les modalités des bailleurs sociaux sur la gestion en flux des réservations HLM**, à partir d'un état des lieux partagé des droits de réservation.
 - En 2021, Tours Métropole Val de Loire a adopté son **système de la cotation de la demande HLM** qui a été paramétré dans Imhoweb.
 - Une **définition du rôle de TMVL au sein des CALEOL** a été retenue par les élus.
- Une **réflexion a été menée sur l'opportunité et la faisabilité d'une intervention sur les loyers**, à partir d'un état des lieux partagé des niveaux de loyers pratiqués et à adapter pour faciliter l'accès de ménages à bas revenus dans le parc hlm existant.
- Une **étude a été menée sur l'opportunité de mettre en place une bourse d'échange de logements.**
- S'agissant des mutations HLM dans les quartiers prioritaires, la Métropole apporte une subvention à l'association des Compagnons Bâtitisseurs Centre – Val de Loire. Ce soutien financier vise à **développer l'auto-réhabilitation accompagnée** pour remettre en état des logements sociaux et débloquer ainsi des situations.
- Le PLH 4 devra créer les conditions pour accompagner la mise en œuvre des objectifs en matière d'attribution, notamment via le développement d'une offre plus abordable hors des QPV, et plus globalement pour améliorer la mixité au sein du parc.

Des moyens significatifs engagés par la Métropole pour la politique locale de l'habitat

Le budget prévu pour le PLH3 est d'environ 36,5 Millions d'€ pour les 6 ans.

La Métropole a d'ores et déjà engagé des moyens conséquents :

- Un peu plus de 21 M€ sur la période 2018-2021.
- Soit en moyenne annuelle près de 5,3 M€.
- Ce qui représente 18 € / habitant / an.

Les moyens financiers ont été notamment engagés sur quelques grands postes :

- L'aide à la rénovation thermique du parc privé et du parc social : près de 5 M€ en 4 ans.
- Les autres interventions sur le parc locatif social (production, NPRU...) à hauteur d'environ 9,5 M€.
- Le fonctionnement d'Artémis : 1,4 M€

Axes	Actions	Budget PLH3 2018-2023	Moyens engagés pour la période 2018-2021	Moyens engagés entre 2018 et 2021 en moyenne annuelle
AXE 1 Conforter la vocation d'accueil résidentiel	① Accueillir 21.000 habitants supplémentaires	210 000 €	140 001 €	35 000 €
	② Mobiliser le foncier nécessaire à l'atteinte de l'ambition	243 000 €	243 000 €	60 750 €
	③ Développer le logement abordable	5 574 235 €	2 494 735 €	623 684 €
AXE 2 Faciliter les parcours résidentiels des habitants	④ Encourager les mobilités résidentielles	37 885 €	37 885 €	9 471 €
	⑤ Veiller à une répartition équilibrée du parc social et de ses occupants	10 200 000 €	7 036 791 €	1 759 198 €
	⑥ Favoriser l'accès et le maintien de populations aux besoins spécifiques	6 933 000 €	4 654 568 €	1 163 642 €
AXE 3 Faire du logement un vecteur de la qualité de vie	⑦ Investir prioritairement le tissu urbain	3 935 000 €	1 392 091 €	348 023 €
	⑧ Offrir un cadre de vie désirable aux habitants	- €	- €	- €
	⑨ Veiller à proposer des logements de qualité	9 000 000 €	4 920 450 €	1 230 113 €
AXE TRANSVERSAL Pour une gouvernance partagée de l'action publique	⑩ Renforcer les synergies entre acteurs	- €	- €	- €
	⑪ Consolider les outils d'observation	348 000 €	223 938 €	55 985 €

AXE 1 - Conforter la vocation d'accueil résidentiel	6 027 235 €	2 877 736 €	719 434 €
AXE 2 - Faciliter les parcours résidentiels des habitants	17 170 885 €	11 729 244 €	2 932 311 €
AXE 3 - Faire du logement un vecteur de la qualité de vie	12 935 000 €	6 312 541 €	1 578 135 €
AXE TRANSVERSAL Pour une gouvernance partagée de l'action publique	348 000 €	223 938 €	55 985 €
TOTAL PLH3	36 481 120 €	21 143 459 €	5 285 865 €

Bilan du PLH 3 : des acquis à conforter, des marges de progrès

Les points clés



→ Une croissance démographique qui témoigne de l'attractivité de Tours Métropole Val de Loire

- ▷ Une croissance démographique stable et diffuse depuis le début des années 2000, principalement portée par le solde naturel ; un solde migratoire au mieux à l'équilibre
- ▷ Des moteurs de la croissance démographique différenciés selon les communes et les secteurs du territoire
 - ▷ Une croissance uniquement portée par le solde naturel dans la ville centre
 - ▷ Dans le reste du cœur métropolitain, une contribution quasi équivalente du solde naturel et du solde migratoire à la croissance démographique
 - ▷ A l'extérieur du cœur métropolitain, une croissance tirée par l'apport migratoire

→ Des vocations différenciées selon les secteurs, à mettre en lien avec la structure du parc de logement et l'offre proposée sur ces différentes communes

- ▷ La ville centre accueille principalement des personnes seules
- ▷ Le reste du cœur métropolitain présente un profil davantage « équilibré », dans la moyenne départementale
- ▷ Les communes périurbaines présentent quant à elles un profil très familial

→ Des migrations résidentielles qui tendent à renforcer les caractéristiques de la Métropole et de ses différents secteurs, et qui traduisent une difficulté à « retenir » les familles

- ▷ Un territoire plus jeune et moins familial que la moyenne (en particulier à Tours et plus globalement dans le cœur métropolitain), à mettre en lien avec la proportion d'étudiants au sein de la population
- ▷ Sur les dernières années, un desserrement des ménages familiaux vers le reste du département ; une attractivité vis-à-vis du reste de la Région et, dans une moindre mesure, l'Île-de-France
- ▷ Au sein de la Métropole, Tours est la porte d'entrée des nouveaux habitants ; on observe ensuite un desserrement résidentiel depuis la ville-centre qui dépasse les limites de la Métropole

3

**Un territoire attractif mais
des signes de fragilité...**

*Disparités socio-territoriales et
spécialisation du profil des
habitants*

Une croissance démographique stable depuis le début des années 2000, principalement portée par le solde naturel ; un solde migratoire au mieux à l'équilibre

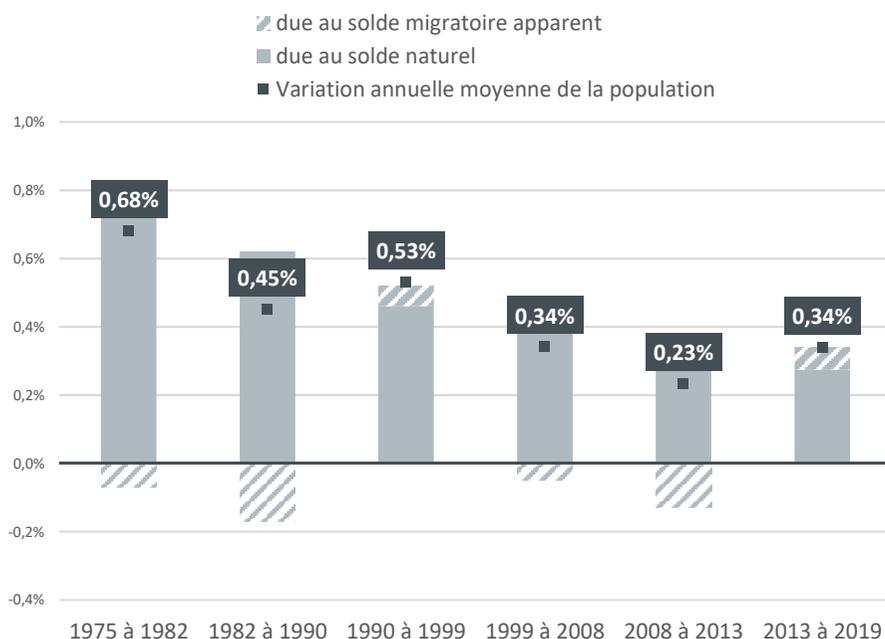
296 000

habitants en 2019

à l'échelle de
Tours Métropole
Val de Loire

- Le territoire de Tours Métropole Val de Loire connaît une croissance continue de sa population depuis 1975. La Métropole a gagné plus de 50 000 habitants supplémentaires entre 1975 et 2019, passant de moins de 250 000 habitants à près de 300 000.
- Le taux de croissance est stable depuis le début des années 2000, autour de 0,3% par an en moyenne.

Evolution annuelle moyenne de la population de Tours Métropole Val de Loire (source : INSEE)



+ 6 000

habitants entre 2013 et 2019 à l'échelle de TMVL (+0,34% /an)

- La croissance est principalement portée par le solde naturel, c'est-à-dire l'excédent de naissances par rapport aux décès.
- Cependant le solde naturel est orienté à la baisse :
 - Il est de 0,3% en moyenne par an depuis 2013.
 - Contre 0,5% dans les années 2000.
- Le solde migratoire (arrivées – départs) qui était négatif depuis les années 2000 est à nouveau légèrement positif depuis 2013 (0,1% par an).

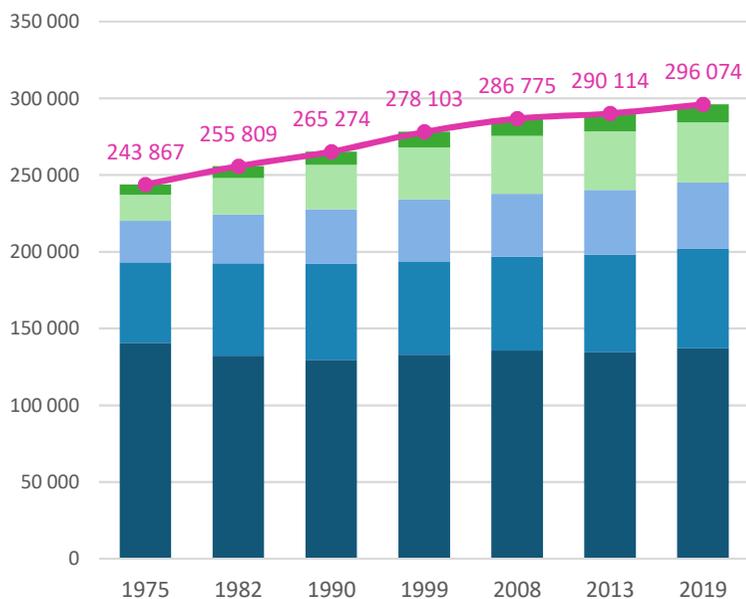
Taux d'évolution annuel de la population entre 2013 et 2019 (Source : INSEE)

Tours Métropole Val de Loire	+0,34%
Orléans Métropole	+0,69%
Angers Loire Métropole	+0,84%
Dijon Métropole	+0,47%

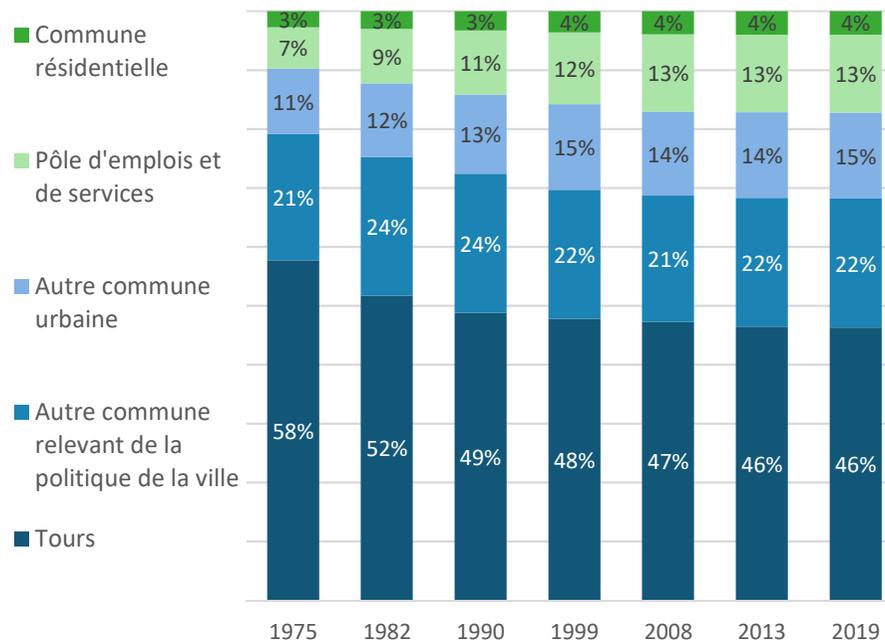
Depuis les années 2000, une relative stabilité dans la répartition territoriale de la population entre les secteurs ; sur la durée, un recul du poids de la ville-centre

- Le poids des pôles d'emplois et de services et des autres communes urbaines (Saint-Cyr-Sur-Loire, Saint-Avertin et Chambray-les-Tours) a nettement progressé dans la population :
 - Pour les pôles d'emplois et de services : leur poids est passé de 6% en 1975 à 12% en 2019.
 - Pour les autres communes urbaines, de 11% à 15%.
- Ces évolutions ont eu lieu pour l'essentiel avant les années 2000. Depuis, la répartition de la population entre les différents secteurs s'est stabilisée.
- La population de la ville-centre s'est avérée relativement stable dans le temps, entre 130 000 et 140 000 habitants, ce qui a eu pour conséquence un recul de son poids dans la population métropolitaine.

Evolution de la population municipale de TMVL en volume par secteur (Source : INSEE)

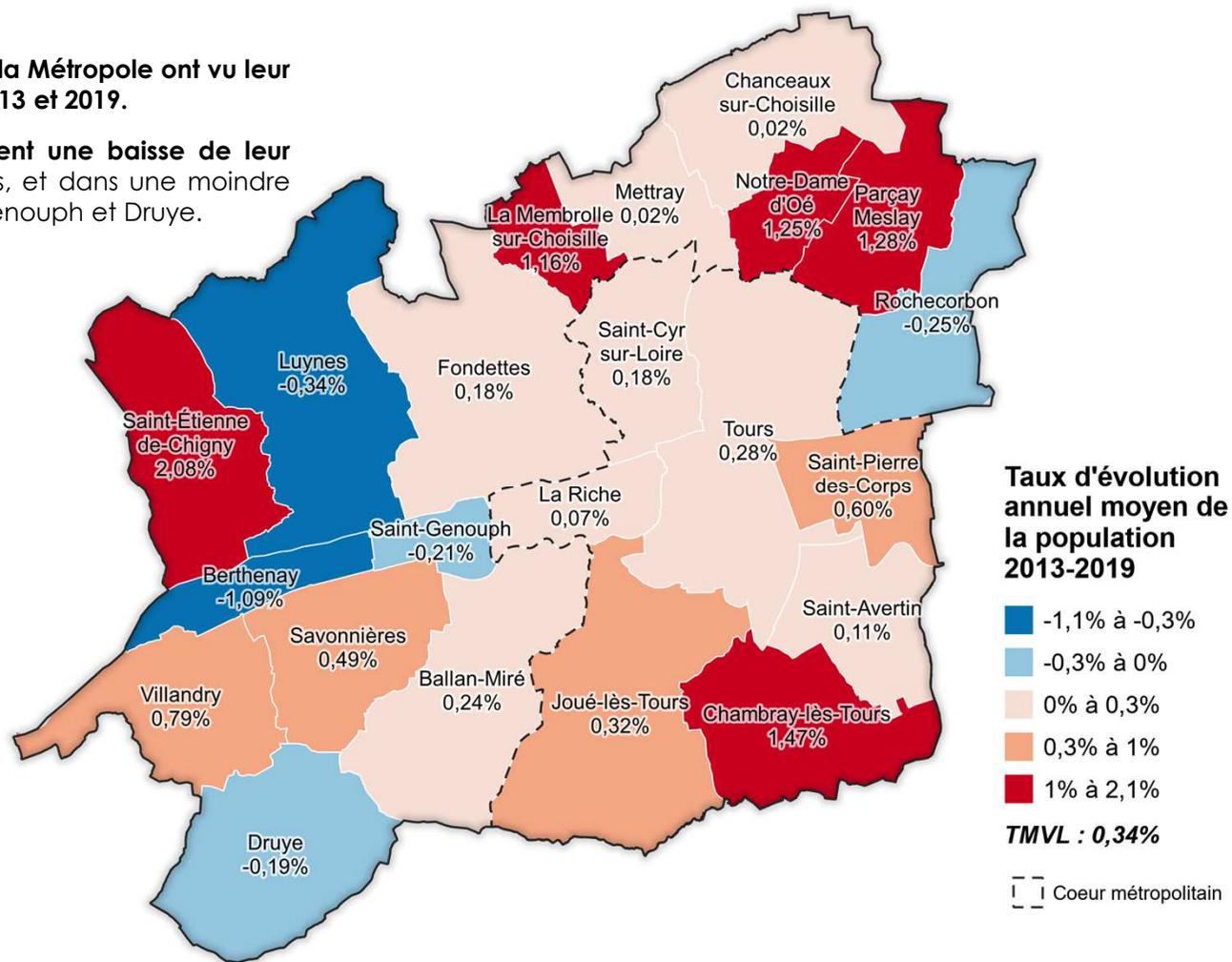


Poids de chaque secteur dans la population de TMVL (Source : INSEE)



Une croissance démographique diffuse ; quelques communes ont néanmoins vu leur population diminuer depuis 2013

- La majorité des communes de la Métropole ont vu leur population augmenter entre 2013 et 2019.
- Seules 5 communes connaissent une baisse de leur population : Berthenay, Luynes, et dans une moindre mesure Rochecorbon, Saint-Genouph et Druye.

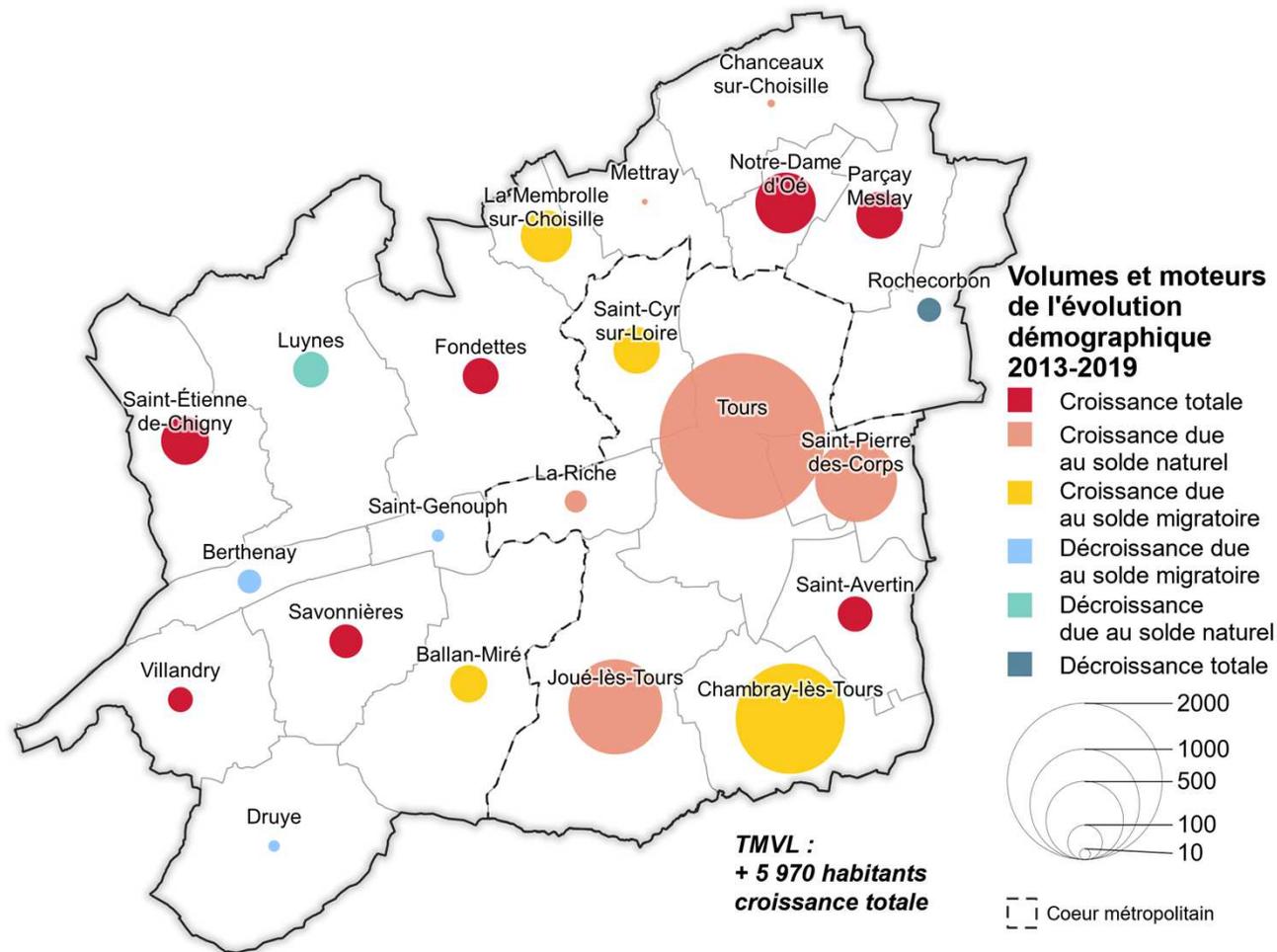


Les opérations de logements livrés récemment ne sont pas prises en compte dans les données Insee présentées ci-dessus.

Des moteurs de la croissance démographique différenciés selon les communes et les secteurs du territoire

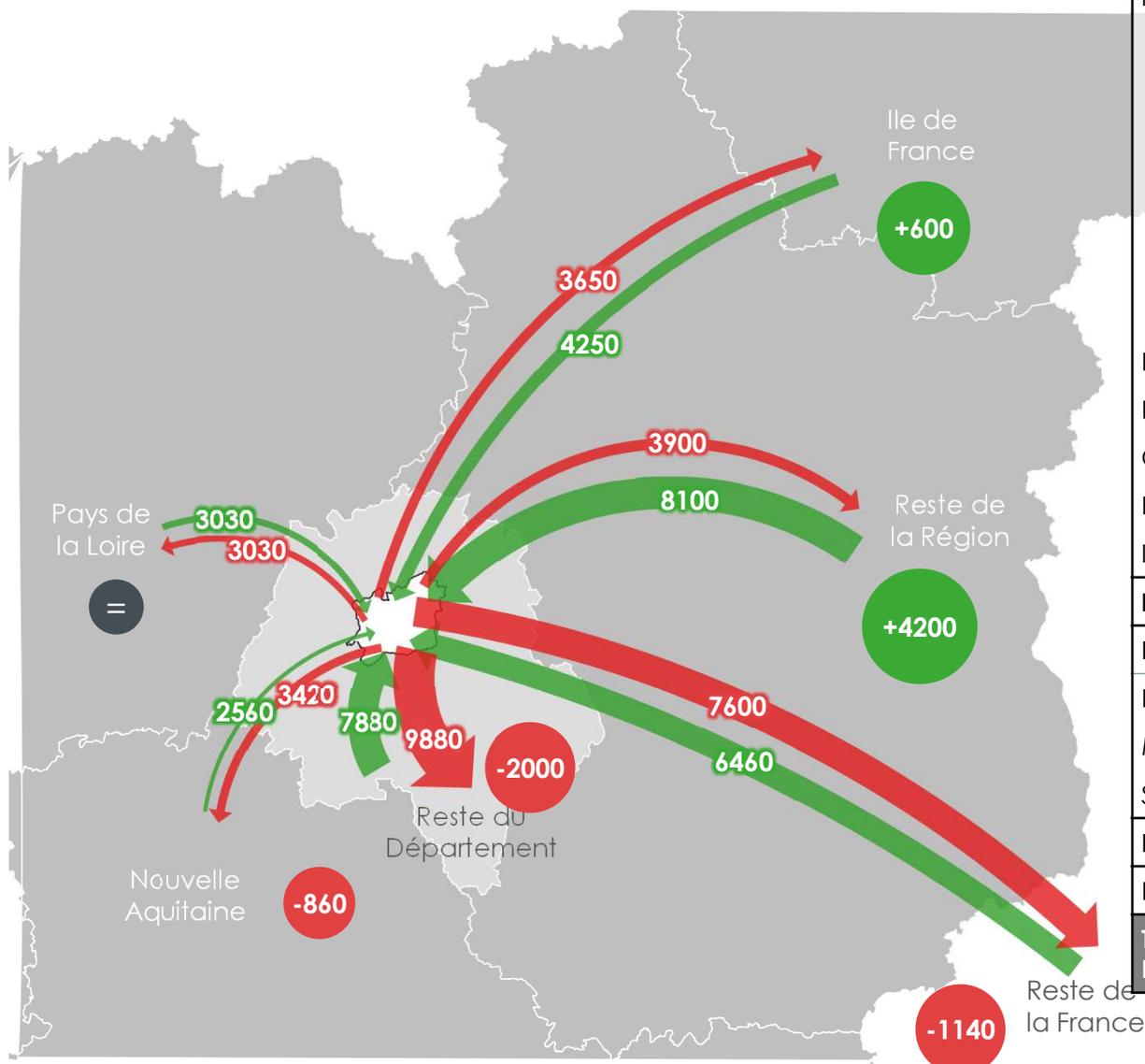
Si la majorité des communes connaît une évolution positive de sa population, les déterminants de la croissance démographique sont multiples et différents selon les types de communes.

- A l'échelle métropolitaine, la croissance démographique est principalement tirée par le solde naturel (+0,27% /an sur 0,34%)
- Ce constat masque des différences selon les secteurs du territoire
 - Une croissance uniquement portée par le solde naturel dans la ville centre
 - Dans le reste du cœur métropolitain, une contribution quasi équivalente du solde naturel et du solde migratoire à la croissance démographique
 - A l'extérieur du cœur métropolitain, une croissance tirée par l'apport migratoire



Flux résidentiels externes : un desserrement des ménages familiaux vers le reste du département ; une attractivité vis-à-vis du reste de la Région et, dans une moindre mesure, l'Île-de-France

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



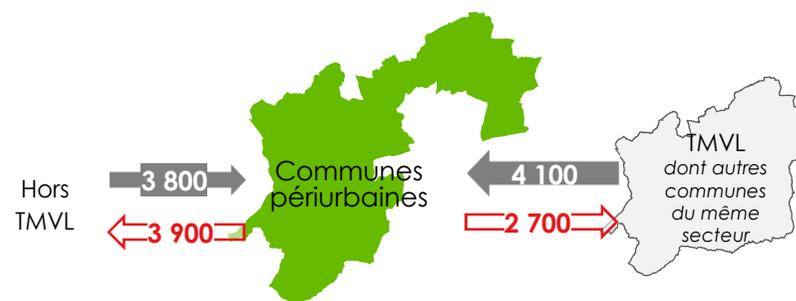
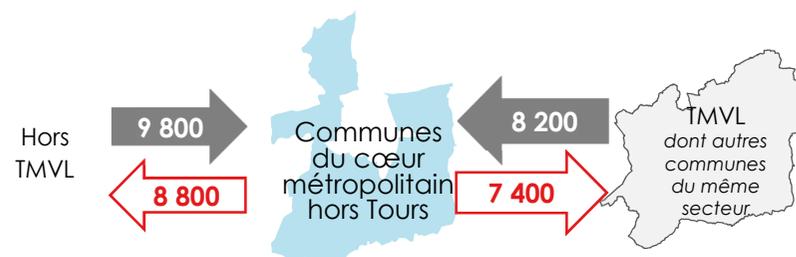
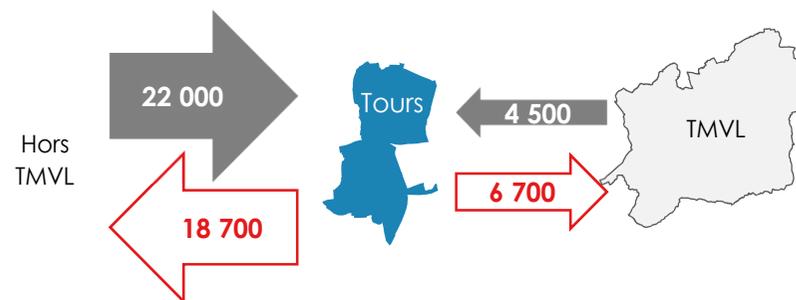
	Entrants	Sortants	Solde
Centre-Val de Loire	15 945	-13 762	2 184
Indre-et-Loire	7 872	-9 882	-2 010
CC Touraine Vallée de l'Indre	1 618	-2 606	-988
CC Touraine-Est Vallées	1 582	-2 212	-630
CC de Gâtine et Choisilles - Pays de Racan	996	-1 362	-366
CC Touraine Ouest Val de Loire	824	-1 113	-289
Loir-et-Cher	2 495	-970	1 525
Loiret	2 405	-1 524	881
Cher	1 130	-556	574
Eure-et-Loir	1 322	-498	824
Indre	721	-331	390
Île-de-France	4 249	-3 657	592
Pays de la Loire	3 028	-3 027	1
Loire-Atlantique	692	-1 324	-631
Maine-et-Loire	993	-795	198
Sarthe	969	-707	262
Nouvelle-Aquitaine	2 557	-3 416	-860
Reste de la France	6 463	-7 605	-1 142
Total général hors Étranger	32 242	-31 467	775

Tours : porte d'entrée des nouveaux habitants sur la Métropole ; un desserrement résidentiel depuis la ville-centre qui dépasse les limites de la Métropole



- L'analyse des flux résidentiels observés en 2018 et 2019, c'est-à-dire les ménages nouvellement ou anciennement habitants de la Métropole ayant changé de commune en 2018 et/ou 2019, permet de mieux comprendre les ressorts des soldes migratoires observés sur les différentes communes.
- Elle met en avant des dynamiques différenciées selon les secteurs du territoire, et notamment le **rôle de la ville-centre dans les dynamiques résidentielles**.
- Pour Tours, la majorité des flux entrants est réalisée avec l'extérieur de la Métropole : **Tours joue son rôle de « porte d'entrée » sur le territoire de la Métropole et plus largement du Département**. La majorité des flux sortants est également réalisée avec l'extérieur de la Métropole, mais dans une moindre mesure : cela confirme la **dynamique du diffusion de la ville centre vers le reste du territoire**.

Flux de populations ayant changé de commune en 2018-2019 (Source : INSEE)



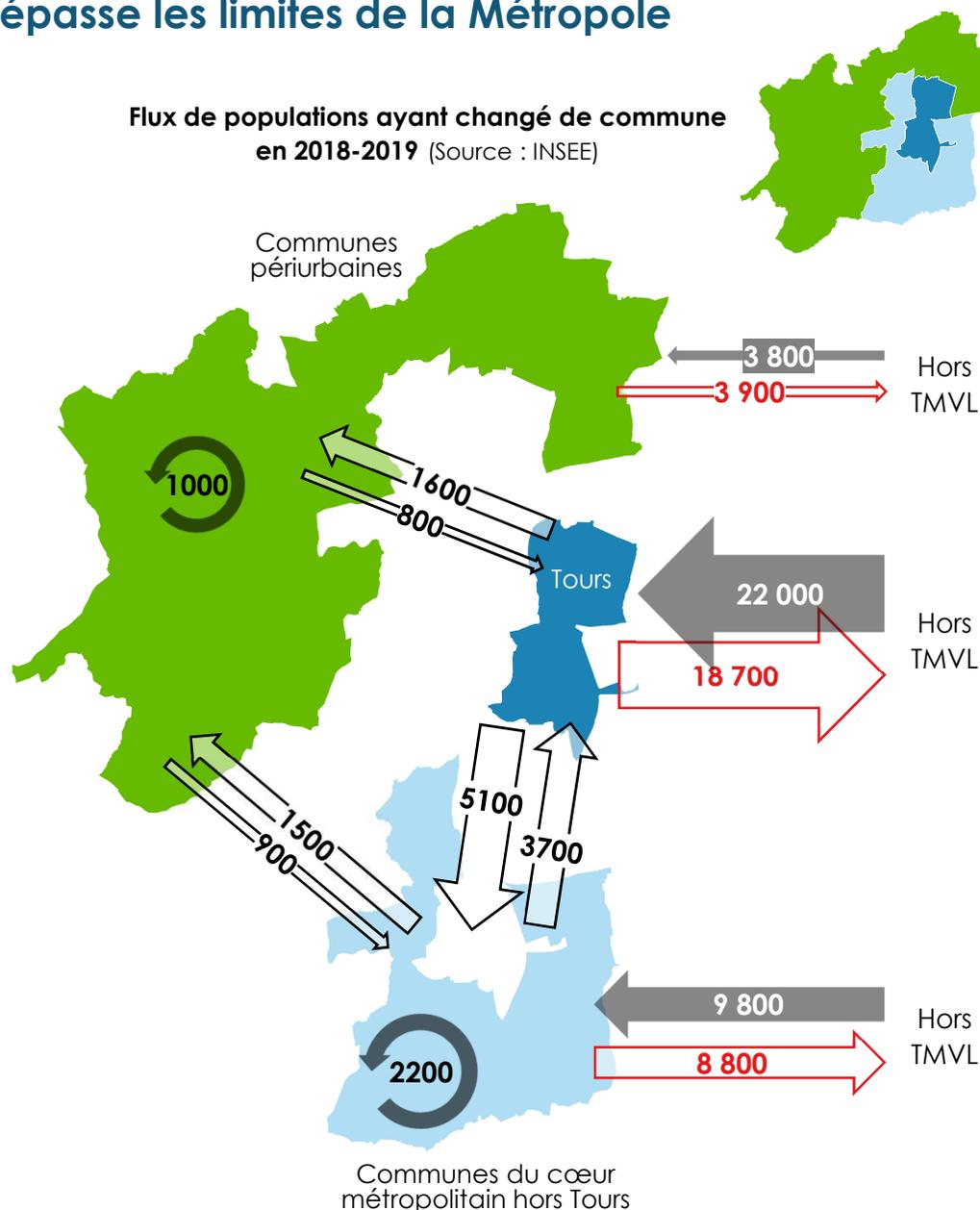
Origine et destination des flux résidentiels depuis et vers les communes de TMVL en 2018-2019
(source INSEE, traitement NovaScopia)

		■ TMVL	■ Extérieur
Tours	Entrants	16%	84%
	Sortants	26%	74%
Communes du cœur métropolitain hors Tours	Entrants	45%	55%
	Sortants	48%	52%
Communes périurbaines	Entrants	55%	45%
	Sortants	41%	59%

Tours : porte d'entrée des nouveaux habitants sur la Métropole ; un desserrement résidentiel depuis la ville-centre qui dépasse les limites de la Métropole

- Les communes du cœur métropolitain (même hors Tours) jouent le rôle le plus important dans les mobilités internes à la Métropole en volume.
- Une légère majorité de flux avec l'extérieur pour la Métropole en général et une majorité de flux qui quittent la ville centre au sein même du territoire.
- Pour les communes périurbaines, la majorité (55%) des flux entrants vient du reste de la Métropole : cela illustre un **phénomène de périurbanisation**. Plus encore, les sortants vont eux majoritairement à l'extérieur de Tours Métropole Val de Loire (59%), et notamment dans le reste de l'Indre-et-Loire.

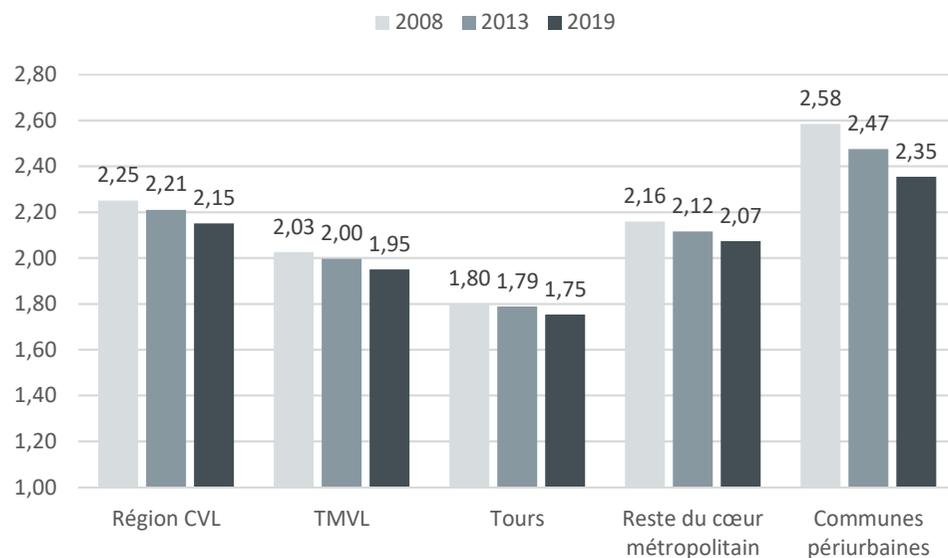
- ⇒ **La ville-centre joue un rôle de « porte d'entrée » sur le territoire.**
- ⇒ **Le desserrement résidentiel des nouveaux habitants de la Métropole de Tours vers les autres communes reste limité, ce desserrement se fait pour l'essentiel au-delà de Tours Métropole.**



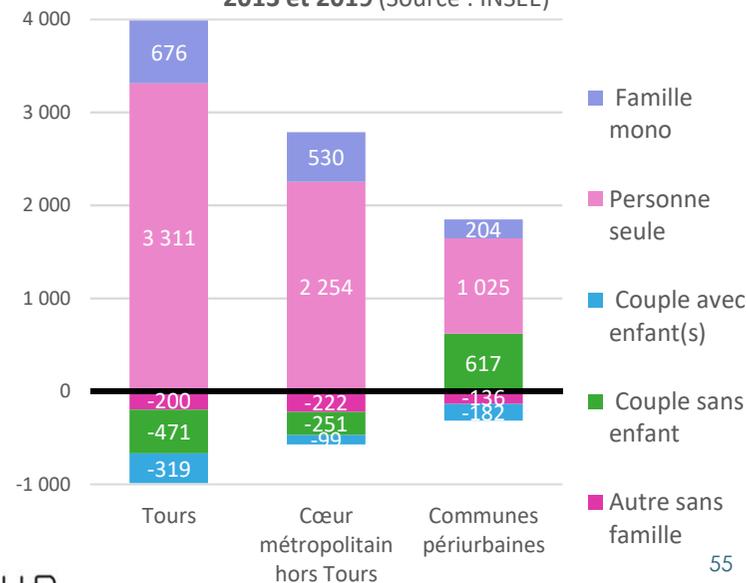
Une taille moyenne des ménages faible et orientée à la baisse ; un phénomène qui concerne tous les secteurs de la Métropole

- Tout comme à l'échelle nationale, et a fortiori à l'échelle régionale, la taille moyenne des ménages du territoire tend à diminuer sur les dernières périodes.
- Néanmoins, la taille moyenne des ménages est plus faible sur Tours Métropole. Elle était de 2,03 en 2008 et de 2,00 en 2013, elle atteint **1,95 en 2019**, passant en dessous de la barre des 2 personnes par ménage.
- **Le phénomène est d'autant plus marqué sur la ville centre, pour laquelle la taille moyenne des ménages est de 1,75 en 2019.** La forte proportion de personnes seules s'explique en partie par le caractère étudiant de la ville de Tours.
- Le desserrement des ménages est notamment lié à une progression des personnes seules. **Entre 2013 et 2019, on compte près de 6 500 ménages composés de personnes seules supplémentaires sur le territoire : c'est plus que la croissance de population observée sur la même période.**
- Contribuant à ce phénomène de desserrement, on observe également une **forte hausse du volume de familles monoparentales.**
- **A l'inverse, la Métropole et en particulier le cœur métropolitain voit son volume de couples (avec ou sans enfants) diminuer sur la dernière période.** Le constat est plus nuancé pour les communes périurbaines, qui « gagnent » des couples sans enfant sur la dernière période.

Taille moyenne des ménages en 2019 (source : INSEE)



Evolution de la composition des ménages entre 2013 et 2019 (Source : INSEE)

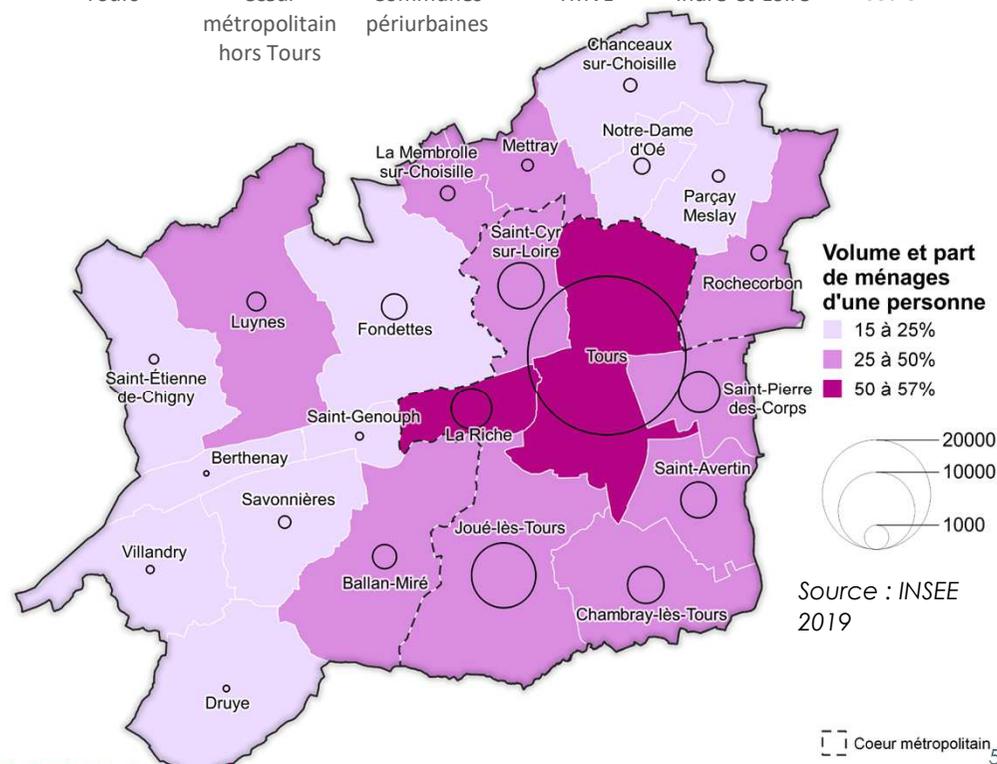
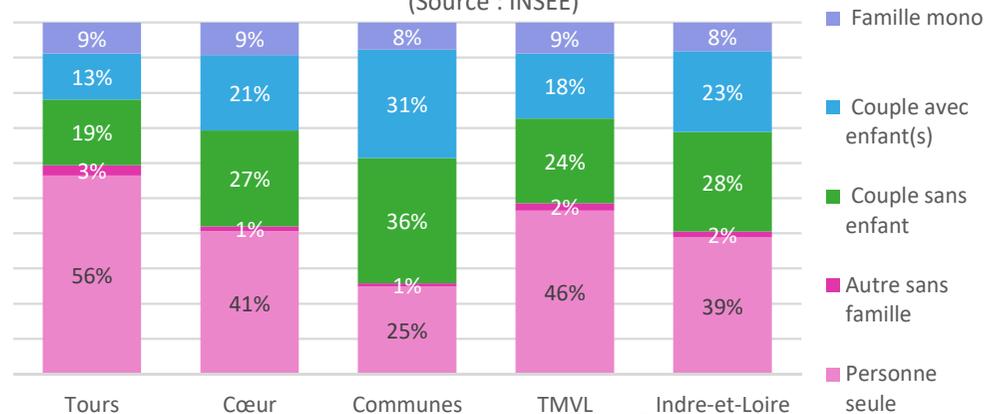


Un territoire moins familial que le reste du département, des disparités fortes entre les secteurs

- La composition des ménages de la Métropole traduit des réalités contrastées entre les secteurs
 - La ville centre accueille principalement des personnes seules** (plus de la moitié des ménages), et relativement moins de ménages au profil familial, à l'exception des familles monoparentales.
 - Le reste du cœur métropolitain présente un profil davantage « équilibré »**, qui se situe dans la moyenne départementale : environ 30% de familles avec enfants (en couple ou monoparentale), plus de 25% de couples sans enfants, et autour de 40% de personnes seules
 - Les communes périurbaines présentent quant à elles un profil très familial**
 - Seul un quart des ménages est composé de personnes seules
 - Près d'un tiers des ménages sont des couples avec enfants
- Ces contrastes traduisent des vocations différenciées selon les secteurs, à mettre en lien avec la structure du parc de logement et l'offre proposée sur ces différentes communes.**

Composition familiale des ménages en 2019

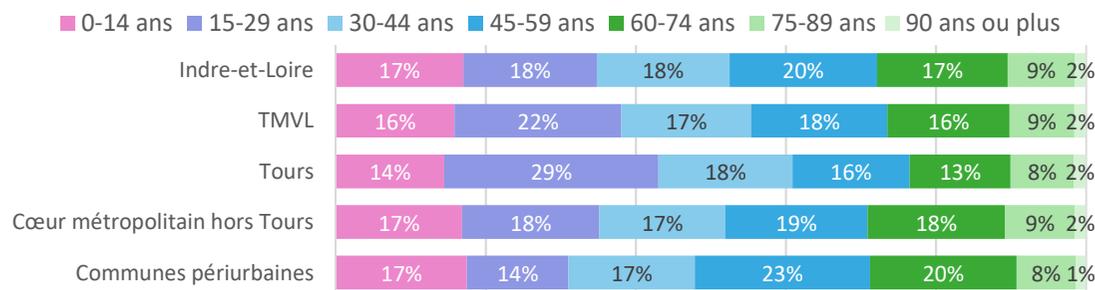
(Source : INSEE)



Une proportion de jeunes de 15-29 ans plus élevée que la moyenne nationale, à mettre en lien avec la présence d'étudiants et un poids des seniors dans la moyenne nationale

- La Métropole se distingue du reste du département et de la moyenne nationale par **un poids plus important de la tranche d'âge 15-29 ans**.
 - Ils sont plus de 65 000 à l'échelle de la Métropole en 2019, dont près de 40 000 à Tours, et représentent respectivement 22% et 29% de la population municipale, contre 18% pour l'Indre-et-Loire et 17,5% à l'échelle nationale.
 - Cela s'explique par le caractère étudiant du territoire : près de 33 000 étudiants à la rentrée 2018.
- Les communes hors ville centre sont marquées par un poids plus important des enfants** (moins de 14 ans), en lien avec leur caractère plus familial.
- De même, les personnes âgées sont davantage représentées dans les communes hors de la ville centre**, avec des différences selon les communes et les tranches d'âge
- A l'échelle de la Métropole, 26,5% des habitants ont plus de 60 ans, soit une proportion comparable à la moyenne nationale (26,2%) :
 - A noter, une part relativement plus importante de personnes âgées de plus de 60 ans à Saint-Cyr-Loire (35%) et Saint-Avertin (33%)
 - A l'inverse, une part plus faible de personnes âgées dans certaines communes périurbaines, notamment Saint-Etienne-de-Chigny (17%), Villandry (20%), Berthenay et Druye (21%).

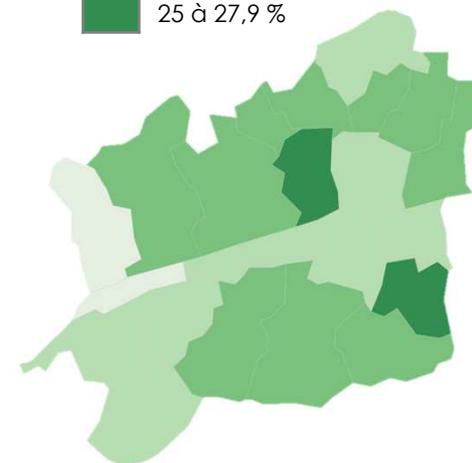
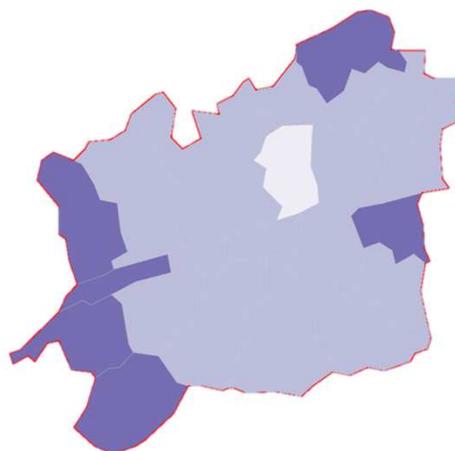
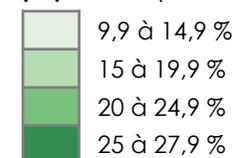
Répartition de la population par tranche d'âge en 2019 (Source : INSEE)



Poids des moins de 20 ans dans la population (Source : INSEE 2019)



Poids des 65 ans et plus dans la population (Source : INSEE 2019)



Mais dans les tendances : un recul des 15-29 ans et un vieillissement de la population

- Sur les dernières années, on observe **une baisse du nombre de personnes de 15-29 ans** :
 - Ils étaient près de 70 000 en 2008 et représentaient 24% de la population, ils sont 5 000 de moins en 2019.
 - Cette baisse est notamment observée sur la ville centre sur la période 2013-2019.
- Si la population du territoire est légèrement moins âgée que celle du reste du département, les dernières années sont marquées par une **progression importante des plus de 60 ans**.
 - Ils étaient 63 000 en 2008, 72 000 en 2013, et désormais 78 000 en 2019.
 - Ce constat concerne l'ensemble du territoire de la Métropole : dans tous les types de communes, la tranche d'âge qui progresse le plus est celle des 60-74 ans.
 - Néanmoins, fait surprenant : **la ville-centre tend à perdre des personnes âgées entre 75 et 90 ans, alors que les communes périurbaines gagnent des habitants de cette tranche d'âge**. Ce phénomène va à l'inverse de ce qui est observé sur d'autres territoires, où les personnes âgées en perte d'autonomie (ré)emménagent sur la ville-centre pour se rapprocher des commerces, équipements et services.
 - Cela interroge sur les capacités de la ville-centre à offrir une offre de logement adaptée aux besoins des personnes âgées, tant en termes de prix que de taille et d'accessibilité.

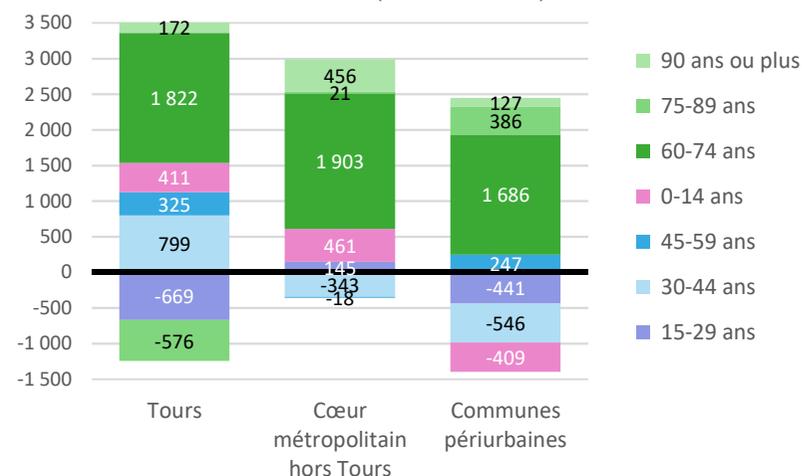
Evolution de la population de TMVL par tranche d'âge

(Source : INSEE)



Evolution de la population par tranche d'âge entre 2013 et 2019 (Source : INSEE)

(Source : INSEE)



Des caractéristiques socio-démographiques de la Métropole renforcées par le profil des nouveaux arrivants

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

- La Métropole perd des couples, avec et sans enfants ; à l'inverse, elle gagne un volume important de personnes seules, qui représentent 63% des nouveaux ménages de TMVL.
- Ainsi, **la Métropole perd des ménages de 2 et 3 personnes**, quand elle est très largement bénéficiaire vis-à-vis des ménages d'une personne (3 600 ménages supplémentaires en 2 ans)
- **Les étudiants représentent 29% des nouveaux habitants**, contre seulement 18% des déménagements hors de TMVL : cela contribue à l'augmentation du nombre de petits ménages dans la Métropole
- Près de la moitié des nouveaux arrivants ont moins de 25 ans. A l'inverse, **TMVL peinent à fidéliser les jeunes actifs** : la tranche d'âge des 25-39 ans représente 40% des sortants et 30% des entrants.
- Les propriétaires représentent une faible part des nouveaux habitants (11%) ; la majorité des entrants sont locataires du parc privé (76%) ou du parc social (10%). A l'inverse, près d'un quart des ménages quittant la Métropole deviennent propriétaires de leur logement

Ajouté à ces profils les territoires de destination des « sortants » de la Métropole, les profils types des entrants et des sortants sont les suivants :

- Les **ménages qui arrivent** sur le territoire sont principalement des **jeunes originaires du reste de la Région qui viennent pour étudier mais également travailler**
- 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.**

Migrations résidentielles vers et hors de TMVL en 2018-2019 en nombre de ménages

(Source : INSEE, fichier détail des mobilités résidentielles ; traitements : NovaScopia)

Composition familiale	Entrants	Sortants	Solde
Personne seule	63%	52%	3591
Famille monoparentale	6%	5%	416
Couple sans enfant	16%	25%	-954
Couple avec enfant(s)	10%	14%	-211

Taille des ménages	Entrants	Sortants	Solde
1 personne	63%	52%	3591
2 personnes	22%	31%	-611
3 personnes	8%	10%	-70
4 personnes	5%	5%	126
5 personnes et +	2%	3%	-15

Tranche d'âge	Entrants	Sortants	Solde
Moins de 25 ans	48%	34%	3692
25 à 39 ans	30%	40%	-553
40 à 54 ans	12%	14%	-15
55 à 64 ans	4%	6%	-174
Plus de 65 ans	5%	6%	70

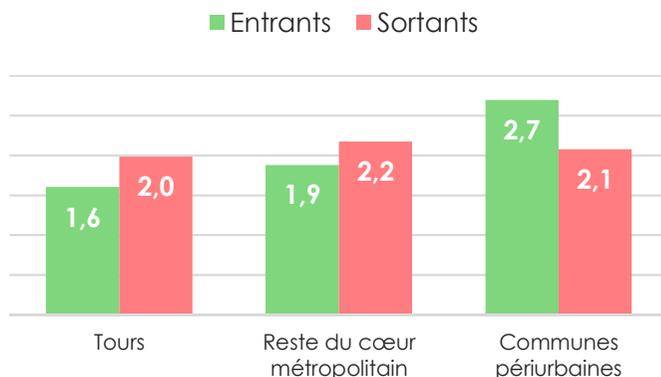
Type d'activité	Entrants	Sortants	Solde
Actifs en emploi	51%	62%	-257
Chômeurs	12%	10%	564
Retraités	6%	7%	2
Etudiants	29%	18%	2578

Statut d'occupation	Entrants	Sortants	Solde
Propriétaire	11%	23%	-120
Locataire parc HLM	10%	7%	300
Locataire parc privé	76%	67%	1000

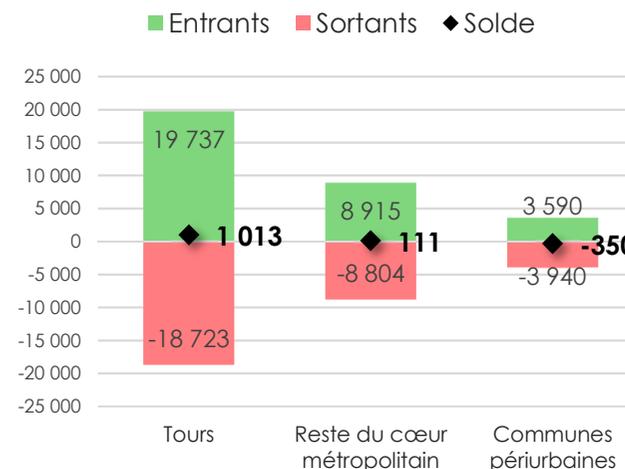
Des caractéristiques socio-démographiques des différents secteurs renforcées par le profil des nouveaux arrivants

- La majorité des migrations résidentielles observées entre la Métropole et le reste de la France sont réalisées avec le cœur métropolitain et en particulier la ville-centre.
 - **Tours accueille 61% des nouveaux habitants de la Métropole, le reste du cœur métropolitain 28%**, et les communes périurbaines seulement 11%.
 - Ces migrations résidentielles bénéficient en volume principalement à Tours, puis au reste du cœur métropolitain, alors que les communes périurbaines connaissent un solde négatif.
 - Cela met une nouvelle fois un avant la double fonction de porte d'entrée du territoire et de diffuseur vers le reste de la Métropole et du Département que joue le cœur métropolitain et en particulier la ville de Tours.

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



Migrations résidentielles 2018-2019 : flux de populations vers et en dehors de TMVL par secteur (source : INSEE)



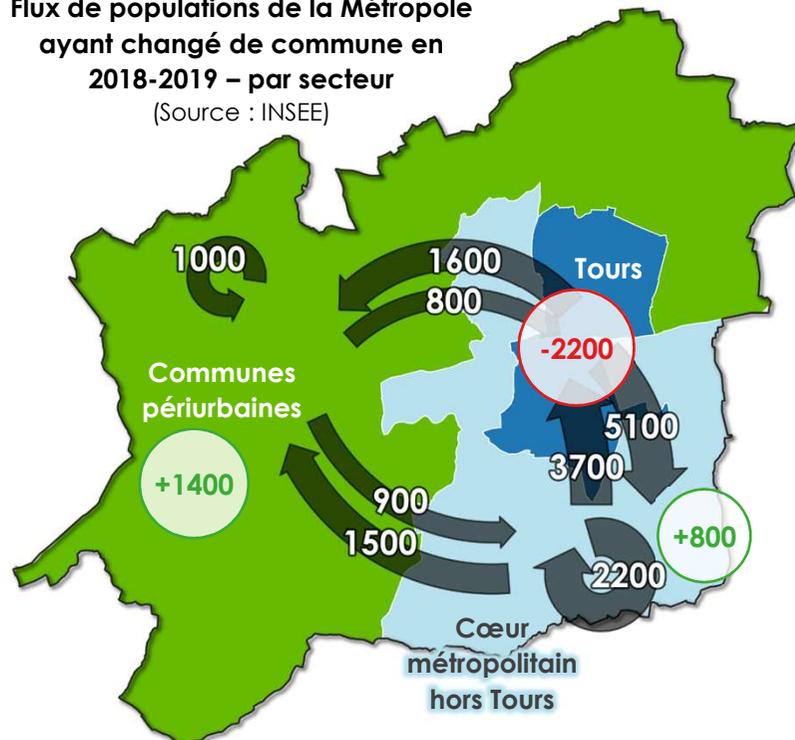
• Les mobilités résidentielles avec l'extérieur de la Métropole tendent à renforcer les caractéristiques des différents secteurs

- Tours accueille des petits ménages (1,6 personne par ménage en moyenne), et les ménages sortants sont relativement plus grands (2 personnes par ménage en moyenne)
- Les communes périurbaines accueillent des ménages au profil plus familial que les ménages qui quittent ces communes (2,7 personnes par ménage en moyenne pour les entrants, contre 2,1 pour les sortants).

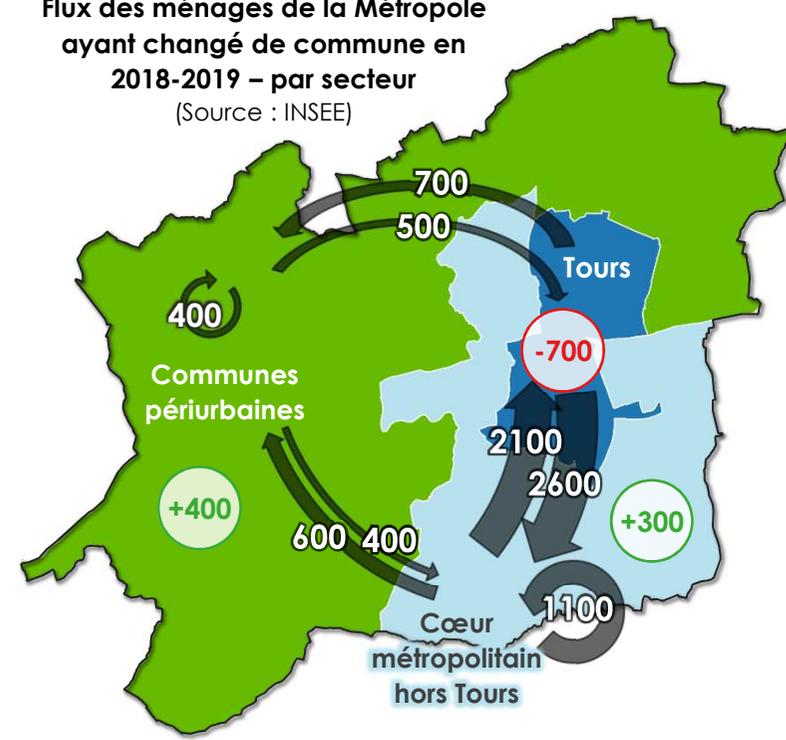
Des caractéristiques socio-démographiques des différents secteurs de la Métropole renforcées par les mobilités résidentielles internes à TMVL

- La mise en parallèle des flux de populations et de ménages observés en 2018-2019 entre les secteurs illustre l'accentuation des caractéristiques des différents secteurs : **les communes périurbaines deviennent davantage familiales, la ville-centre de moins en moins, et le reste du cœur métropolitain est dans une situation d'entre-deux.**
 - Les communes périurbaines gagnent en majorité des grands ménages (pour un ménage supplémentaire, elles gagnent 3,5 habitants)
 - A l'inverse, Tours perd des grands ménages (pour un ménage de moins, ce sont 3,1 habitants en moins dans la ville-centre)
 - Pour le reste du cœur métropolitain, la réalité est moins marquée : le gain important de ménages plus familiaux vis-à-vis de Tours (taille moyenne 1,95 personne par ménage) est compensé par la perte de ménages plus familiaux vers les communes périurbaines (taille moyenne : 2,5)

Flux de populations de la Métropole ayant changé de commune en 2018-2019 – par secteur
(Source : INSEE)



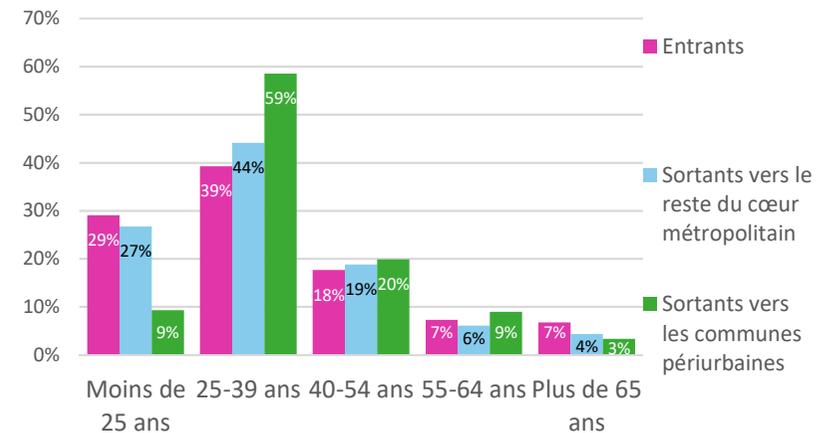
Flux des ménages de la Métropole ayant changé de commune en 2018-2019 – par secteur
(Source : INSEE)



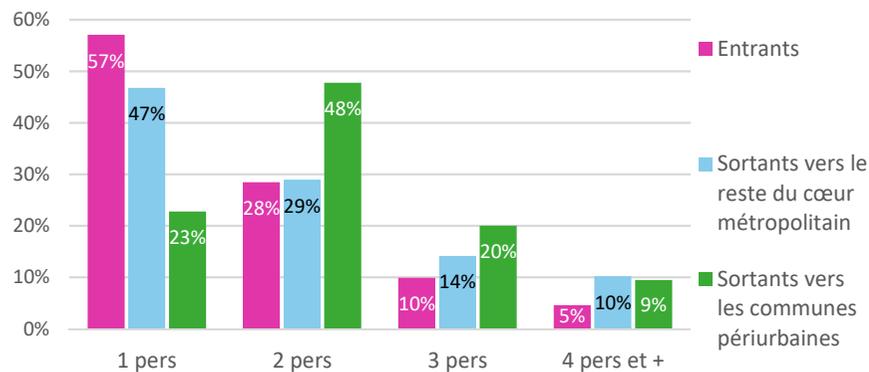
Des caractéristiques socio-démographiques des différents secteurs de la Métropole renforcées par les mobilités résidentielles internes à TMVL

- **Les mobilités résidentielles observées au sein de la Métropole en 2018 et 2019 tendent à renforcer les spécificités des différents secteurs.** Cela s'observe notamment lorsque l'on analyse le profil des entrants et des sortants de Tours vers les différents secteurs.
- La ville-centre attire en effet :
 - Une majorité de personnes seules (57%)
 - Une majorité de jeunes ménages de moins de 25 ans (29%)
 - Peu de couples avec enfants (9%)
- A l'inverse, elle « perd » vis-à-vis des communes périurbaines
 - Une majorité de couples sans enfants (40%)
 - Une part importante de couple avec enfants (28%)
 - Avec une tranche d'âge principale : les 25-39 ans (59%)

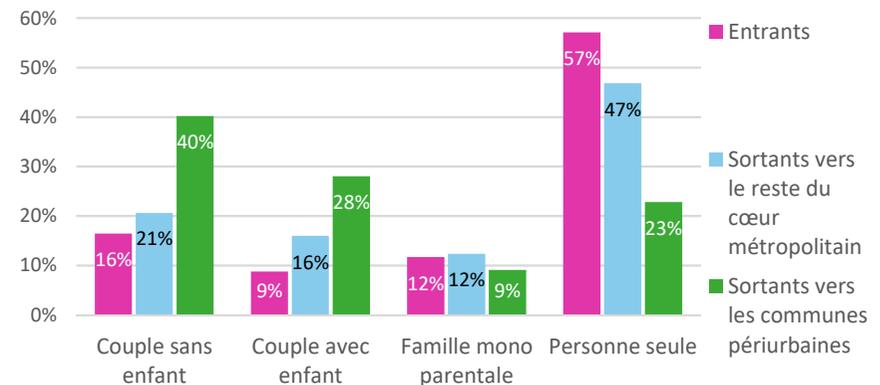
Mobilités résidentielles internes à TMVL avec Tours par tranche d'âge de la personne de référence du ménage
(Source : INSEE 2018-2019)



Mobilités résidentielles internes à TMVL avec Tours par nombre de personnes dans le ménage
(Source : INSEE 2018-2019)



Mobilités résidentielles internes à TMVL avec Tours par type composition familiale du ménage
(Source : INSEE 2018-2019)

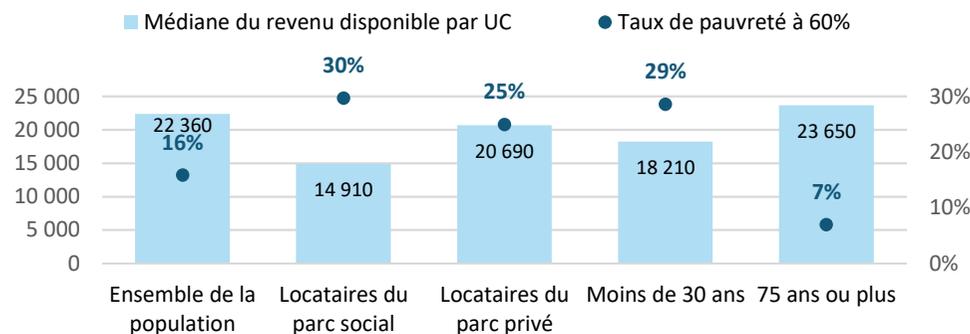


Un niveau de revenu des ménages dans les moyennes départementale et régionale ; une pauvreté plus importante, en particulier pour les locataires du parc social et les jeunes ménages

- Le revenu médian par unité de consommation des ménages (échelle d'équivalence qui permet de comparer le niveau de vie des ménages en prenant en compte l'âge des personnes qui le composent) de TMVL en 2020 est de **22 360 € par unité de consommation**, soit un niveau similaire aux médianes départementale (22 450 €) régionale (22 160 €).
- 15,6%** des ménages sont en dessous du seuil de pauvreté à 60% du revenu médian national (= taux de pauvreté). C'est plus qu'aux échelles départementale (12,4%) et régionale (12,9%).
- Des disparités importantes sont observées entre les profils de ménages :**
 - Un revenu médian inférieur de près de 7 500 € pour les locataires du parc social, et un taux de pauvreté deux fois supérieur au reste des ménages
 - Une différence de revenu médian moins marquée pour les locataires du parc privé (moins de 2 000 € d'écart avec l'ensemble de la population), mais un taux de pauvreté important (25%)
 - Des niveaux de revenus inférieurs à la moyenne pour les jeunes ménages (médiane inférieur de 4 000 €), une pauvreté plus forte (29% des ménages sous le seuil de pauvreté)

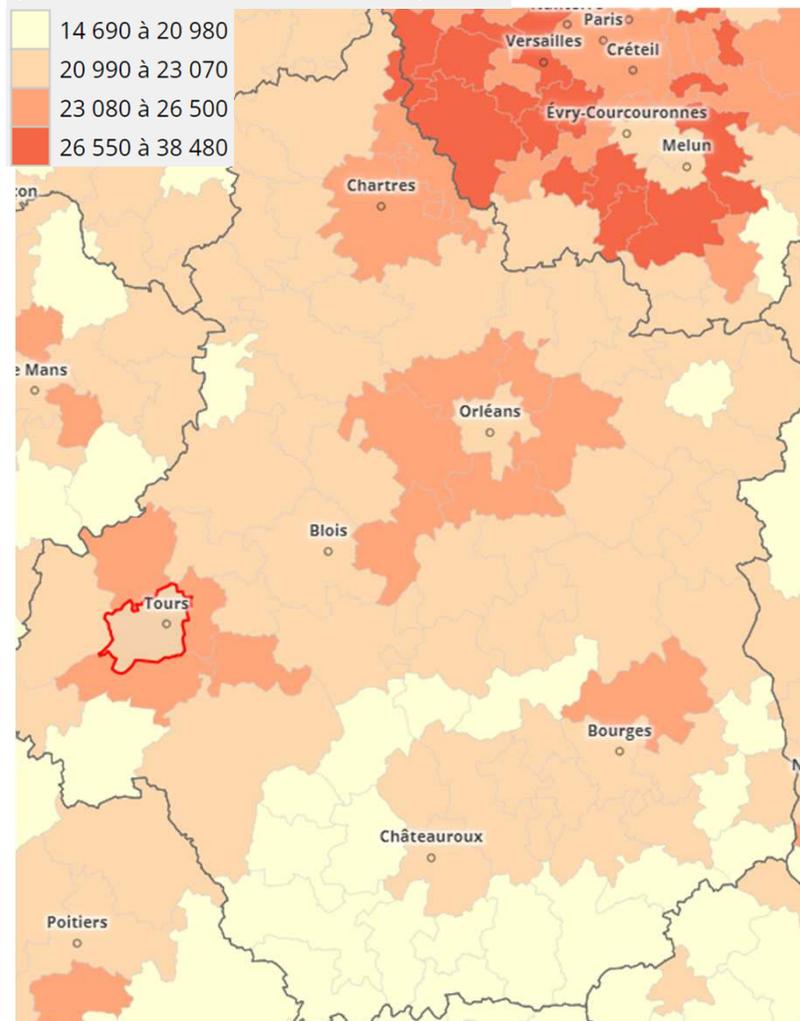
Revenus médians et taux de pauvreté à l'échelle de TMVL en 2020

(source : FILOSOFI)



Médiane du niveau de vie en 2020 en €

(source : FILOSOFI, réalisation INSEE)

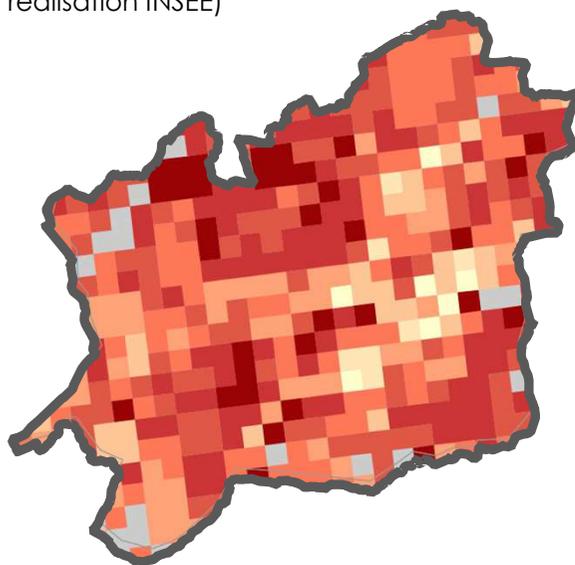
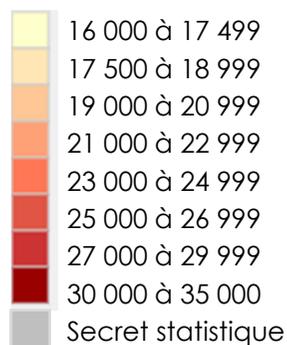


Des écarts importants s'agissant du revenu des ménages entre les communes et les quartiers de la Métropole

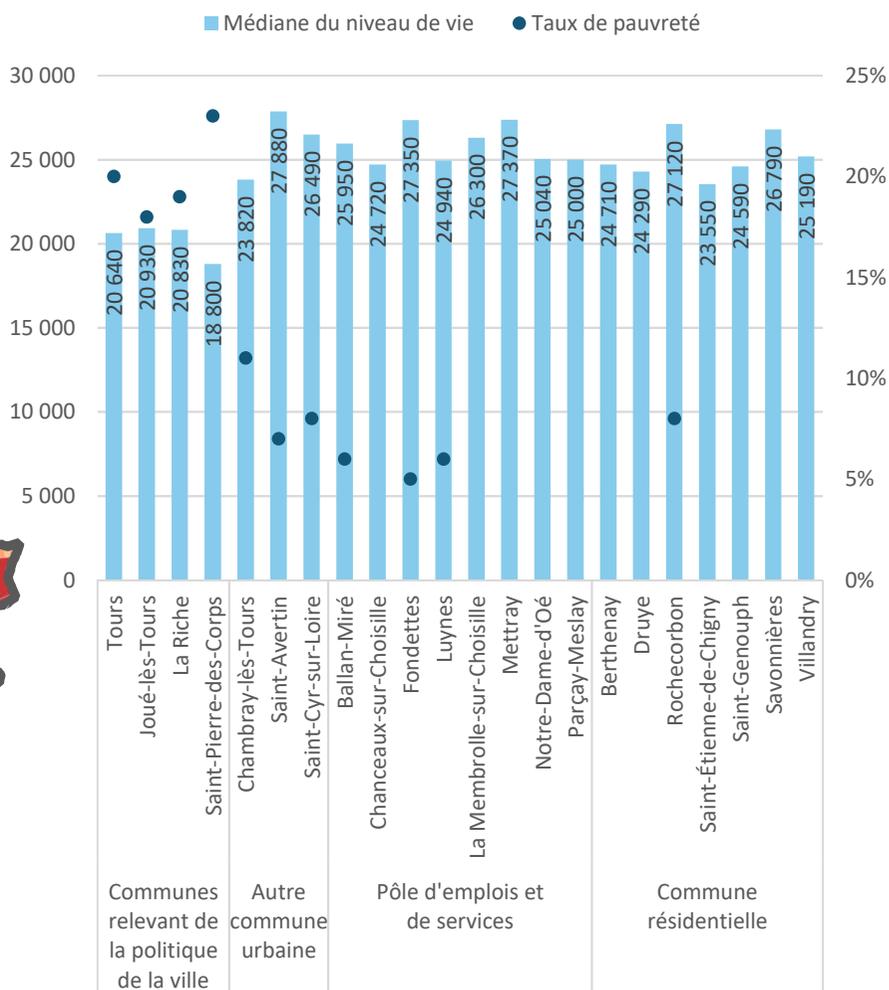
- Si la Métropole dans son ensemble est globalement dans les médianes de revenu départementale et régionale, **des disparités fortes sont observables à l'échelle communale et encore plus à l'échelle infra-communale.**
- Les ménages des communes relevant de la politique de la ville ont des revenus plus faibles que le reste de la Métropole, et un taux de pauvreté supérieur.
- A l'inverse, des niveaux de revenus élevés sont observés dans plusieurs communes et notamment dans certains secteurs de Luynes, Ballan-Miré, Fondettes, Tours, Joué-lès-Tours, Rochecorbon ou encore Villandry (revenu médian par unité de consommation > 30 000 €).

Niveau de vie des individus au carreau de 1km en €

(source : FILOSOFI 2017, réalisation INSEE)



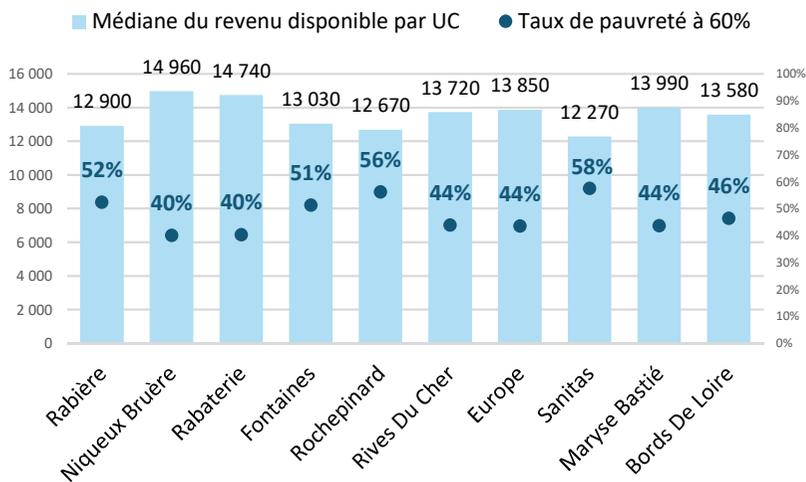
Revenus médians et taux de pauvreté à l'échelle de TMVL en 2020 (source : FILOSOFI)



Des écarts importants s'agissant du revenu des ménages entre les communes et les quartiers de la Métropole

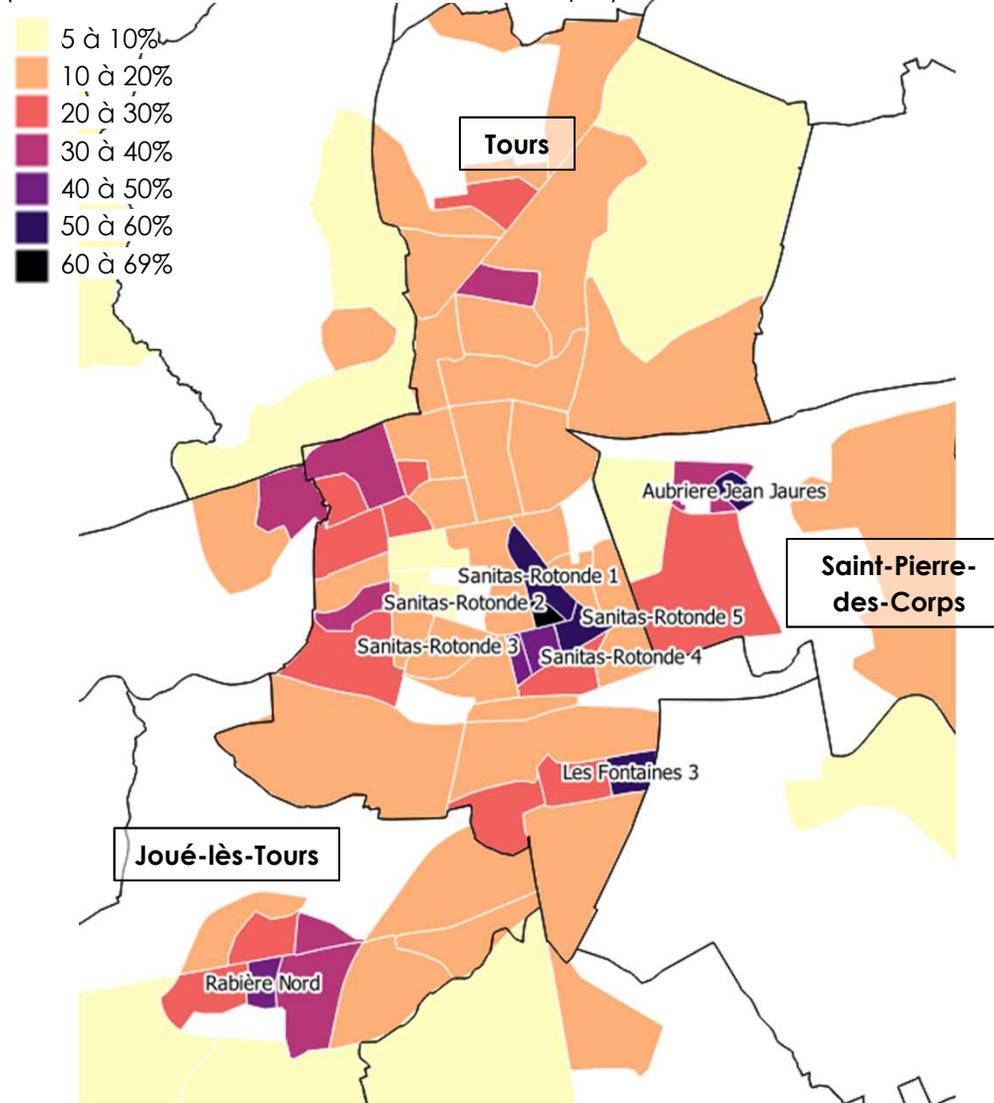
- **Le revenu médian des ménages dans les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) est nettement inférieur à la moyenne intercommunale :**
 - Pour rappel, le revenu médian est de 22 360 € par unité de consommation.
 - Dans les QPV, il est compris entre 12 270 € et 14 960 €.
- **Le taux de pauvreté est nettement plus élevé dans les QPV :**
 - Il est de 15,6% à l'échelle de la Métropole.
 - Dans les QPV, il est compris entre 40% et 58%.
- **Au-delà des QPV, d'autres sous-secteurs (Iris) accueillent une proportion importante de ménages vivant sous le seuil de pauvreté (cf. carte ci-contre).**

Revenus médians et taux de pauvreté dans les QPV de TMVL en 2019 (source : FILOSOFI)



Taux de pauvreté au seuil de 60% par IRIS

(source : FILOSOFI 2020, réalisation NovaScopia)



Un territoire attractif mais des signes de fragilité...

Les points clés



→ Des objectifs de production globalement atteints

- ▷ Une dynamique de production soutenue et relativement régulière dans le temps ...
- ▷ Néanmoins, des disparités territoriales importantes dans l'atteinte des objectifs du PLH : Tours a contribué plus que prévu à la production de logements

... mais une croissance démographique en deçà de l'ambition fixée dans le PLH 3

- ▷ Une « efficacité » limitée de la production de logements sur la démographie : entre 2013 et 2018, pour un logement construit, TMVL a gagné uniquement 0,5 habitant
- ▷ En cause, des besoins en logements importants pour répondre aux habitants actuels : 65% des logements produits entre 2013 et 2019 ont servi à répondre aux besoins en logements des habitants du territoire
- ▷ Cela se traduit par une taille moyenne des ménages faible et inférieure à ce que prévoyait le PLH

→ Logement locatif social : des objectifs du PLH qui ne passe d'être atteints

- ▷ Un rééquilibrage territorial en cours : la moitié de la production 2018-2021 a été réalisée dans les communes SRU
- ▷ Un point de vigilance concernant la proportion de PLUS au sein de la production
- ▷ Des disparités territoriales dans l'atteinte des objectifs de production locative sociale

→ L'accession à la propriété abordable : un bilan très mitigé

→ Un enjeu fort autour de la maîtrise foncière

- ▷ Une consommation de foncier qui varie fortement ces dernières années, des efforts à poursuivre pour la baisser dans la perspective du ZAN
- ▷ Des actions mises en œuvre pour maîtriser le foncier, à amplifier et à compléter dans les prochaines années

4

Des enjeux de
diversification,
d'adaptation et de
rénovation du parc de
logements

Une vacance raisonnable sur le territoire mais néanmoins orientée à la hausse

8,6%

des logements de Tours Métropole sont **vacants** en 2019 (source : INSEE)

Un taux de vacance **plus élevé pour les appartements** que les maisons : 11% des appartements sont vacants contre 5% des maisons



On estime à 6-7% le taux de vacance « raisonnable », qui permet la rotation dans le parc de logements et garantit une fluidité dans les parcours résidentiels.

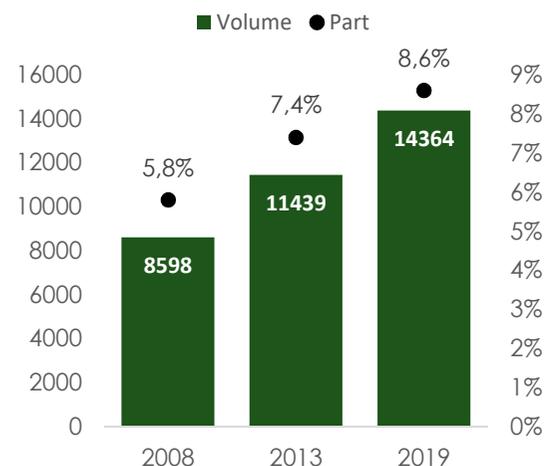
Ces 10 dernières années, **le volume de logements vacants a augmenté de 40%**, ce qui correspond à une hausse de 3 points du taux de vacance.

En 2019, plus de 14 300 logements sont estimés vacants, contre environ 8 600 en 2008.

La vacance concerne pour l'essentiel le parc privé – environ 2% du parc locatif social est vacant.

Logements vacants en 2019

(source : Insee)



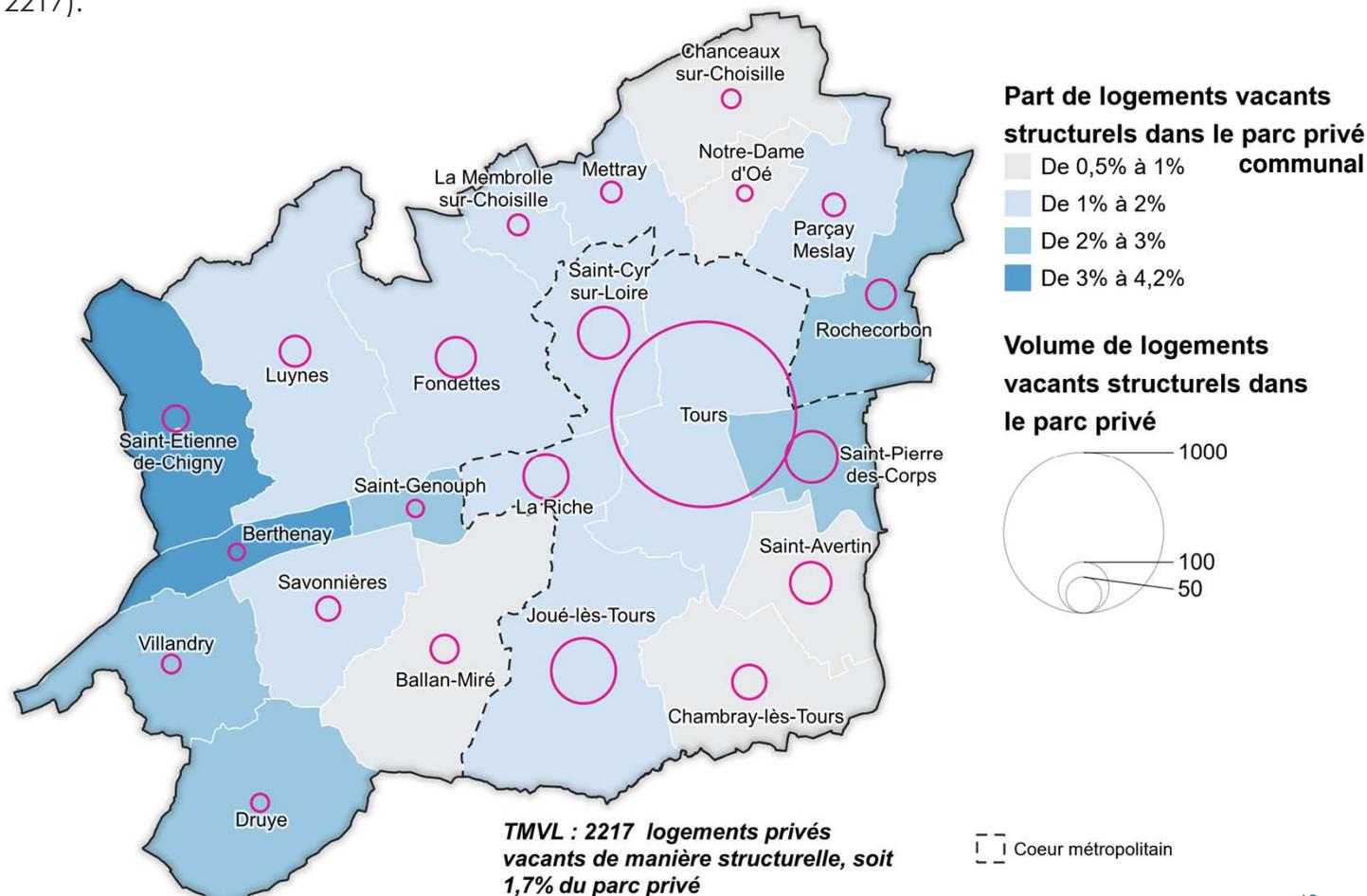
Les données de l'INSEE sur la vacance sont à analyser avec précaution, un logement étant estimé vacant s'il est inoccupé au moment du recensement.

La hausse de la vacance peut ainsi être liée à de fortes mutations dans le parc privé, et ne représente pas forcément une vacance de longue durée.

Pour le reste de l'analyse, les données utilisées sont les **données LOVAC**, issues du croisement du fichier 1767BISCOM (données issues de la taxe d'habitation) et des Fichiers Fonciers (données issues de la taxe foncière). Elles permettent de **caractériser finement les logements vacants**.

Dans le parc privé, un taux de vacance structurelle de 1,7% ; une vacance concentrée à Tours

- Sur l'ensemble du parc privé, 11,7% des logements seraient vacants d'après les données LOVAC.
- Néanmoins, lorsque l'on s'intéresse à la vacance structurelle, c'est-à-dire celle de 2 ans ou plus, cette dernière apparaît assez maîtrisée : elle ne représente que 1,7% du parc privé.
- Une vacance structurelle concentrée sur le cœur métropolitain et en particulier la ville centre : 60% des logements se situent à Tours (1329 sur 2217).



Une vacance structurelle relativement faible et concentrée sur la ville centre

2 217 logements vacants de manière structurelle (vacants depuis plus de 2 ans au 01/01/2020) soit **15%** des logements vacants

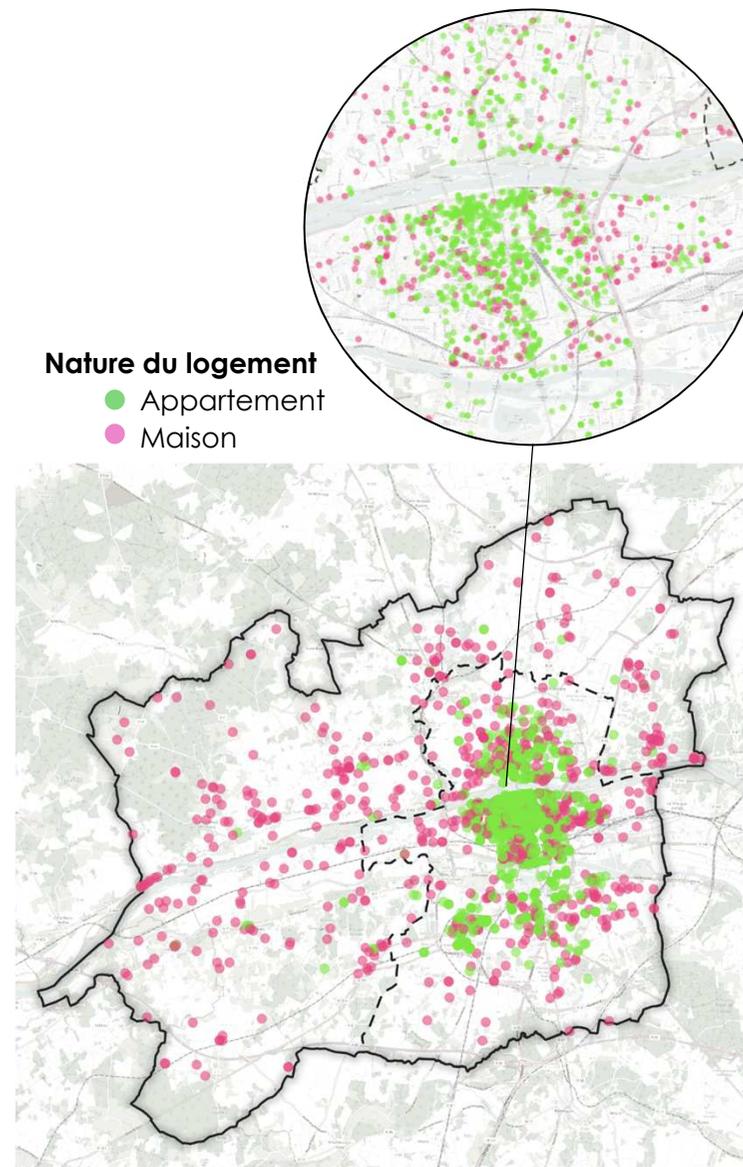
- Seulement 15% des logements vacants le sont de manière structurelle. Ils représentent à peine 2% du parc de logements privés du territoire.
- La vacance structurelle (logements vacants depuis plus de 2 ans) est concentrée sur la ville centre, notamment Tours centre.
- Sur la commune de Tours, ce sont en majorité des appartements qui sont vacants.
- Dans les communes périurbaines, les logements vacants sont quasi uniquement des maisons.



Une taxe sur les logements vacants a été mise en place sur plusieurs communes.

Une réflexion sera menée dans le cadre du PLH pour identifier des leviers d'actions complémentaires pour mobiliser les logements qui sont vacants de manière structurelle. 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.
- Le volume de logements concernés est peu élevé (à peine 2% du parc de logements).



Logements vacants de manière structurelle (depuis plus de 2 ans) au 1^{er} janvier 2021

(Source : LOVAC ; cartes : NovaScopia)

Quelles sont les caractéristiques des logements vacants depuis plus de 2 ans ?

Quelles sont les caractéristiques des logements vacants de manière structurelle ?

73%

ont été construits avant 1970

65%

sont des appartements

1330

sont situés à Tours soit 60%

22%

sont des maisons construites avant 1945

54%

sont des T1-T2

- La moitié de la vacance structurelle concerne des logements construits avant 1945
- On observe une vacance de plus de deux ans surtout pour les petites typologie de logements

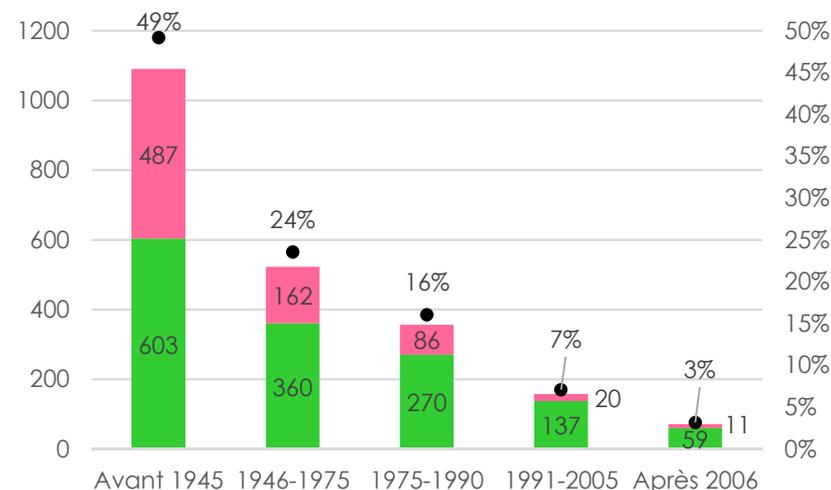
Vacance structurelle en 2021 par catégorie de logement

(Sources : LOVAC, INSEE)

	Appartements	Maisons	Total
Logements vacants structurellement	1 448	768	2 216
Parc de logements	103 575	62 701	166 275
Part de vacance structurelle	1,4%	1,2%	1,3%

Logements vacants de manière structurelle en 2021 par date de construction

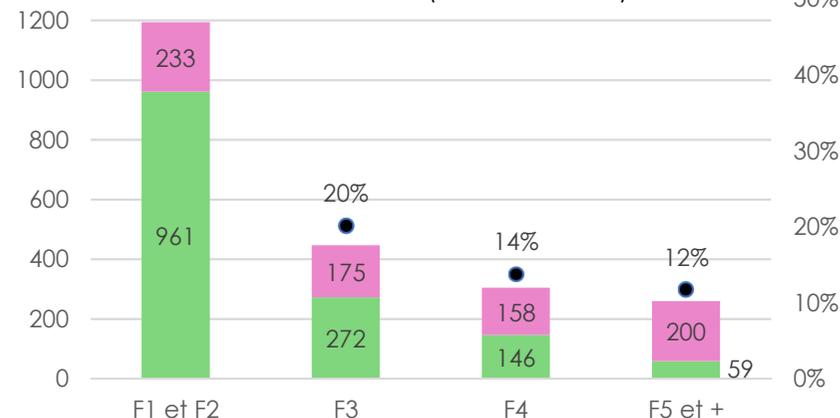
(source : LOVAC)



■ Appartements ■ Maisons ● Part du total des logements vacants

Logements vacants de manière structurelle en 2021 par typologie

(source : LOVAC)



■ Appartements ■ Maisons ● Part du total des logements vacants

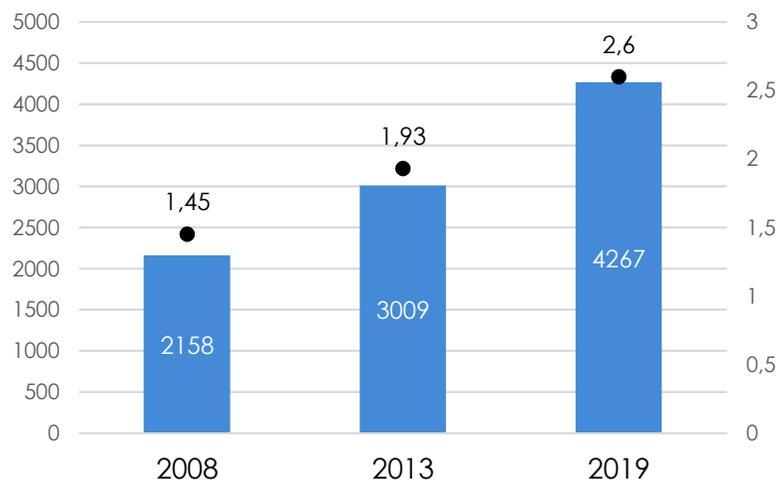
Un point de vigilance : le développement des résidences secondaires et des meublés touristiques ; une éventuelle concurrence avec les résidences principales à surveiller

La proportion de résidences secondaires reste très modérée (2,6% du parc de logements en 2019). Elle reste nettement inférieure à la moyenne de la France métropolitaine (9,8%).

Pour autant, le nombre de résidences secondaires et logements occasionnels a nettement augmenté : en 10 ans (entre 2008 et 2019), il a doublé, passant de 2 158 à 4 267 logements.

Le taux de résidences secondaires est supérieur à 3% sur les communes de Tours, Rochecorbon, Saint-Etienne-de-Chigny et Villandry.

Part et volume des résidences secondaires dans le parc de logements (source : INSEE, 2019)



Taux de résidences secondaires par commune en %
(source : INSEE, 2019)

Ballan-Miré	1,4
Berthenay	2,8
Chambray-lès-Tours	2,7
Chanceaux-sur-Choisille	1,3
Druye	1,3
Fondettes	2,5
Joué-lès-Tours	0,9
Luyes	2,4
La Membrolle-sur-Choisille	0,9
Mettray	1,6
Notre-Dame-d'Oé	0,5
Parçay-Meslay	1,3
La Riche	1,9
Rochecorbon	3,5
Saint-Avertin	1,4
Saint-Cyr-sur-Loire	1,5
Saint-Étienne-de-Chigny	4,3
Saint-Genouph	1,1
Saint-Pierre-des-Corps	1,2
Savonnières	2,4
Tours	3,4
Villandry	5,6
Total TMVL	2,6

Un point de vigilance : le développement des résidences secondaires et des meublés touristiques ; une éventuelle concurrence avec les résidences principales à surveiller

1 700 adresses correspondent à des meublés touristiques sur le territoire de Tours Métropole Val de Loire, ce qui représente 1% du parc de logements.

Toutes les communes accueillent des meublés de tourisme : pour autant, c'est quantitativement la commune de Tours qui est la plus concernée avec 1 048 adresses.

Il ne semble qu'il y ait pour le moment de réelle concurrence entre les meublés touristiques et les résidences principales telle qu'on peut la constater aujourd'hui sur certains territoires, notamment littoraux.

Cependant, il conviendra d'être vigilant dans les prochaines années pour identifier d'éventuelles concurrences qui pourraient se développer.

NOMBRE D'ADRESSES DE LOGEMENTS LOUÉS AU MOINS UNE FOIS VIA LES OPÉRATEURS NUMÉRIQUES OU RECENSÉS PAR TMVL ET L'OFFICE DE TOURISME DE TOURS EN 2019

Meublés de tourisme	Nombre d'adresses			Capacités		
	Opérateurs numériques	Autres	Total	Opérateurs numériques	Autres	Total
BALLAN-MIRE	19	22	41	91	122	213
BERTHENAY	0	6	6	0	32	32
CHAMBRAY-LES-TOURS	27	6	33	64	29	93
CHANCEAUX-SUR-CHOISILLE	3	5	8	12	39	51
DRUYE	0	4	4	0	36	36
FONDETTES	29	30	59	113	203	316
JOUE-LES-TOURS	75	15	90	228	77	305
LUYNES	8	18	26	33	114	147
LA MEMBROLLE-SUR-CHOISILLE	10	4	14	38	23	61
METTRAY	2	2	4	18	12	30
NOTRE DAME D'OE	4		4	21		21
PARCAY-MESLAY	2	2	4	11	14	25
LA RICHE	36	8	44	103	28	131
ROCHECORBON	24	22	46	111	154	265
SAINT-AVERTIN	40	19	59	185	137	322
SAINT-CYR-SUR-LOIRE	67	19	86	242	81	323
SAINT-ETIENNE-DE-CHIGNY	5	5	10	22	29	51
SAINT-GENOUPH	1	2	3	4	11	15
SAINT-PIERRE-DES-CORPS	49	4	53	160	16	176
SAVONNIERES	18	14	32	76	83	159
TOURS	739	309	1 048	2 414	1 177	3 591
VILLANDRY	4	27	31	14	175	189
TOTAL	1 162	543	1 705	3 960	2 592	6 552
Poids de la ville de Tours	63,6%	56,9%	61,5%	61,0%	45,4%	54,8%

Sources : Opérateurs numériques/Fichier taxe de séjour TMVL/Base de données Tourinsoft/TMVL - mai 2020

62% d'appartements ; une proportion de logements individuels moins importante que dans d'autres Métropoles

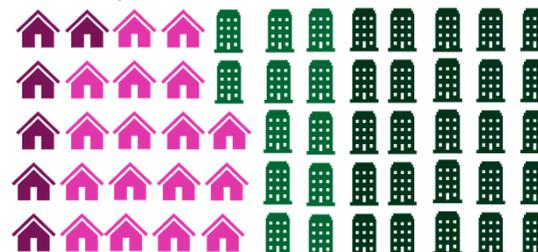
- L'offre de logements de la Métropole est composée à 62% d'appartements.
- La part de logements individuels (38%) est sans surprise inférieure à celle des EPCI voisins (entre 80% et 94%) et du département d'Indre-et-Loire (63%).
- Ce qui est plus surprenant, c'est que cette proportion est également inférieure à ce qui est observable dans d'autres Métropoles

166 275
logements en 2019

147 644
résidences
principales

38%

de maisons
dont 27% à Tours

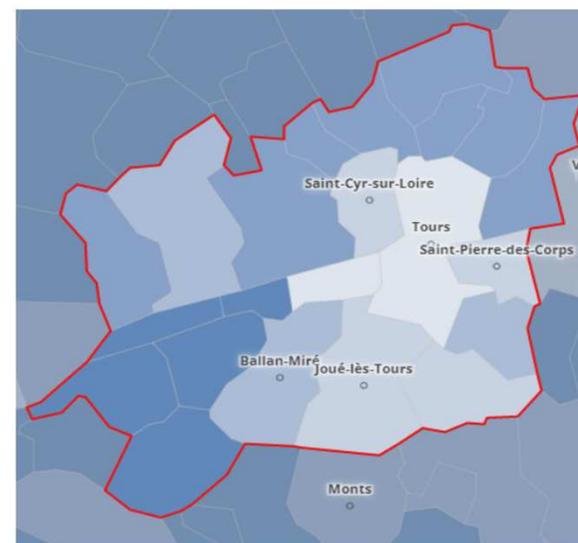


62%

d'appartements
dont 69% à Tours

Part de maisons dans le total des logements en 2019

(Source : INSEE, 2019)



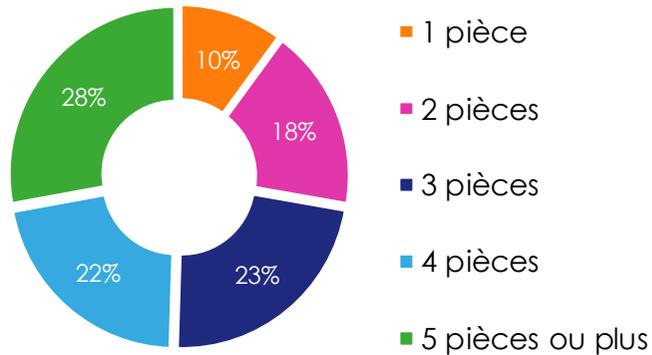
EPCI	Taux de logements individuels en 2019
Tours Métropole Val de Loire	37,7%
Orléans Métropole	46,0%
Angers Loire Métropole	44,7%
Dijon Métropole	25,8%
Nantes Métropole	39,5%
Rennes Métropole	34,5%
Le Mans Métropole	50,7%
Chartres Agglomération	57,8%

- **La structure du parc est néanmoins différentes selon les secteurs. Les communes du sud-ouest et du nord-est sont composées d'au moins 80% de maisons individuelles alors que dans les communes urbaines, plus de la moitié des logements sont des appartements.**

La commune de Tours représente à elle seule 70% des appartements de la métropole.

Un décalage entre les profils des ménages et la structure du parc de logements

Répartition des résidences principales de TMVL par nombre de pièces (source : INSEE 2019)

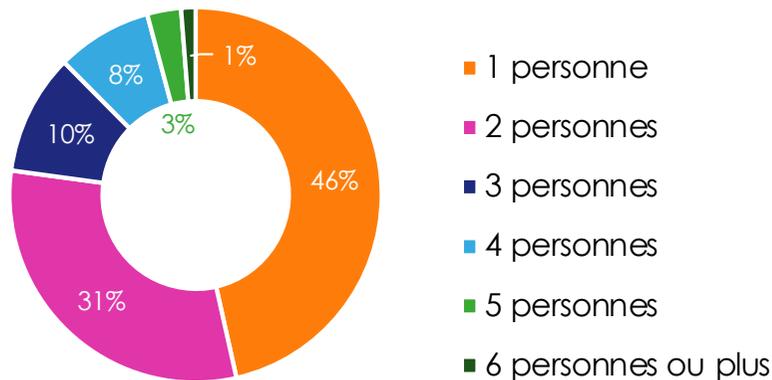


50% des résidences principales de TMVL ont **4 pièces ou plus** en 2018

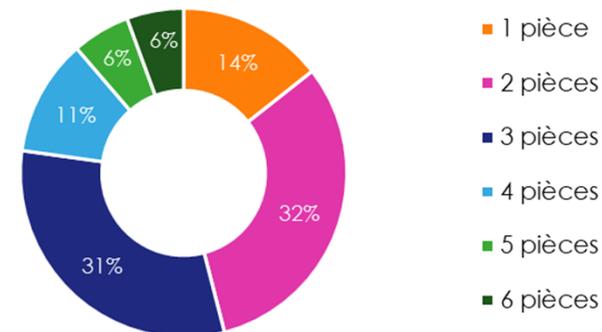
- Le parc de logements est composé pour moitié de grands logements de 4 pièces et plus. La part de petits logements est plus réduite (28% de logements de 1 et 2 pièces).
- La production récente (le profil des logements commencés entre 2018 et 2022) a contribué à un rééquilibrage entre les typologies : les petits logements (1 et 2 pièces) ont représenté 46% de la production et les 4 pièces et plus 22%.
- Pour autant, la structure du parc reste en décalage avec le profil des ménages (46% de personnes seules).

⇒ **Enjeu d'amélioration de l'adéquation entre offre et demande et de faire évoluer la production de logements en fonction des besoins**

Répartition des ménages de TMVL par nombre de personnes (source : INSEE 2019)



Répartition des logements commencés sur TMVL entre 2018 et 2022 par taille (source: sit@del 2022)



Des enjeux de rénovation énergétique : 40% des logements ont été construits avant 1970 et 30% ont une étiquette E, F ou G

40% des logements de Tours Métropole ont été construits avant 1970

30% des logements ont une étiquette E, F ou G



OPAH : des objectifs dépassés (123 logements de PO et 5 de PB aidés sur le volet énergie en 2021, pour un objectif de 78)

Les besoins d'amélioration de la performance énergétique restent importants sur le territoire.

Il est complexe d'estimer de manière précise le nombre de logements qui pourraient être concernés par la loi Climat et résilience. En effet, dans les sources statistiques disponibles :

- Le nombre de logements pour lesquels l'étiquette énergétique n'est pas renseigné est très important (83%).
- Il n'est pas possible de distinguer les deux parcs, propriétaires occupants et locatif.
- L'interdiction portera sur les mises en location. Pour estimer le nombre de logements potentiellement concernés, il faudrait donc prendre une hypothèse concernant le taux de rotation.

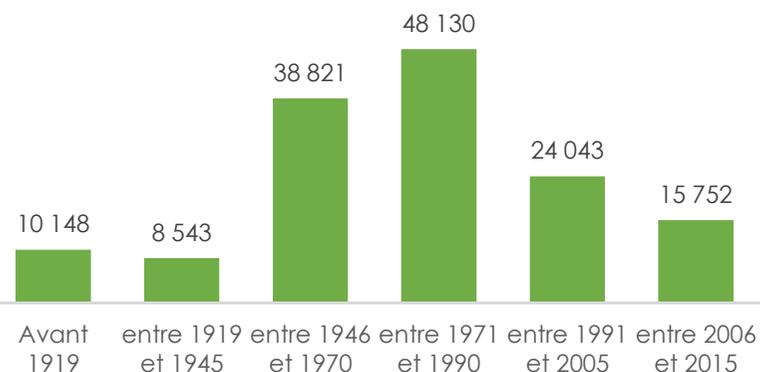
Les volumes ci-dessous sont donc à considérer avec une très grande prudence car il s'agit « uniquement » d'une estimation prenant en compte l'ensemble du parc privé (qu'il soit en location ou occupé par leur propriétaire, qu'il soit en location ou en mise en location).

En 2025, environ 4 990 logements de classe G pourraient être concernés

En 2028, 8 728 logements de classe F pourraient être concernés.

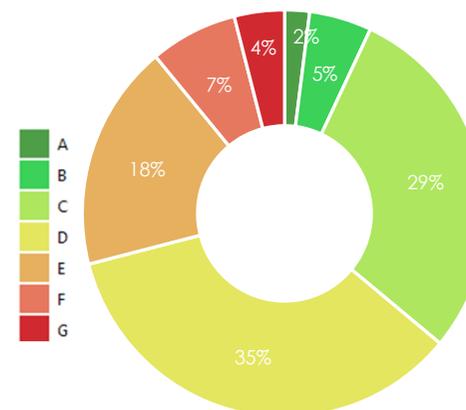
En 2034, environ 22 443 logements potentiellement concernés.

Années d'achèvement des logements de TMVL
source : INSEE 2019, traitement NovaScopia



Avant 1974 : pas de réglementation thermique
→ **logements ayant besoin d'une rénovation énergétique**

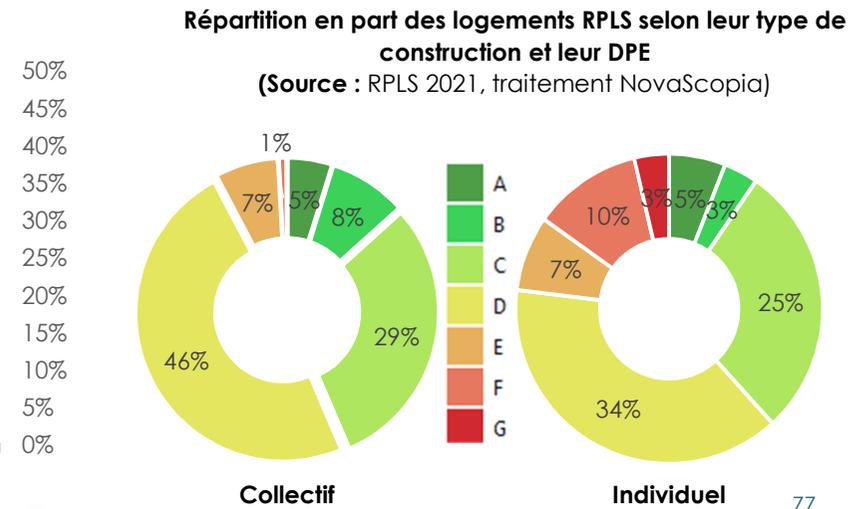
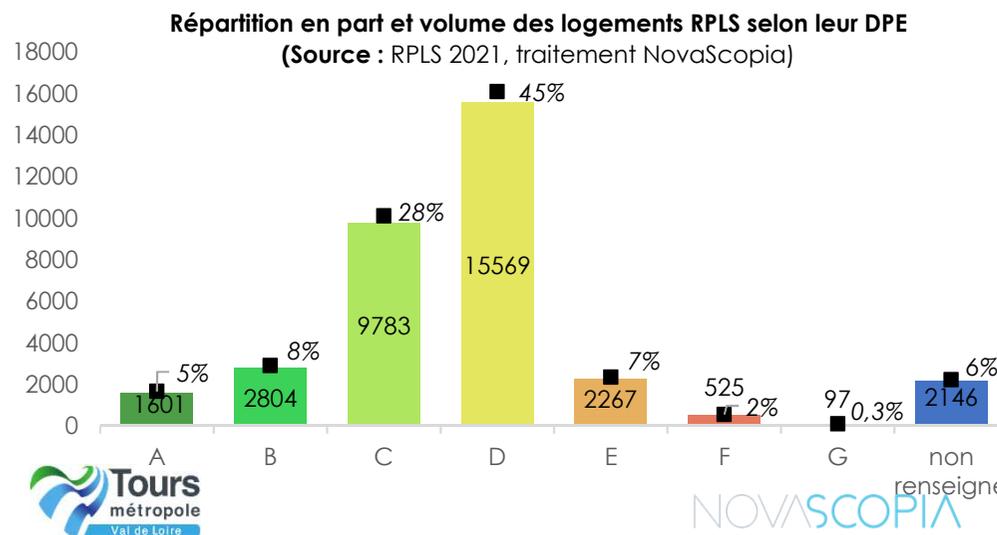
Répartition des logements par DPE (source : ADEME, 2023 pour 35 000 logements recensés)



Au-delà de la rénovation énergétique, le parc doit être adapté au vieillissement et à l'évolution des modes d'habiter.

Dans le parc social, un enjeu d'inscription dans la stratégie nationale bas carbone

- Le diagnostic de performance énergétique (DPE) renseigne sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment, en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en termes d'émissions de gaz à effet de serre
- 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 (loi Climat et Résilience et stratégie bas carbone), améliorer les conditions de logement des ménages dans un contexte de crise énergétique :**
 - Dans le parc locatif social, le volume de logements en étiquettes F et G est relativement limité (622 logements).
 - En revanche, 2 267 logements soit 7% du parc est en étiquette E.
 - Au total, ce sont 2 889 logements qui seront concernés par la loi Climat et résilience (étiquettes E, F et G) ; plus de la moitié est située sur la ville-centre.
- Près de la moitié des logements ont une étiquette D** → un enjeu à terme, dont la politique habitat doit se saisir dès aujourd'hui dans la perspective de la **stratégie nationale bas carbone** (horizon 2050 : 100% des bâtiments niveau BBC rénovation)
- Dans le parc locatif social de TMVL, les logements collectifs représentent près de 90% du parc. Les enjeux de rénovation énergétique concernent donc quantitativement davantage ce segment.
- Cependant, le parc de logements individuels est un enjeu :
 - La performance énergétique y est moins bonne que dans le collectif. On notera en particulier les 11% de logements individuels de catégorie F.
 - Selon les bailleurs, la problématique principale concerne la rénovation du parc individuel chauffé à l'électricité



Des enjeux d'intervention sur la partie la plus fragile du parc privé : la lutte contre l'habitat indigne

4 350

logements du parc privé
sont **potentiellement
indignes** en 2017



- Le porter à connaissance de l'Etat recense 4 350 logements potentiellement indignes (source FILOCOM, 2017), soit 3,5% des résidences principales de TMVL.
- Le nombre de ces logements a baissé depuis 2013 (-2,72%).
- Néanmoins, le repérage et la lutte contre l'habitat indigne reste un enjeu important.
- Un comité technique habitat indigne va être mis en œuvre, avec l'appui d'un architecte indépendant (prestataire pour la Métropole).
- Lancement du programme Rénovons Collectif ainsi que création de la Veille et de l'observatoire des copropriétés en 2023

Cet architecte pourra accompagner Artémis dans la lutte contre l'habitat indigne.

Des enjeux d'intervention sur la partie la plus fragile du parc privé : le traitement des copropriétés

4 000 copropriétés environ sur TMVL

dont **3 238** copropriétés enregistrées ; près de **80%** étant situées à Tours

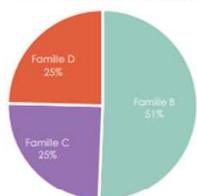
72 345 logements au sein des copropriétés enregistrées, **70%** à Tours

1 533 copropriétés sur les 3 238 enregistrées ont été construites **avant 1975** (47%)

Plus de 40% du parc de logements de TMVL se situe dans des copropriétés privées

- Un enjeu important de rénovation énergétique dans les copropriétés : 1 533 copropriétés construites avant 1975 et les premières réglementations thermiques sont recensées sur la Métropole. Cela représente 47% des copropriétés enregistrées, et 38% du volume estimé de copropriétés.
- A travers le programme « Rénovons collectif », un travail de pilotage et de sensibilisation pourra être lancé et pourra potentiellement aboutir à des aides ciblées pour la rénovation des copropriétés.
- Des copropriétés dégradées ou fragiles :
 - 524 copropriétés sont classées comme potentiellement fragiles (famille D) en 2017, soit 15% des copropriétés du territoire, ce qui représente presque 9 000 logements.
 - Elles sont majoritairement concentrées sur la commune de Tours.
 - Plus d'un cinquième de ces logements se trouvent dans des petites copropriétés de moins de 11 logements
 - Dans 2 copropriétés sur Tours, comprenant 58 logements, des arrêtés relevant du code de la santé publique sont en cours

Les copropriétés B, C et D selon leur catégorie de potentielle fragilité

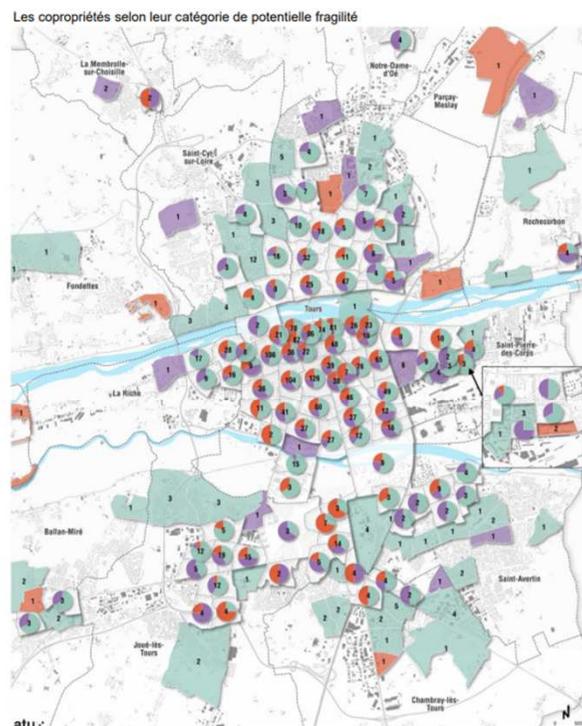


Section cadastrale dans laquelle une seule famille est représentée

- Uniquement des copropriétés famille B
- Uniquement des copropriétés famille C
- Uniquement des copropriétés famille D

1 Nombre de copropriétés B, C et D dans la section cadastrale

Part de chaque famille au sein de la section cadastrale



Un taux de propriétaires occupants peu élevé par rapport à d'autres Métropoles ; 64% des logements sont en location

Part de logements selon le statut d'occupation
(source : INSEE, 2019)

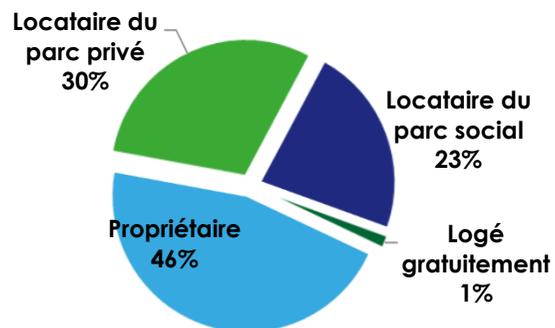
Taux de propriétaires occupants

TMVL : 46%

Orléans Métropole : 51%

Indre-et-Loire : 59%

France : 57,5%



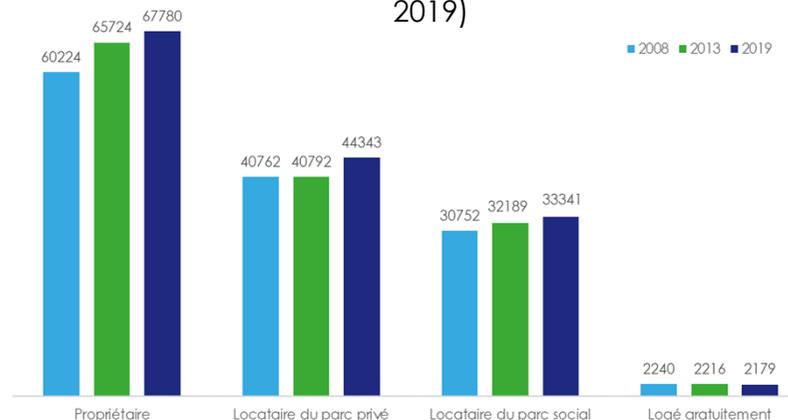
Les évolutions récentes ont renforcé cette situation, le parc locatif, notamment privé est le segment qui a connu la progression la plus importante entre 2013 et 2019 :

- Parc locatif privé : + 1,5%
- Parc locatif social : + 0,6%
- Propriétaires occupants : +0,5%

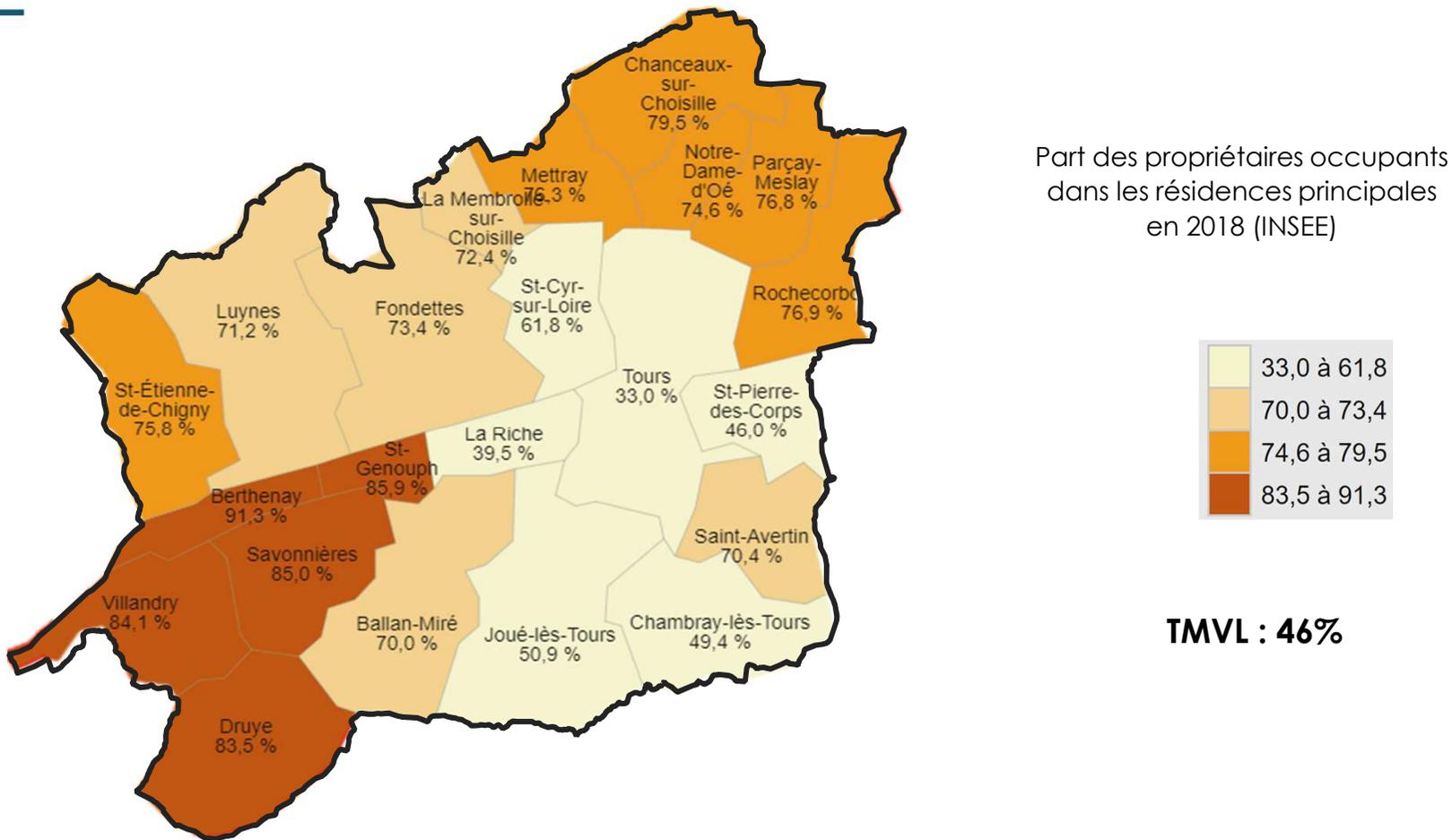
- 64% des résidences principales de la Métropole sont en location. La part de propriétaires occupants est faible (46%), elle est inférieure à ce qui est constaté aux niveaux national et départemental et à ce qui est observable dans d'autres Métropoles.
- La faible part de propriétaires occupants est à mettre en lien avec la proportion de logements individuels (cf. tableau ci-dessous) :

	Proportion de logements individuels en 2019	Proportion de propriétaires occupants en 2019
Tours Métropole Val de Loire	37,7%	45,9%
Orléans Métropole	46,0%	50,9%
Angers Loire Métropole	44,7%	46,8%
Dijon Métropole	25,8%	47,0%
Nantes Métropole	39,5%	50,7%
Rennes Métropole	34,5%	47,7%
Le Mans Métropole	50,7%	51,4%
Chartres Agglomération	57,8%	57,7%

Evolution du nombre de logements selon le statut d'occupation, en volume (source : INSEE, 2008-2019)



Un taux de propriétaires occupants différencié selon les communes, particulièrement faible à Tours, La Riche et Saint-Pierre-des-Corps



- La proportion de propriétaires occupants est particulièrement faible dans les communes de Tours, de La Riche et de Saint-Pierre-des-Corps.
- A l'inverse, elle est nettement plus élevée dans les communes du sud-ouest du territoire : Druey, Villandry, Berthenay...

Le logement locatif social : un processus de rééquilibrage en cours mais une offre qui reste géographiquement concentrée et des enjeux de rattrapage liés à la loi SRU

Le parc locatif social reste géographiquement concentré.

Selon les données RPLS 2021 :

- 57% des logements conventionnés des bailleurs sociaux sont situés sur la commune de Tours (51% des résidences principales).
- 13% à Joué-lès-Tours (12% des résidences principales).
- 9% à Saint-Pierre-des-Corps (5% des résidences principales).

Environ 40% des logements locatifs sociaux sont situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

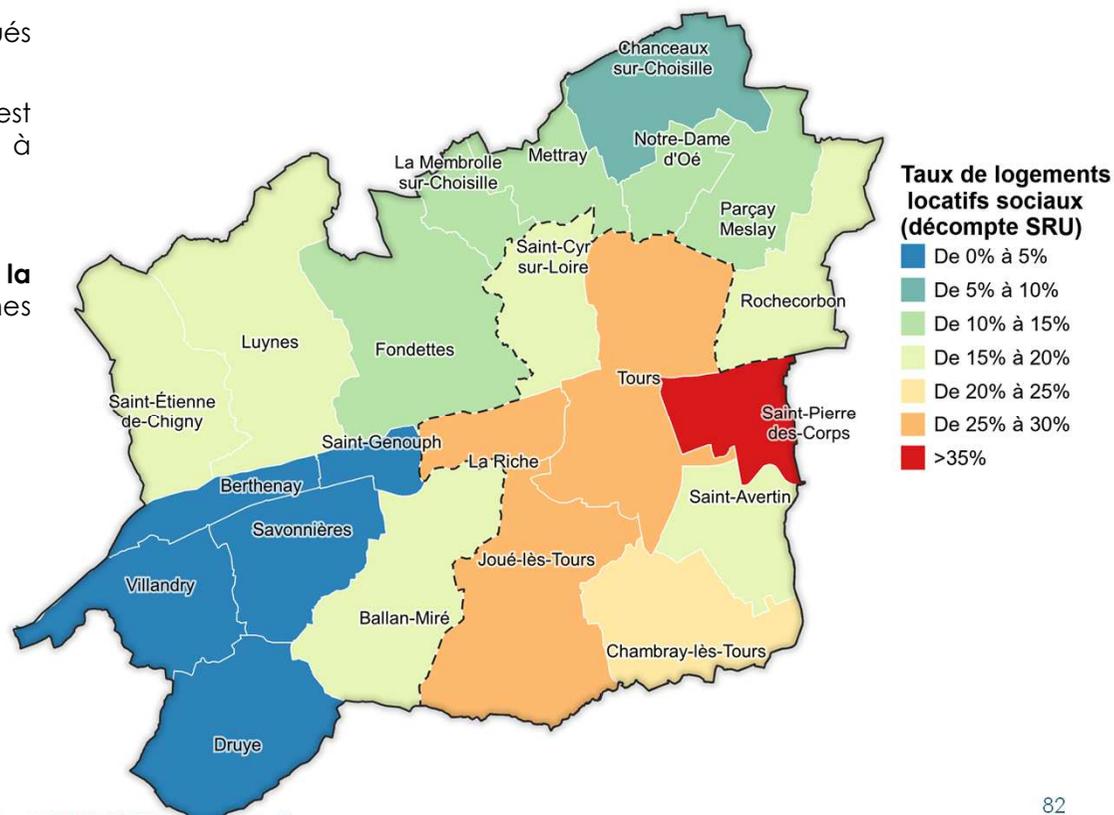
Le taux de logements locatifs sociaux au sens SRU est variable selon les communes : il varie de 0,72% à Berthenay à 44,03% à Saint-Pierre-des-Corps.

7 communes sont déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU. Au 1^{er} janvier 2021, le taux dans ces communes est le suivant :

- Ballan-Miré : 18,36 %
- Chanceaux-sur-Choisille : 9,45%
- Fondettes : 12,47%
- Luynes : 17,52%
- Notre-Dame-d'Oé : 10,92 %
- Saint-Avertin : 16,07%
- Saint-Cyr-sur-Loire : 17,99%

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 de l'offre d'habitat. La commune a des objectifs dans ce sens (développement de grands logements en accession, logements de standing). Le projet de reconfiguration du centre-ville, avec le retournement de la gare, créera des conditions favorables.

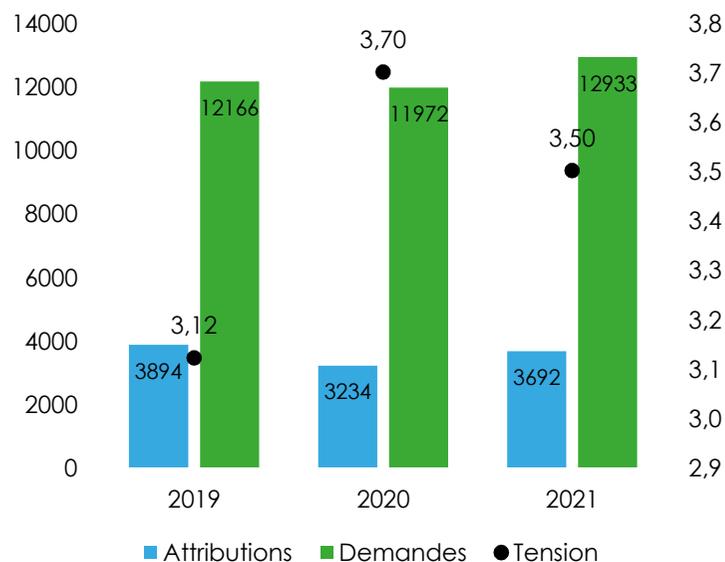


Une demande locative sociale qui reste soutenue ; un taux de pression variable particulièrement élevé sur certaines communes

La demande est orientée à la hausse : elle est passée de 11 972 en 2020 à 12 933. La progression du nombre d'attributions a permis de contenir l'évolution de la tensions.



Evolution des demandes et des attributions et de la tension entre 2019 et 2021 (source : TMVL)

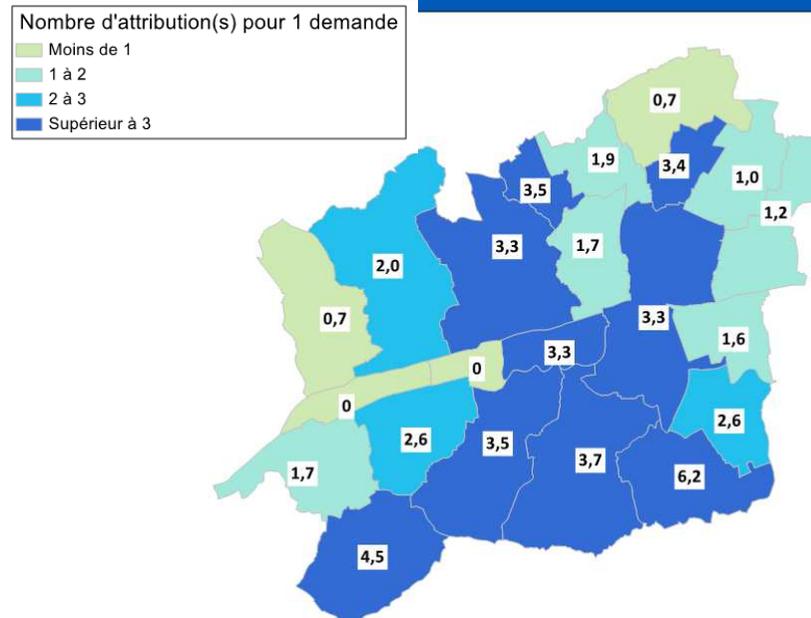


Le taux de pression est plus ou moins important selon les communes :

- Il est inférieur à 2 demandes pour 1 attribution sur les communes de Druye, La Membrolle-sur-Choisille, Mettray, Notre-Dame-d'Oé, Saint-Etienne de Chigny, Saint-Genouph, Saint-Pierre des Corps et Villandry.
- A l'inverse, il est élevé (plus de 4 demandes pour 1 attribution) à Ballan-Miré, Chambray-lès-Tours, Chanceaux-sur-Choisille, Fondettes, Joué-lès-Tours, Parçay-Meslay et Savonnières.

! Dans certaines communes, le faible volume de demandes peut également s'expliquer par la faiblesse de l'offre. En effet, la demande s'exprime davantage là où il existe une offre

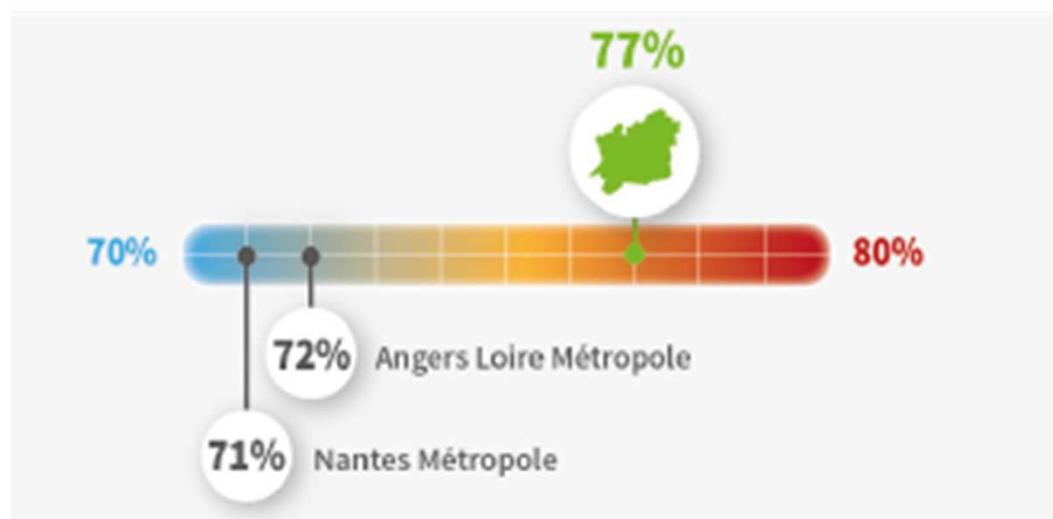
Taux de pression de la demande locative sociale au 01/01/20



Une proportion importante de demandeurs avec de faibles revenus

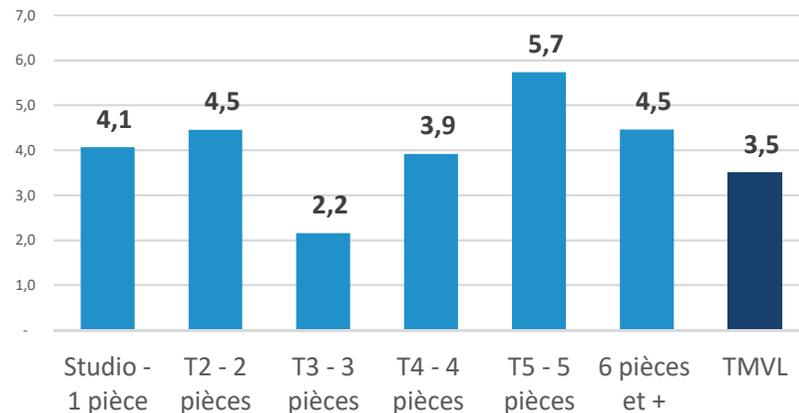
En 2021, la proportion de ménages modestes au sein des demandeurs de logement social est relativement importante.

PART DES MÉNAGES TRÈS PRÉCAIRES PARMI LES DEMANDEURS D'UN LOGEMENT SOCIAL EN 2018

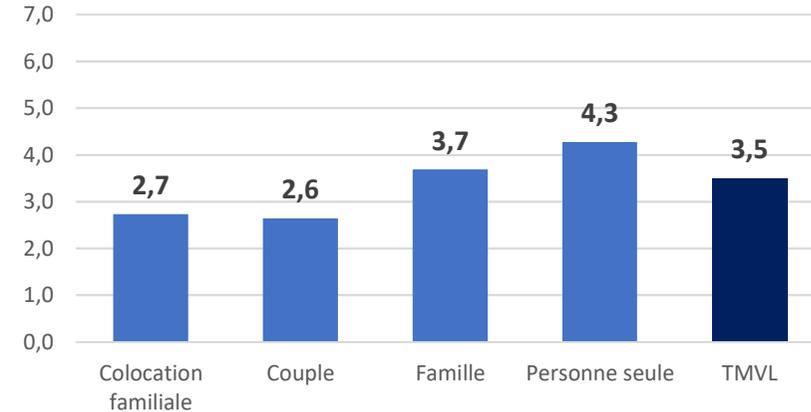


Un taux de pression plus élevé pour les petits et les grands logements

Taux de pression par type de logement sur TMVL en 2021 (source : DDU TMVL)



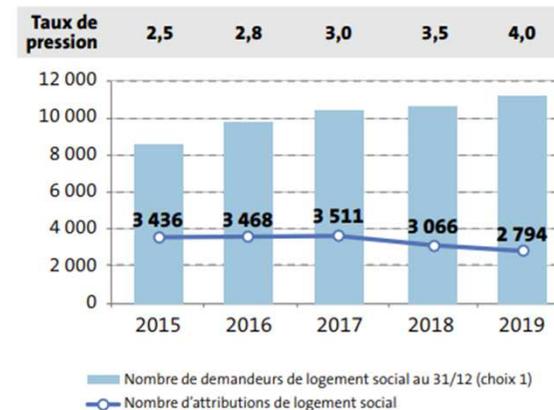
Taux de pression par composition des ménages sur TMVL en 2021 (source : DDU TMVL)



- L'analyse du taux de pression en fonction de la composition familiale des demandeurs confirme ces constats :
 - Ceux qui sont les moins satisfaits sont les personnes seules et les familles.
 - A l'inverse, les couples sans enfant sont relativement bien satisfaits (T3).
- Le taux de pression est plus élevé pour :
 - Les petits logements : 4,1 demandes pour 1 attribution pour les 1 pièce et 4,5 pour les 2 pièces.
 - Les très grands logements : 5,7 demandes pour 1 attribution pour les 5 pièces et 4,5 pour les 6 pièces.
- A l'inverse, le taux de pression est particulièrement faible pour les 3 pièces (2,2 demandes pour 1 attribution).
- Ceci est lié à la structure du parc de logements en termes de typologie.

Demandes, attributions et pression du parc social à Orléans Métropole (source PLH3 OM, 2020)

DEMANDES ET ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX



Des enjeux de diversification, d'adaptation et de rénovation du parc

Les points clés



→ Une vacance raisonnable sur le territoire mais néanmoins orientée à la hausse

- ▷ 8,6% des logements de Tours Métropole sont vacants en 2019 ; cela concerne pour l'essentiel le parc privé
- ▷ Ces 10 dernières années, le volume de logements vacants a augmenté de 40%
- ▷ Une vacance structurelle dans le parc privé relativement faible (1,7%) et concentrée sur la ville centre

→ Un point de vigilance : le développement des résidences secondaires et des meublés touristiques ; une éventuelle concurrence avec les résidences principales à surveiller

→ Des enjeux de rénovation du parc de logements

- ▷ Des enjeux de rénovation énergétique : 40% des logements ont été construits avant 1970 et 30% ont une étiquette E, F ou G
- ▷ Dans le parc social, un enjeu d'inscription dans la stratégie nationale bas carbone
- ▷ Des enjeux d'intervention sur la partie la plus fragile du parc privé : la lutte contre l'habitat indigne

→ Un enjeu d'adéquation entre la structure du parc de logements, le profil de la population, et les ambitions socio-démographiques du territoire

- ▷ Un taux de propriétaires occupants peu élevé par rapport à d'autres Métropoles, et particulièrement faibles sur Tours et La Riche
- ▷ Une proportion de logements individuels moins importante que dans d'autres Métropoles

→ Un enjeu de développement de l'offre locative sociale

- ▷ Une demande locative sociale qui reste soutenue ; un taux de pression variable particulièrement élevé sur certaines communes, et pour les petits et grands logements
- ▷ Un processus de rééquilibrage en cours mais une offre qui reste géographiquement concentrée et des enjeux de rattrapage liés à la loi SRU

5

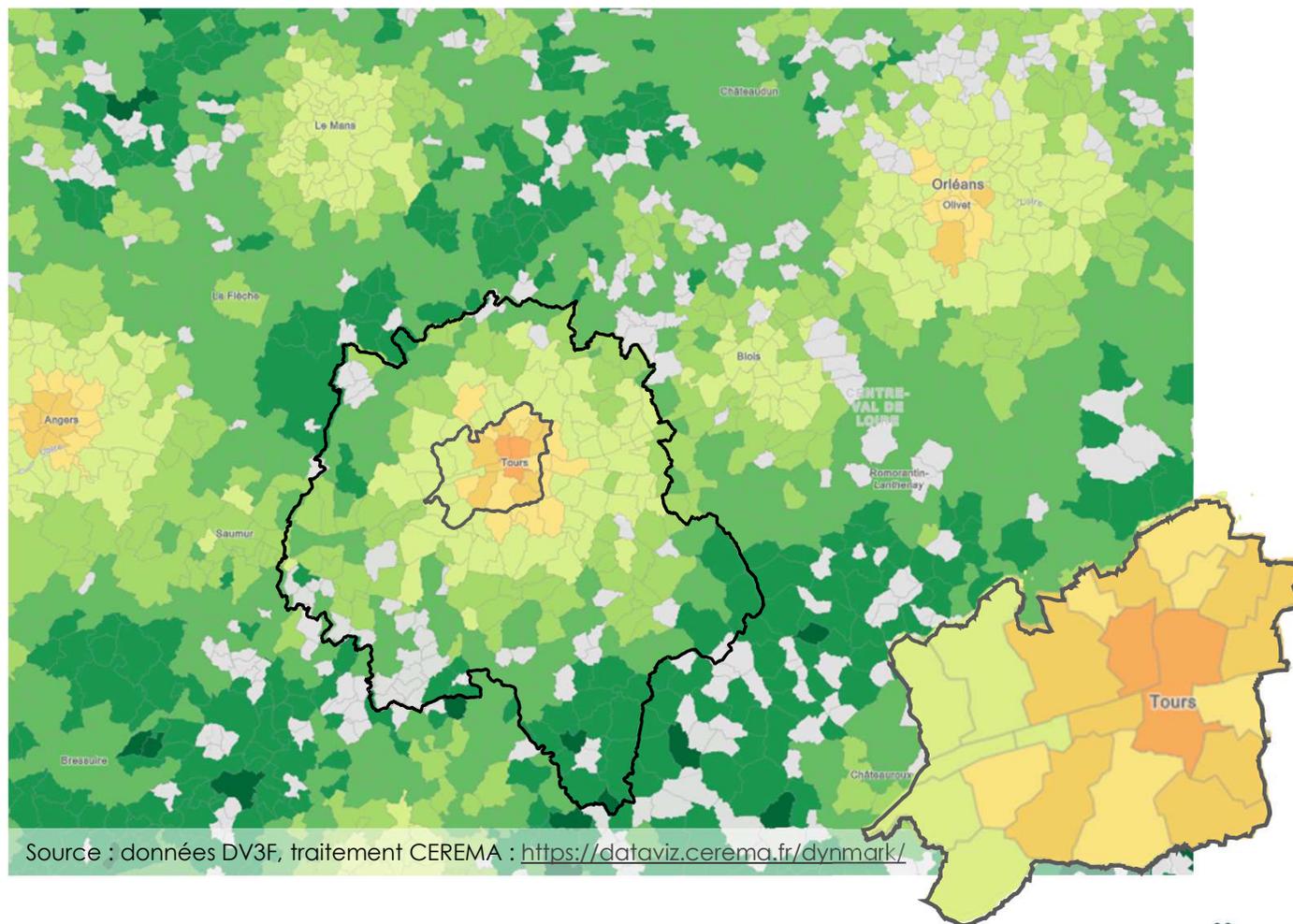
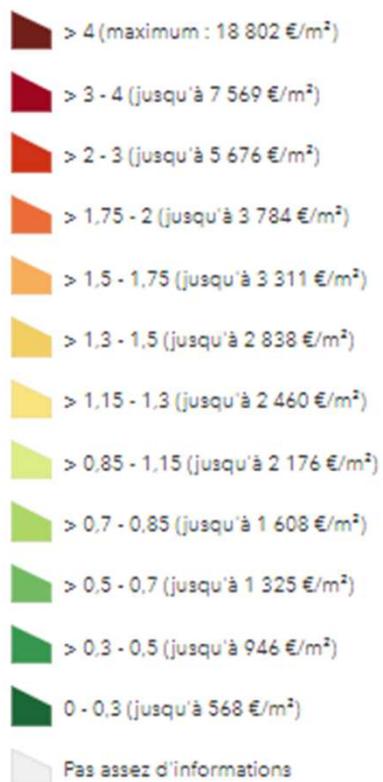
**Un marché immobilier
de plus en plus sélectif**

Un desserrement résidentiel vers l'extérieur de la Métropole qui est notamment lié aux prix de l'immobilier

- Le desserrement résidentiel observé depuis le cœur métropolitain vers les communes périurbaines de TMVL, et de la Métropole vers le reste de l'Indre-et-Loire, est notamment lié aux différences de prix du marché immobilier.
- En effet, plus l'on s'éloigne de la ville de Tours, plus les prix au m² dans l'ancien diminuent.

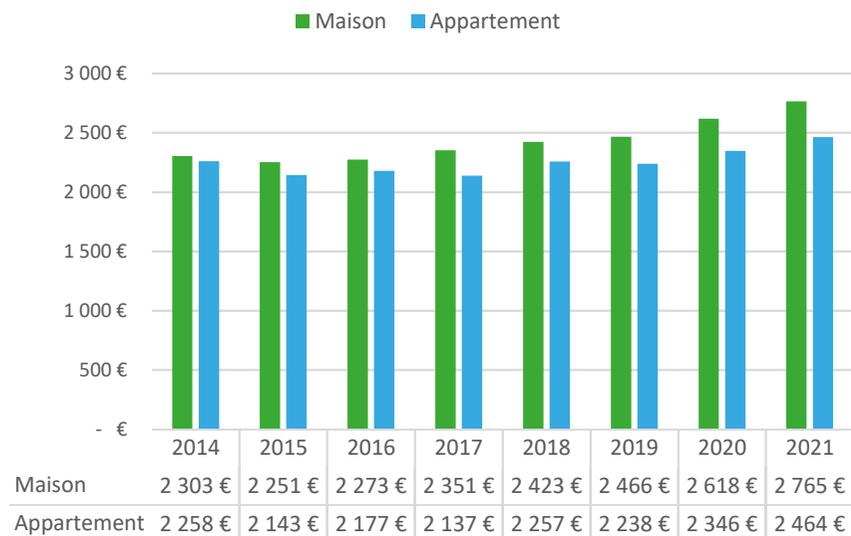
Maisons anciennes (période 2019-2021)

Rapport à la médiane nationale



Le marché d'occasion : des prix qui ont nettement augmenté ces dernières années

Evolution des prix médians en € du m² sur Tours Métropole Val de Loire (source : DVF+)

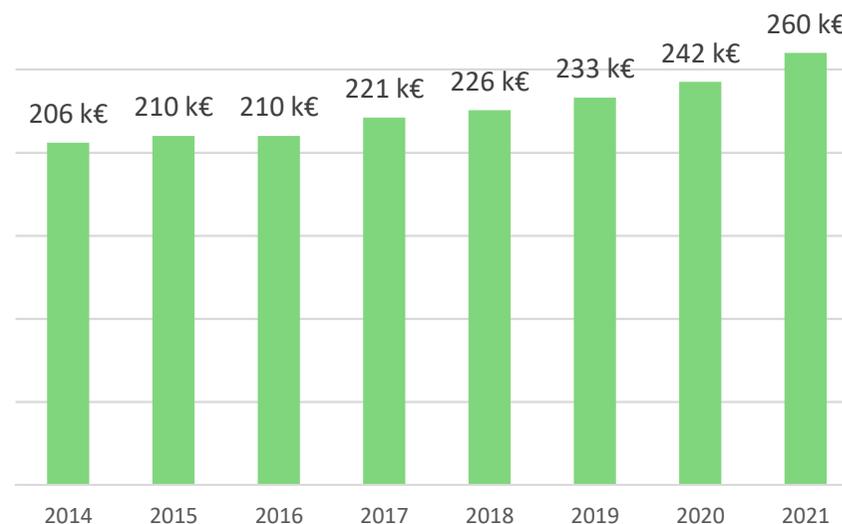


- Le prix médian des maisons a augmenté de 55 000 € en 7 ans, avec notamment une forte progression après 2019.

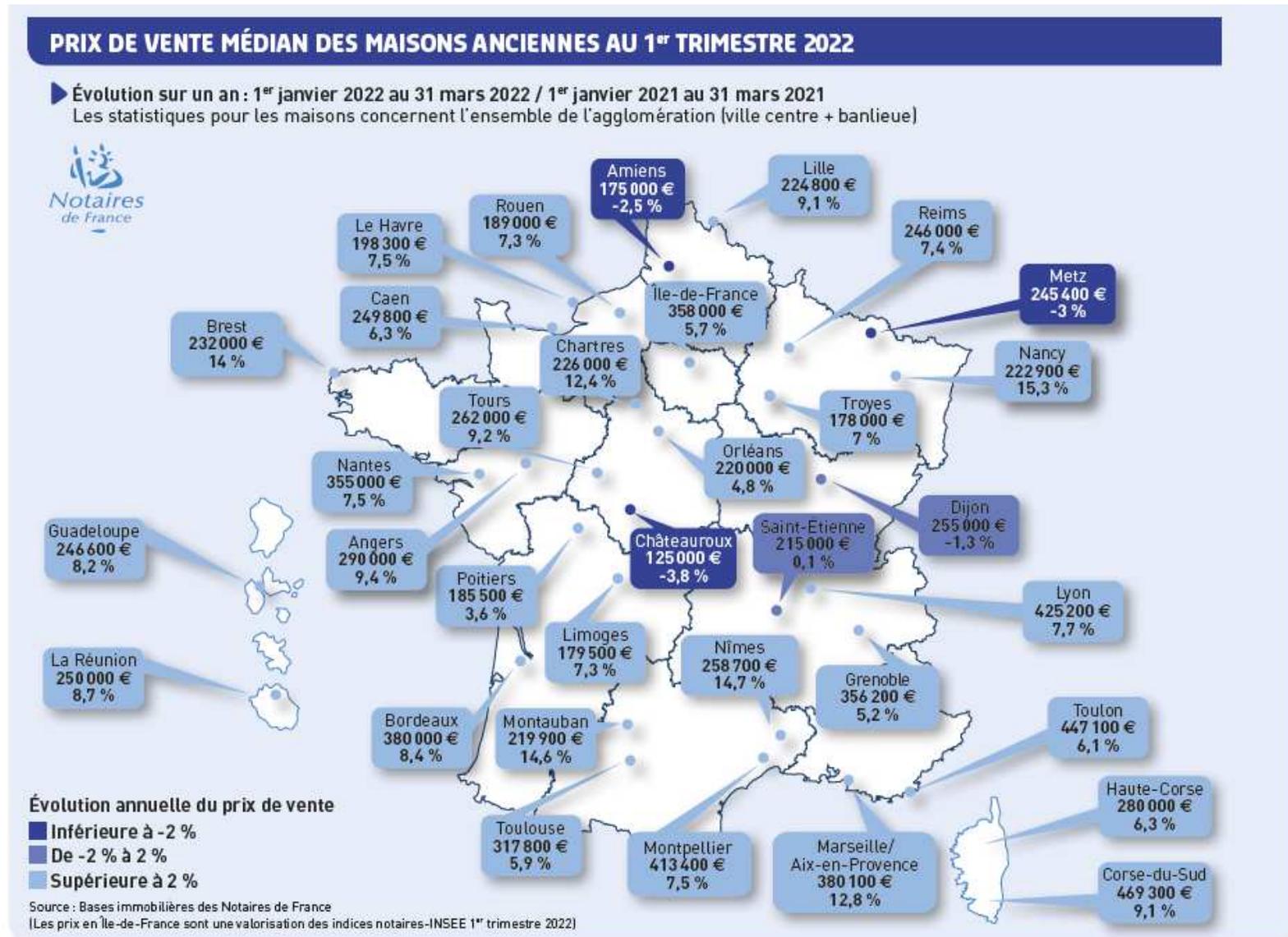
La progression des prix tend à exclure certains ménages de la possibilité d'accéder à la propriété.

- Le prix médian a nettement progressé sur le territoire :
 - Pour les appartements, il est passé de 2 258 € / m² en 2014 à 2 464 € / m².
 - Pour les maisons : de 2 303 € / m² en 2014 à 2 765 € / m².
- La progression la plus importante a eu lieu après 2019, notamment pour les maisons.
- Le prix médian au m² des appartements et des maisons était relativement équivalent en 2014 ; celui des maisons est désormais plus élevé (de 300 € / m²).

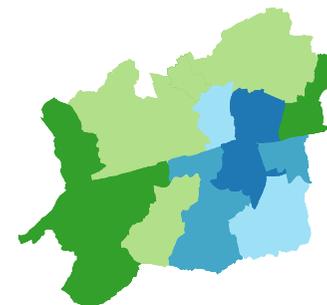
Evolution des prix médians pour les maisons à l'échelle de Tours Métropole Val de Loire (source : DVF+)



Dans le marché de l'ancien, des prix supérieurs à de nombreuses autres Métropoles

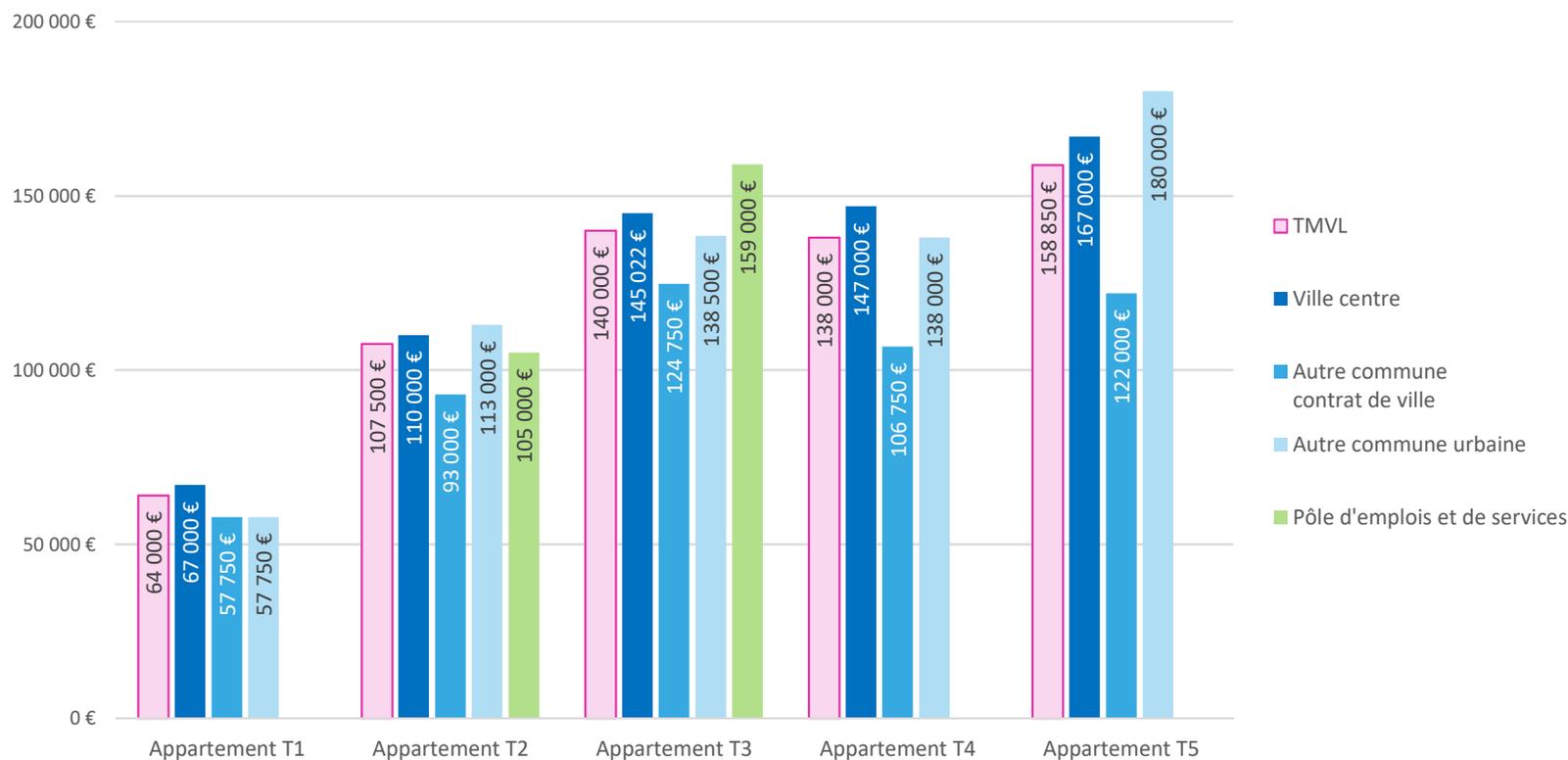


Les appartements d'occasion : des prix médians contrastés entre les secteurs



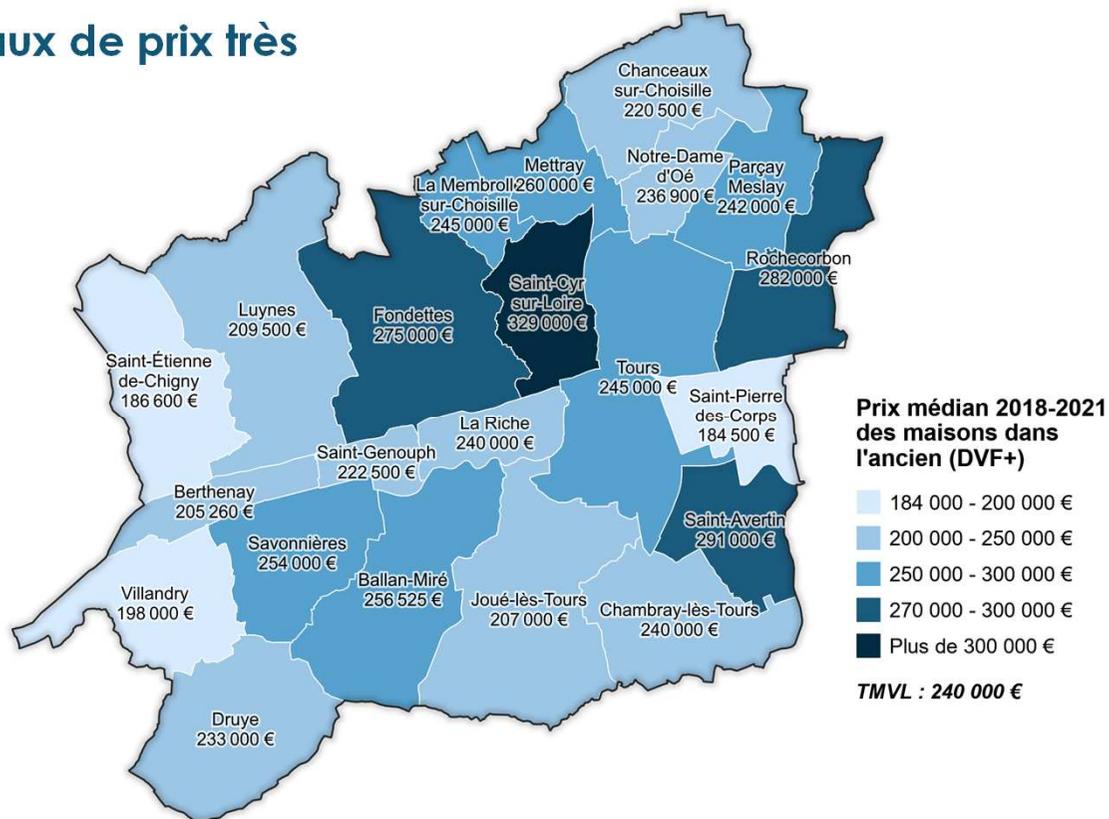
- Les prix médians des appartements sont compris à l'échelle de TMVL entre 64 000 € pour T1 et 158 850 € pour un T5.
- Les prix sont variables selon les secteurs : ils sont globalement plus abordables dans la catégorie « autre commune relevant du contrat de ville » à savoir La Riche, Joué-lès-Tours et Saint-Pierre-des-Corps.
- A l'inverse, ils sont plus élevés dans le reste du cœur métropolitain.

Prix de vente médians en 2018-2021 sur Tours Métropole Val de Loire (source : DVF+)

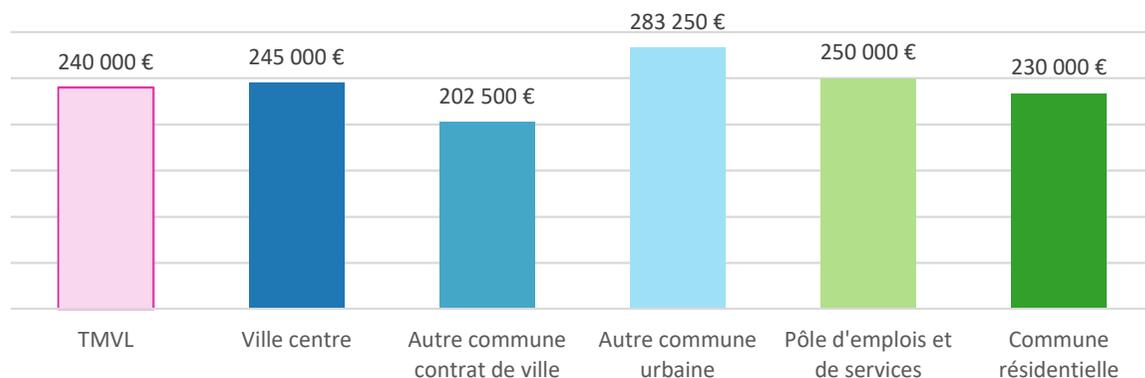


Les maisons d'occasion : des niveaux de prix très différenciés selon les communes

- L'analyse des prix médians net vendeur des maisons d'occasion met en avant des disparités territoriales fortes au sein de la Métropole.
- Ces différences sont observées à l'échelle des types de communes (des prix inférieurs dans les communes du contrat de ville et largement supérieure dans les communes urbaines) mais sont encore plus prononcées à l'échelle communale.
 - Des prix élevés dans les communes urbaines, en particulier à Saint-Cyr-sur-Loire (329 000 €) et Saint-Avertin (291 000 €)
 - Des prix largement inférieurs dans une commune du cœur métropolitain : Saint-Pierre-des-Corps (184 000 €)
 - Des prix plus faibles dans les communes résidentielles et en particuliers Saint-Etienne-de-Chigny où le prix médian est inférieur à 200 000 €



Prix de vente médians en 2018-2021 sur Tours Métropole Val de Loire (source : DVF+)



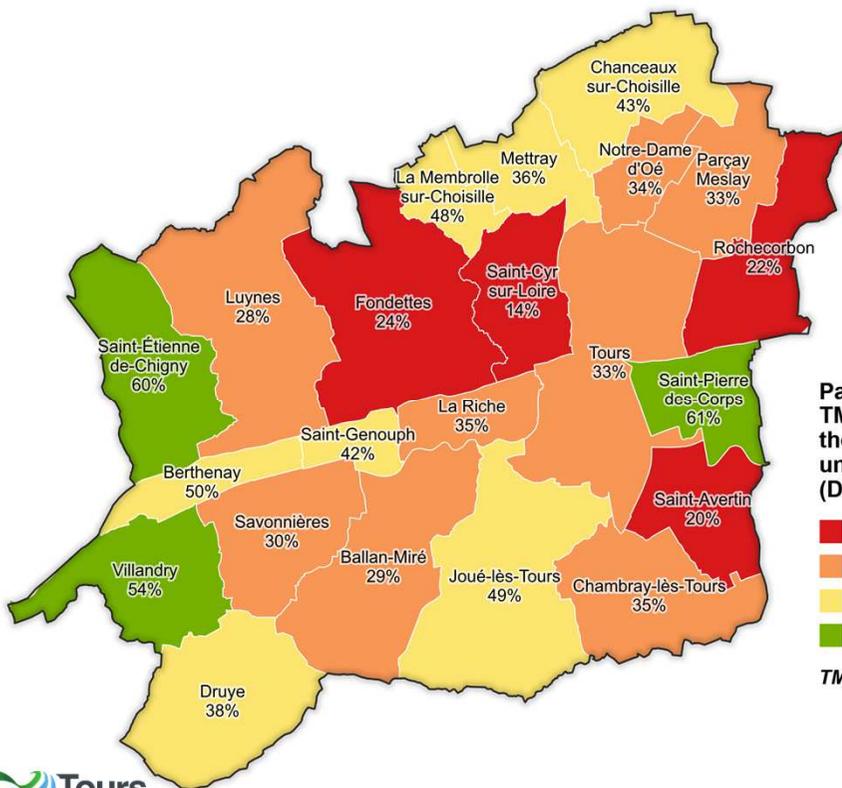
Une offre en collectif qui reste globalement abordable pour les ménages du territoire ; un marché de l'individuel nettement plus sélectif

- Seuls 35% des ménages de Tours Métropole Val de Loire peuvent théoriquement acheter une maison sur la Métropole.
- Selon les prix immobiliers constatés sur les années 2018 à 2021 à l'échelle des communes, cette proportion est variable
 - 33% à Tours
 - Plus de 50% pour les communes du contrat de ville hors Tours
 - Moins de 25% pour le reste des communes urbaines (Chambray-lès-Tours, Saint-Avertin et Saint-Cyr-sur-Loire)

Part des ménages de TMVL en capacité théorique* d'accéder à la propriété dans l'ancien par type de commune
(Sources : FILOSFI 2019, DVF+ 2018-2021)

	Maison	Appartement	T1	T2	T3	T4	T5
TMVL	35%	90%	94%	90%	81%	81%	73%
Tours	33%	89%	94%	90%	79%	78%	69%
Autre commune contrat de ville	52%	91%	94%	91%	86%	90%	87%
Autre commune urbaine	22%	88%	94%	90%	81%	81%	63%
Pôle d'emplois et de services	31%	/	90%	73%	/	/	/
Commune résidentielle	37%	/	/	/	/	/	/

*Hypothèses : apport 10%, taux d'intérêt 2,3%, endettement 33% sur 20 ans, frais de notaire 7,5%



Part de ménages de TMVL en capacité théorique d'acheter une maison ancienne (DVF+ 2018-2021)

- 14 à 25%
 - 25 à 35%
 - 35 à 50%
 - 50 à 61%
- TMVL : 35%

Le collectif neuf : un marché dynamique mais une baisse de l'alimentation en nouvelles opérations qui provoque une tension sur l'offre disponible

Sur l'année 2022, la tendance de diminution de l'activité de la promotion immobilière observée en 2021 semble se prolonger :

- **896 logements** ont été **mis en vente**, soit environ autant qu'en 2021.
- **912 ventes nettes** ont été enregistrées, soit **près de 20% de moins** qu'en 2021
- **Le stock de logements disponibles, en diminution constante depuis les dernières années, atteint en 2022 632 logements. Cela ne représente que 7 mois d'offre.**



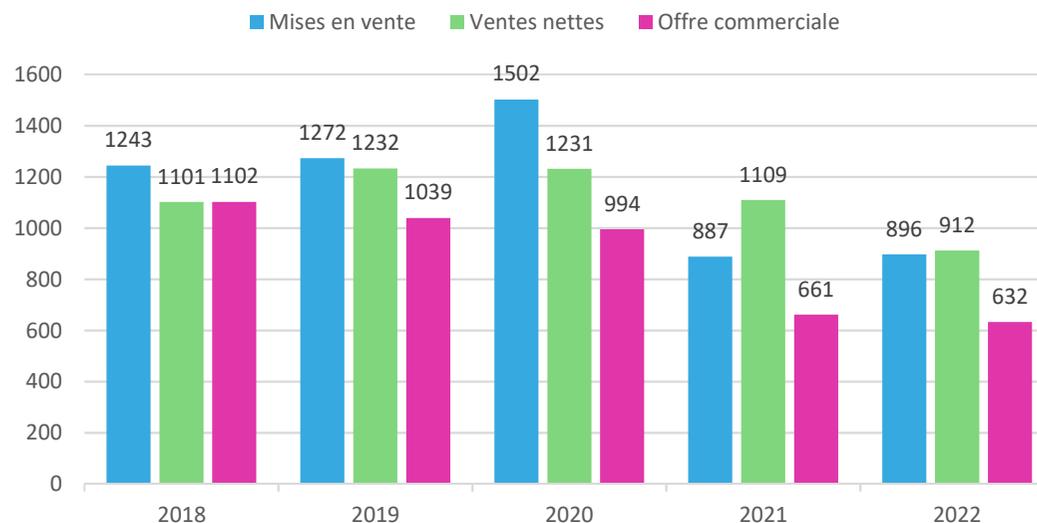
Si le volume de ventes est relativement stable (entre 1000 et 1200 ventes par an), **la diminution des mises en vente se traduit par une tension sur l'offre disponible**, qui tend à diminuer d'année en année depuis 2018.

Sur la ville centre, entre 600 et 700 ventes sont enregistrées par an, soit environ 60% du marché de la Métropole. Malgré légère reprise des mises en vente en 2022, la dynamique à la baisse de mises en vente provoque une tension : **en 2022, les logements disponibles sur Tours ne représentent que 7 mois d'offre.**

Sur la reste de la Métropole, le marché est également dynamique (40% du marché total), mais les stocks disponibles répondent de plus en plus difficilement à la demande.

Source : OCELR ET Adéquation

Evolution annuelle de l'activité - Tours Métropole Val de Loire
(source : Adéquation et OCELR)



Le collectif neuf : progression des prix et réduction des typologies

Sur les 4 premières années du PLH3, plus de 4 340 logements collectifs ont été mis en vente, soit 94% des logements en promotion. Parmi eux, 53% sont situés à Tours (2 315 logements).

Une forte progression des T1 dans les logements collectifs neufs

- Les T1 représentent 40% des logements collectifs mis en vente en 2021, 18% en 2020.
- Cette montée en puissance des T1 se traduit par une diminution de la production de T2 en volume comme en proportion
- **Très peu de grands logements :**
 - Les 4 pièces représentent moins de 9% des logements collectifs mis en vente
 - Ce poids descend à 1% pour les 5 pièces et plus

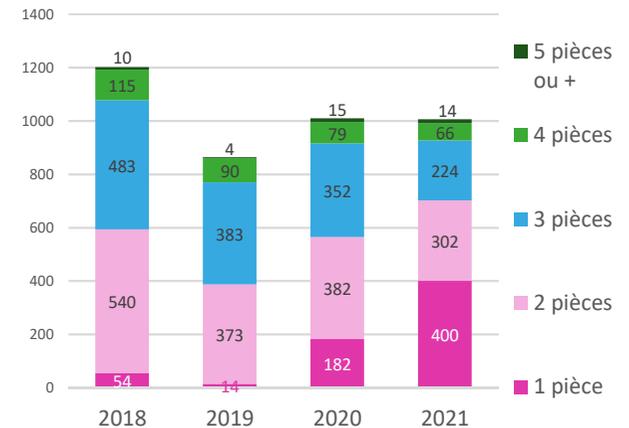
Des prix de commercialisation en hausse, en particulier en dehors de Tours

- Fait nouveau : les appartements étaient auparavant plus chers à Tours que dans le reste de la Métropole ; cette tendance s'est inversée sur la période du PLH3. En effet, la hausse du prix au m² a été plus mesurée sur Tours (9% entre les 2 périodes) que sur la Métropole dans son ensemble (14%)



La production en collectif ne répond que partiellement aux besoins du territoire. Si elle permet la production de petits logements et améliore l'adéquation structure du parc / structure des ménages, elle exclut néanmoins des profils plus familiaux.

Répartition des logements collectifs neufs mis en vente sur TMVL par nombre de pièces
(Source : ECLN - MTE/SDES)



Prix moyen des logements collectifs vendus (Source : ECLN - MTE/SDES)



L'individuel neuf : augmentation des surfaces et très forte progression des prix

Sur les 4 premières années du PLH3, 259 logements individuels ont été mis en vente, soit 6% des logements en promotion privée. Parmi eux, 15% sont situés à Tours (39 logements).

Des logements de plus en plus grands, en termes de typologies mais aussi de surface

- Les 4 pièces représentent 70% de la commercialisation 2018-2021 (PLH3) contre 54% pour le PLH2
- Inversement, la part des 3 pièces a diminué : 19% des logements individuels commercialisés sur 2018-2021 contre 39% durant le PLH2
- Ainsi, la taille moyenne des logements individuels commercialisés sur le PLH2 était de 79 m². Elle est de 83 m² pour les 4 premières années du PLH3.

Des prix de commercialisation en hausse, en particulier en dehors de Tours

- A l'échelle de la Métropole, **en moyenne 256 k€ par logement sur le PLH3, contre 214 k€ en PLH2, soit +19% entre les périodes 2011-2017 et 2018-2021**
- **Des prix plus élevés sur la ville de Tours mais une augmentation moins forte** : 276 k€ par logement en moyenne sur le PLH3, contre 263 k€ sur le PLH2, soit une hausse de 5% entre les deux périodes.
- A l'inverse, en dehors de Tours, une hausse de plus de 22% des prix moyens : de 206 k€ sur le PLH2 à 253 k€ sur le PLH3.



Une production individuelle neuve qui **répond aux enjeux de production de grands logements** en accession à la propriété, mais une hausse des prix qui exclut de facto une partie des candidats potentiels, en particulier les primo-accédants.

Répartition des logements individuels neufs mis en vente sur TMVL par nombre de pièces

(Source : ECLN - MTE/SDES)

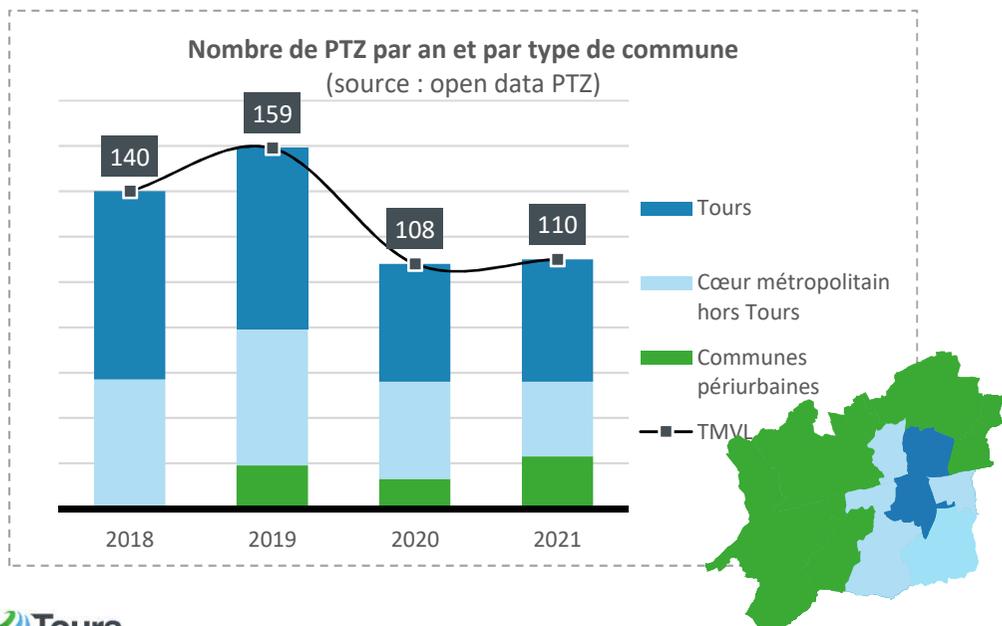
	PLH2 (2011-2017)	PLH3 (2018-2021)
1 et 2 pièces	0%	0%
3 pièces	39%	19%
4 pièces	54%	70%
5 pièces	6%	11%
6 pièces ou plus	0%	0%

Prix moyen des logements individuels neufs vendus (Source : ECLN - MTE/SDES)

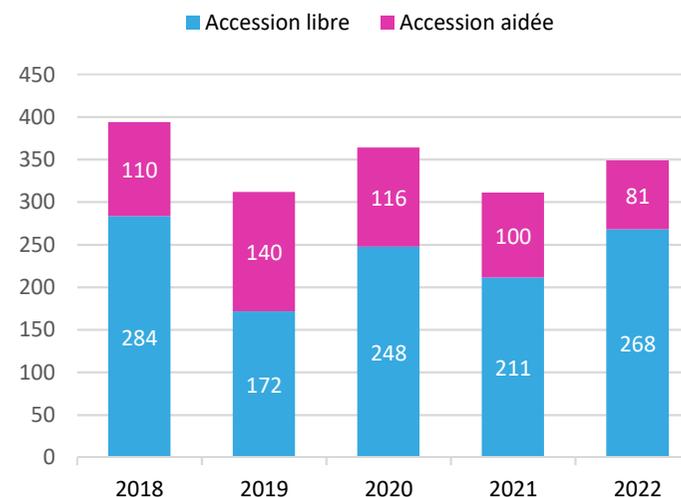


Un marché immobilier en tension croissante ; face à cela, une dynamique d'accession sociale en baisse

- Des ventes en accession aidée (PSLA, TVA minorée, accession sociale...) qui représentent traditionnellement entre 30 et 40% des ventes à l'occupant
 - Un volume qui tend à diminuer sur les dernières années, et de manière encore plus forte en 2022 : l'accession aidée n'a représenté que 23% des ventes à l'occupant réalisées
- Un volume de Prêt à Taux Zéro qui tend à diminuer, en particulier sur la ville centre : synonyme d'une diminution du volume de primo-accédants ?**
 - 18 des 22 communes de TMVL sont en zone B1, et sont donc éligibles au prêt à taux zéro (PTZ) dans le neuf uniquement
 - Seules les communes de Druye et Saint-Etienne-de-Chigny sont en zone B2, et Berthenay et Villandry en zone C, et donc éligibles au PTZ dans l'ancien



Promotion immobilière Tours Métropole Val de Loire : segmentation des ventes à occupants en accession libre / en accession aidée
(source : Adéquation et OCELOR)



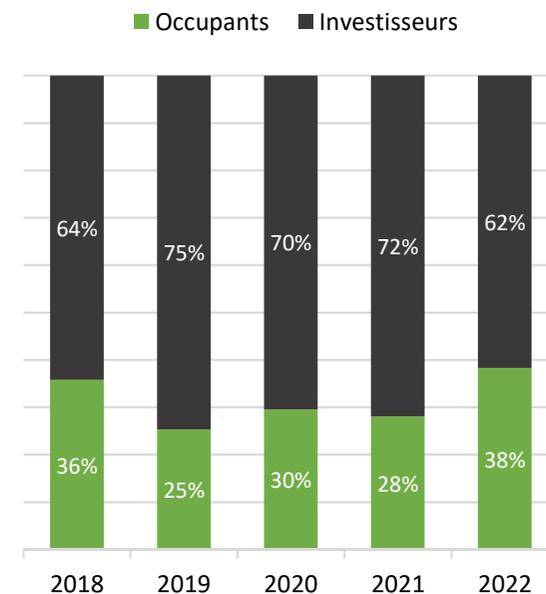
Entre 2018 et 2021, 329 PSLA ont été agréés, soit environ 82 en moyenne par an, sur un total de 6 600 logements mis en chantier, ce qui est relativement peu (5% de l'offre).

Un marché qui reste dominé par les ventes à investisseurs (65 à 70% des ventes) même si un certain rééquilibrage semble s'opérer sur la période récente

- Une baisse des occupants dans les volumes de vente de promotion immobilière, tant en volume qu'en proportion
- Une baisse des ventes entre 2020 et 2021 qui a affecté les occupants plus fortement que les investisseurs
 - -23% d'occupants entre 2020 et 2021
 - -10% d'investisseurs
- Une tendance inverse observée en 2022 :
 - Le volume de ventes à l'occupant augmenté passant de 311 à 349
 - A l'inverse, le volume de vente à l'investisseur a fortement chuté, passant de 798 en 2021 à 563 en 2022
- Une offre commerciale à un niveau historiquement bas, représentant moins de 600 lots, soit 7 mois de ventes théoriques.
- Une offre sur plan représentant moins de 40% de l'offre (contre 50-60% généralement) et un stock dur de moins de 20 lots (3% de l'offre)
- **Pour mieux maîtriser les prix et les profils des acquéreurs : la possibilité d'une régulation plus forte du marché, en s'appuyant sur une coordination à l'échelle de la Métropole (négocier avec les opérateurs dans un rapport de force favorable).**
- **Une opportunité à explorer : les marges de manœuvre offertes par la loi 3DS d'ajuster localement les dispositifs d'investissement locatif (tels que le Pinel) pour les intercommunalités qui deviendront Autorité Organisatrice de l'Habitat (AOH)**

Promotion immobilière Tours Métropole
Val de Loire : segmentation des ventes à occupants en accession libre / en accession aidée

(source : Adéquation et OCELOR)



On a une difficulté à faire face aux logiques commerciales parfois nationales des promoteurs que les communes subissent.

Source : Adéquation et OCELOR

Un poids des investisseurs et des prix plus élevés que sur Orléans Métropole

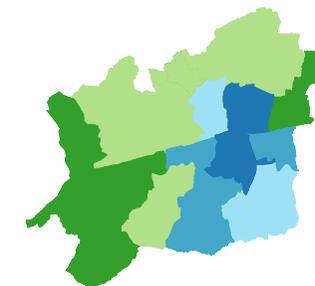
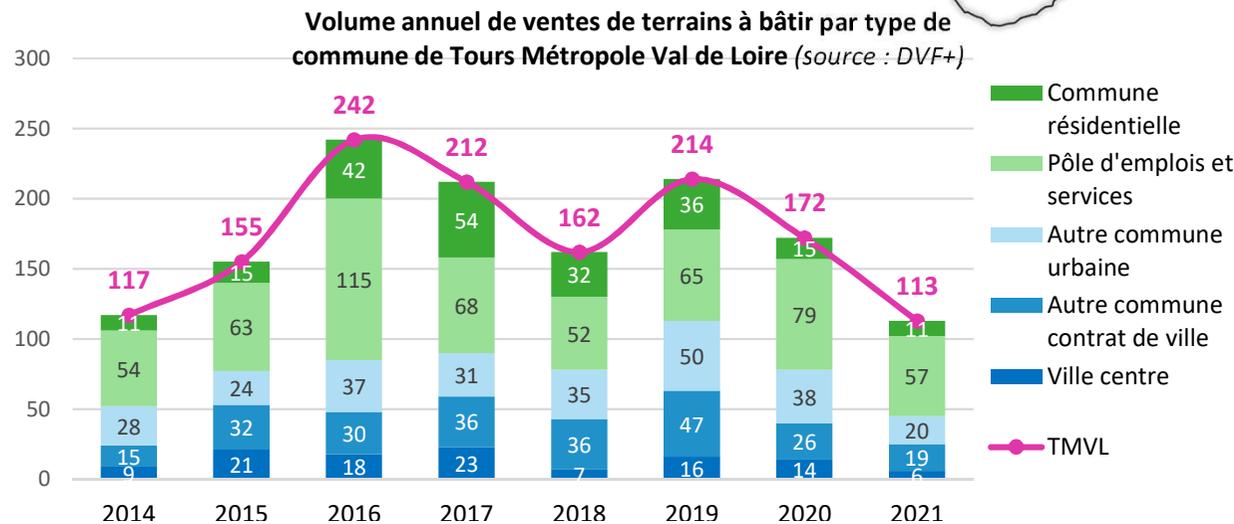
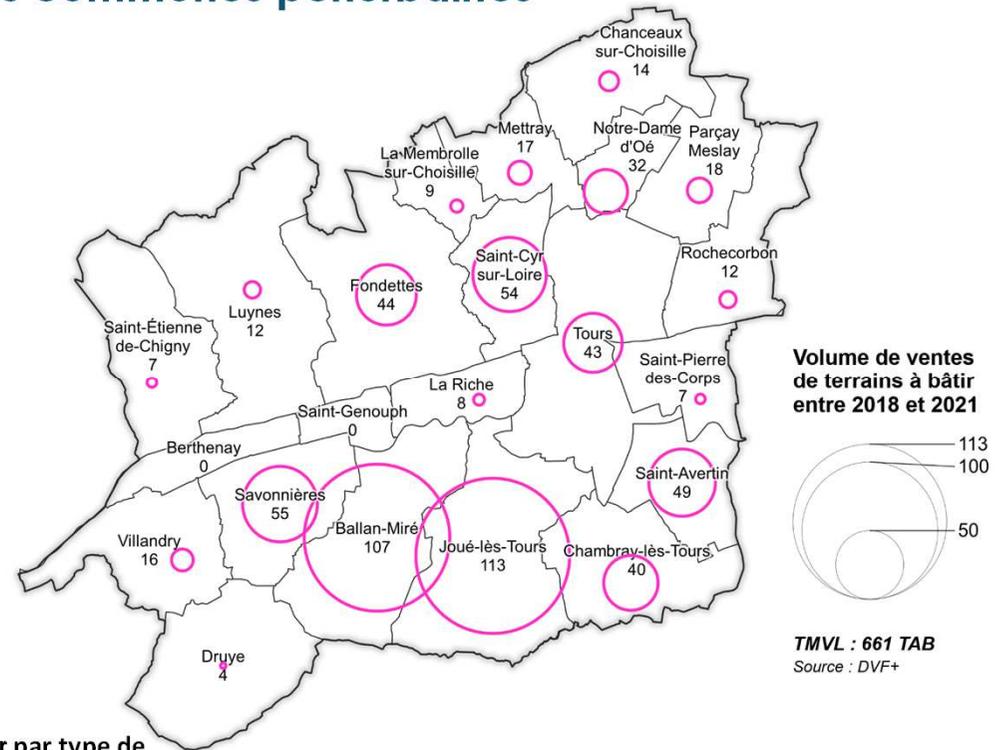
- Un seul point commun : la diminution de l'offre disponible.
- Sur les métropoles de Chartres et Orléans, une promotion immobilière davantage tournée vers les occupants, et des volumes d'occupants en forte croissance entre 2020 et 2021.



* Prix en € / m² des ventes parking inclus au cours de l'année 2021 (collectif libre en TVA pleine)

Un marché du terrain à bâtir porté par les communes périurbaines

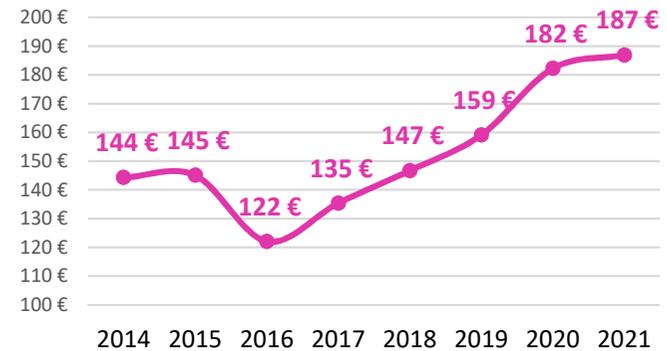
- **Le marché du terrain à bâtir a connu un ralentissement dans les dernières années.** Quand plus de 200 terrains ont été vendus en 2019, ce sont moins de 120 qui ont été vendus en 2021.
- **Cette offre est essentiellement développée dans les communes périurbaines.** Sur la période 2018-2021, deux communes représentent l'essentiel des ventes de terrains à bâtir : Ballan-Miré, avec 107 terrains vendus en 4 ans, et Joué-lès-Tours, avec 113 terrains vendus en 4 ans. A elles-deux, elles représentent 1/3 de la vente de terrains à bâtir sur cette période.
- On note également une dynamique relativement importante sur les communes de Saint-Cyr-sur-Loire, Savonnières, Saint-Avertin, Tours, Chambray-lès-Tours et Notre-Dame-d'Océ, où entre 30 et 55 terrains ont été vendus en 4 ans.



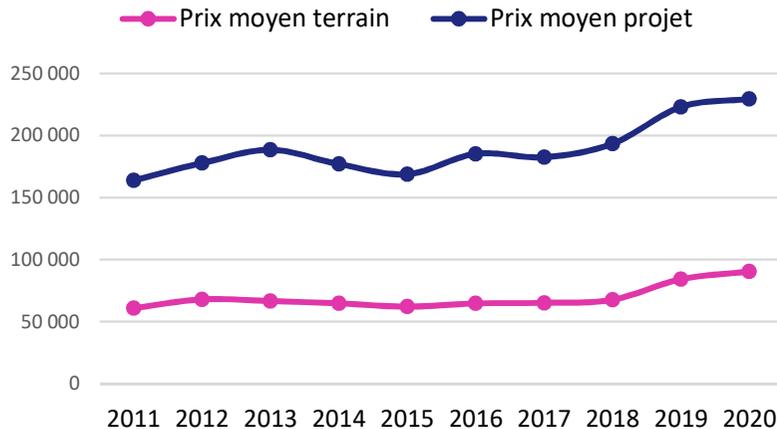
Une hausse forte des prix des terrains à bâtir

- Une croissance forte des prix des terrains à bâtir depuis 2018 : le prix médian au m² a augmenté de 40 € en 4 ans.
- **Conjuguée à des coûts de construction croissants, cette hausse des prix des terrains à bâtir conduit à une très forte augmentation des coûts des projets neufs.** Le prix moyen d'un terrain et d'une maison sur TMVL était de 165 000 € en 2011, il atteint 230 000 € en 2020 soit 65 000 € de plus en moins de 10 ans.
- On observe des prix contrastés selon les secteurs :
 - Un prix médian de 166 € du m² entre 2018 et 2021 pour TMVL
 - 123 € du m² dans les communes résidentielles
 - Des prix au dessus de la médiane de TMVL pour les pôles d'emploi et de services et les communes du cœur métropolitain, en particulier à Tours (229 €/m²)

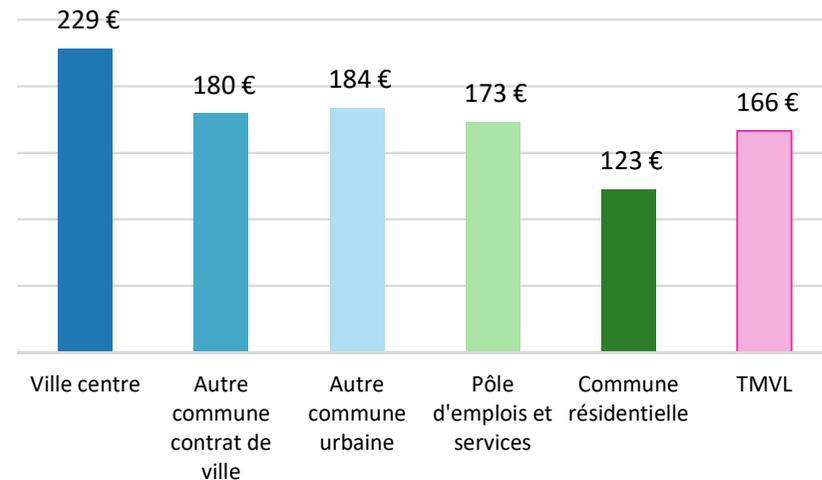
Evolution des prix au m² médians des terrains à bâtir à l'échelle de Tours Métropole Val de Loire (source : DVF+)



Prix moyens des terrains à bâtir et des projets (terrain + maison) à l'échelle de TMVL (source : EPTB)



Prix au m² médian pour les terrains à bâtir en 2018-2021 par type de commune de Tours Métropole Val de Loire (source : DVF+)

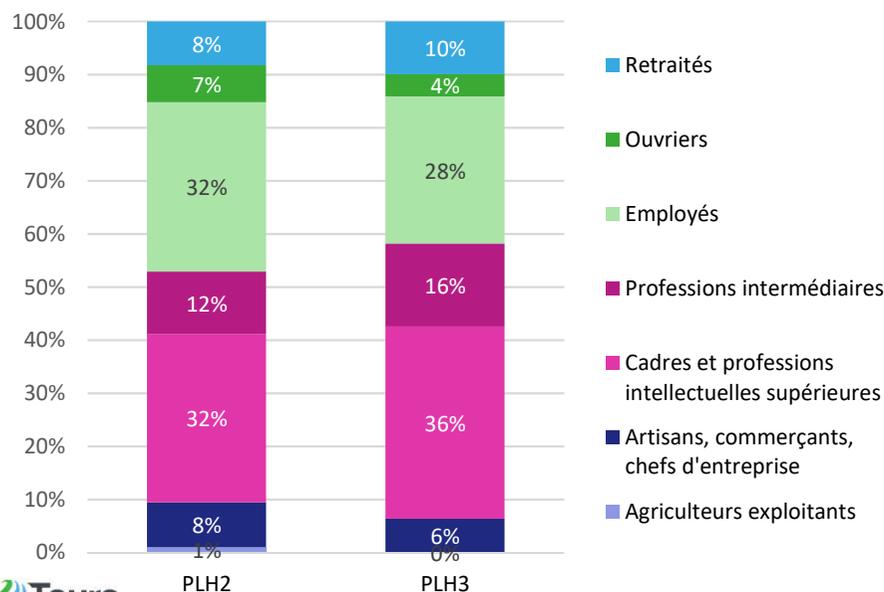


Une sélectivité croissante qui se traduit dans le profil des acquéreurs

- **L'augmentation importante des prix du marché du terrain à bâtir se traduit par des évolutions dans le profil des ménages acquéreurs.** Plusieurs phénomènes sont observables, lorsque l'on compare la répartition des acquéreurs de la période du PLH2 (2011-2017) à celle du PLH3 (2018-2020).
 - **Une part plus importante des ménages secundo-accédants**
 - Une part plus importante de retraités
 - Les plus de 40 ans représentent 49% des acquéreurs sur 2018-2020, contre 42% sur la période précédente
 - **A l'inverse, une part moins importante de jeunes primo accédants** : les moins de 30 ans représentaient 21% des acquéreurs sur la période 2011-2017, ils ne représentent plus que 15% du total sur la période récente.
 - Une part croissante des professions intermédiaires et des cadres et professions intellectuelles supérieures : cumulés, ils représentaient 44% des acquéreurs sur la période du PLH2 ; ils représentent désormais 52%
 - **A l'inverse, une diminution du poids des artisans, ouvriers, et des employés.**

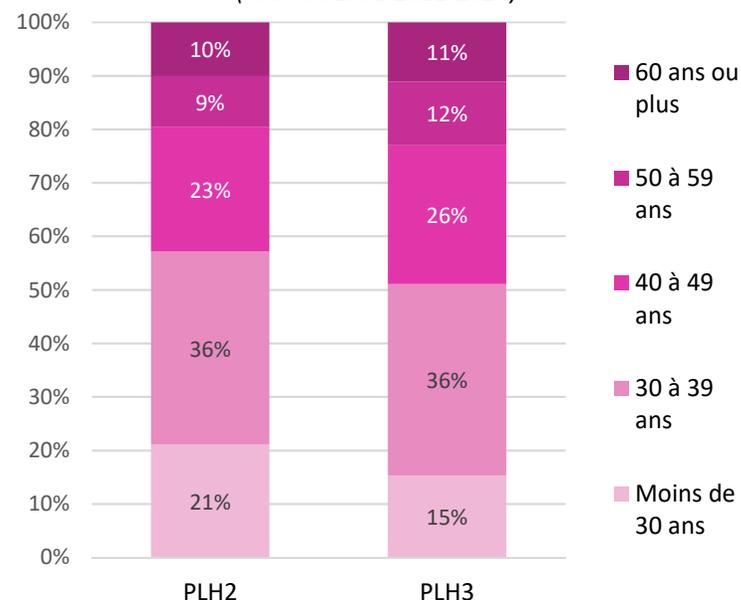
Acquéreurs de terrains à bâtir par CSP

(source : EPTB 2011-2020)



Acquéreurs de terrains à bâtir par tranche d'âge

(source : EPTB 2011-2020)



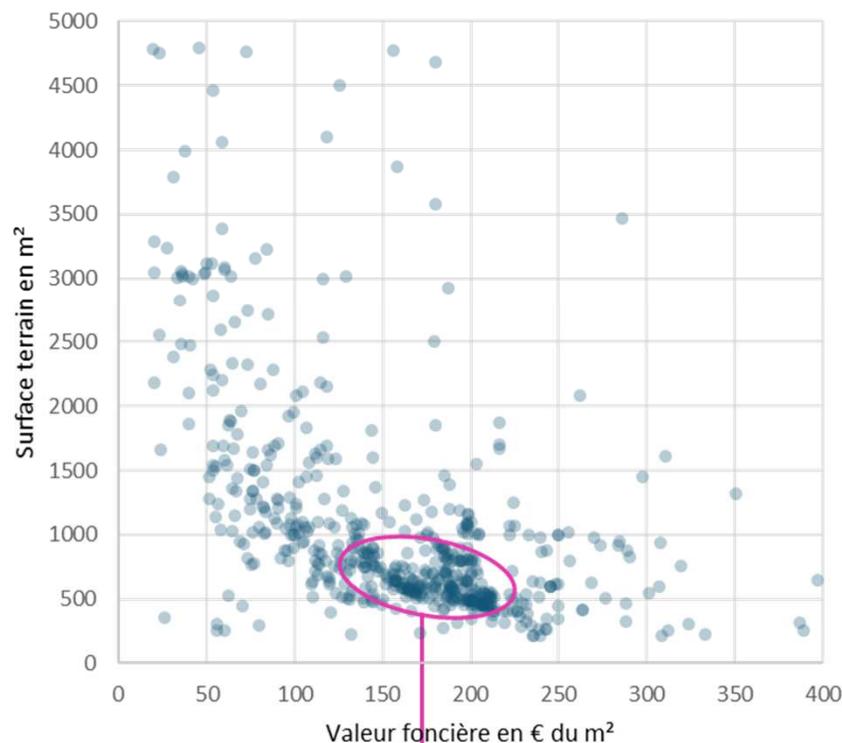
Des surfaces de terrains à bâtir qui tendent à augmenter ... un point de vigilance sur les modalités de production de l'habitat neuf

- La surface médiane des terrains à bâtir vendus tend à augmenter ces dernières années, et ce malgré la hausse des prix au m².
- Ainsi, entre 2017 et 2021, la surface médiane des terrains à bâtir vendus a augmenté de plus de 100 m², passant de 707 m² à 816 m².
- **Ce constat semble aller à rebours des dynamiques de réduction de la consommation foncière et interroge sur les modalités de production de l'habitat neuf sur la Métropole.**
- Une précaution d'analyse est toutefois nécessaire : il est possible que cela traduise en réalité une augmentation du nombre d'achats de terrains à bâtir réalisés pour réaliser plusieurs logements sur la parcelle. Les données traitées ne donnent pas d'information sur les projets auxquels ont aboutis les ventes.

Surface médiane des terrains à bâtir à l'échelle de Tours Métropole Val de Loire en m² (source : DVF+)



Mutations de terrains à bâtir entre 2018 et 2021 par valeurs foncières et prix au m² - zoom sur les surfaces inférieures à 0,5ha et les valeurs foncières inférieures à 400 € du m² (source : DVF+)



Une majorité de terrains à bâtir avec des surfaces comprises entre 500 et 1000 m², pour des prix compris entre 130 et 220 € du m².

L'accession à la propriété abordable : perspectives et questionnements pour les prochaines années

Des points de fragilité :

- **La hausse actuelle des taux d'intérêt et des coûts de production** (coûts des matériaux, des énergies, et impact des attentes qualitatives) **risquent de complexifier la réalisation des opérations, et donc de fragiliser les parcours d'accession.** Plus globalement, les évolutions actuelles de contexte nécessitent de ne pas se baser sur les périodes passées pour définir l'avenir.
- **L'accession abordable se trouve en concurrence avec les autres produits immobiliers pour l'accès au foncier,** y compris en QPV. Cette concurrence est accentuée par la production en Pinel qui se concentre désormais sur les zones B1 (exclusion des zones B2 depuis 2018), où les acteurs sont nombreux (locaux et nationaux). L'investissement locatif représente ainsi 70% de la production immobilière sur la ville de Tours. C'est plus que sur Chartres (50%) ou Orléans.
- Une nécessité de renouveler les outils permettant d'assurer une maîtrise publique du foncier, le territoire sortant d'un cycle de foncier maîtrisé dont le stock tend à s'épuiser (opérations d'aménagement sur Ballan-Miré, Chambray-lès-Tours, La Riche, Notre Dame d'Oé, Saint-Cyr-sur-Loire, Tours, ...). Il s'agira pour le PLH 4 de construire **une politique foncière d'ensemble, permettant de réguler le foncier en amont, quels que soient l'opérateur et l'opération** : cf. exemples de Rennes, Lorient, Nantes. De même, Angers et Orléans comptent de nombreuses ZAC qui permettent de fournir aux opérateurs une bonne lisibilité de l'offre foncière, qui est partagée entre les acteurs.
- **Le jeu de péréquation peut atteindre ses limites, si le secteur libre atteint des niveaux de prix qui ne permettent plus sa commercialisation**

Des nouvelles attentes de la part des ménages : demande de balcon, de pièce supplémentaire pour le télétravail (ce qui **génère un coût supplémentaire** de 20-30 K€).

Des publics rencontrant des difficultés particulières pour accéder à la propriété identifiés avec les acteurs :

- **Les familles monoparentales** : public fortement concurrencé par les autres profils d'accédants, qui disposent de deux revenus ; et qui accusent plus fortement les règles d'accès aux prêts bancaires (taux d'emprunt maximal de 35% des revenus, même en cas d'apport important).
- **Les personnes en situation de handicap**
- **Les jeunes**
- **Les publics issus du parc social** : problème de capacité financière pour sortir du locatif social et accéder, en ayant les capacités d'entretenir le bien dans le temps.
- **Les personnes âgées**, qui quittent un grand logement (intérêt d'un logement qui se libère pour accueillir une famille), disposent de bons revenus grâce à la plus-value issue de la revente de leur bien, à la recherche de produit haut de gamme : un problème d'inexistence de produit adapté (et non un problème de coût).

Un marché immobilier de plus en plus sélectif

Les points clés



→ Un desserrement résidentiel vers l'extérieur de la Métropole qui est notamment lié aux prix de l'immobilier

→ Des niveaux de loyers dans le parc privé relativement élevés

→ Dans le marché de l'ancien, des prix supérieurs à de nombreuses autres Métropoles, et qui ont nettement augmenté ces dernières années

- ▷ Le prix médian des maisons a augmenté de 55 000 € en 7 ans, avec notamment une forte progression après 2019
- ▷ Une offre en appartement qui reste globalement abordable pour les ménages du territoire ; un marché de l'individuel nettement plus sélectif

→ Un marché immobilier en tension croissante ; face à cela, une dynamique d'accession sociale en baisse

- ▷ Une promotion immobilière dynamique mais une baisse de l'alimentation en nouvelles opérations qui provoque une tension sur l'offre disponible
- ▷ Un marché qui reste dominé par les ventes à investisseurs (65 à 70% des ventes) même si un certain rééquilibrage semble s'opérer sur la période récente

→ Le marché du terrain à bâtir

- ▷ Un marché du terrain à bâtir porté par les communes périurbaines
- ▷ Une sélectivité croissante qui se traduit dans le profil des acquéreurs : un poids croissant des ménages secundo-accédants, un recul du poids des artisans, ouvriers et employés
- ▷ Des surfaces de terrains à bâtir qui tendent à augmenter ... un point de vigilance sur les modalités de production de l'habitat neuf

→ Un enjeu de maîtrise foncière pour permettre le développement de l'accession à la propriété abordable

6

**Des besoins spécifiques
pour certains publics**

Les publics aux besoins nécessitant des réponses spécifiques

L'article R302-1-1 du CCH indique que le diagnostic du PLH doit comprendre une analyse de l'offre, notamment en hébergement, ainsi qu'une analyse de la demande.

Dans la même optique, l'article L302-1 du CCH indique que le programme d'actions doit préciser :

- « les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux personnes dites gens du voyage ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes en situation de perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, par le développement d'une offre nouvelle et l'adaptation des logements existants. »



Ainsi, cette partie s'intéresse :

- À l'habitat des personnes âgées et notamment aux résidences pour personnes âgées
- Au logement des personnes en situation de handicap
- Au logement des jeunes et des étudiants
- Au logement des travailleurs saisonniers
- Aux structures d'accueil et aux dispositifs d'hébergement
- À l'habitat des gens du voyage
- Au logement d'urgence, et notamment au logement des femmes victimes de violences
- Au logement des personnes défavorisées : populations ou groupes de personnes vulnérables confrontées à de graves problèmes de logement sur un territoire donné, ainsi qu'à une pluralité de difficultés à surmonter (dans des domaines tels que la santé, l'emploi, la formation, la scolarisation, les transports, etc.) et dont l'inclusion dans la société nécessite un accompagnement adapté dans le cadre d'une approche intégrée.

6.1 Les jeunes

Les jeunes : des niveaux de revenus inférieurs à la moyenne des ménages, une majorité d'entre eux est logé dans le parc locatif privé

65 825

habitants ayant entre 15 et 29 ans en 2019 – dont **39 134 sur Tours soit 60%**

22,2%

de la population, en légère baisse : 24,2% en 2008)

39%

des nouveaux arrivants sur TMVL ont moins de 29 ans, et s'installent en majorité dans un appartement à Tours

Un niveau de vie médian de 19 300€ inférieur à la moyenne des ménages (21 600€ pour l'ensemble des ménages)

Une diversité de profils : étudiants, jeunes actifs, jeunes en difficulté d'insertion socio-professionnelles, jeunes sortants de l'Aide Sociale à l'Enfance...

Un accès au logement complexe pour les jeunes pour plusieurs raisons :

- Des parcours personnels, résidentiels et professionnels non-linéaires
- Irrégularité voire absence de ressources financières restreint fortement l'accès au logement
- Présence d'un soutien familial détermine la sécurisation du parcours résidentiel

	Moins de 20 ans	20 à 24 ans	25 à 39 ans
Propriétaire	3%	3%	26%
Locataire du parc privé	51%	61%	41%
Locataire du parc social	7%	14%	27%
Locataire ou sous-locataire d'un logement loué meublé ou d'une chambre d'hôtel	37%	19%	4%
Logé gratuitement	3%	3%	2%
Ensemble	5066	12463	32353

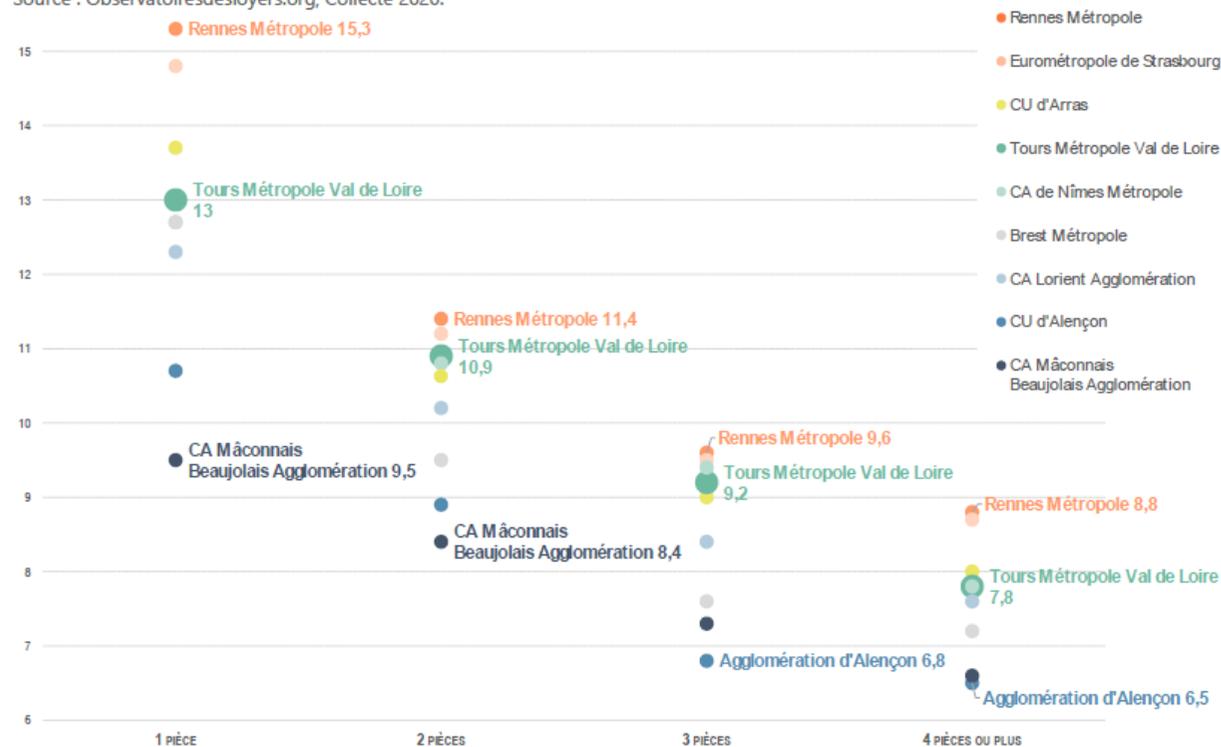
- Très peu de propriétaires de moins de 30 ans
- Une majorité des jeunes sont logés dans le parc locatif privé
- Un rôle non négligeable joué par le parc locatif social, notamment pour les plus de 25 ans- ; un taux de satisfaction de ce public équivalent à celui de l'ensemble des ménages (3 demandes pour 1 attribution pour les moins de 30 ans).

Des niveaux de loyer relativement élevés dans le parc privé pour les jeunes qui s'y logent

- En 2020, selon l'observatoire des loyers, le **niveau de loyer des petits logements est relativement élevé** : 13 € / m² pour les logements de 1 pièce et 10,9€ / m² pour les 2 pièces. Le niveau de loyer sur TMVL est supérieur à de nombreuses autres agglomérations du panel de comparaison.
- Des prix de location supérieurs à ceux pratiqués dans le parc social et inférieurs aux offres de logements spécialisés** (CROUS, Foyers Jeunes Travailleurs, résidences privées)
- En 2019, l'Observatoire a mis en évidence l'occupation suivante :
 - Les T1 sont principalement occupés par des étudiants vivant seuls.
 - Les T2 par des jeunes actifs en emploi.
- L'accueil de jeunes et notamment d'étudiants dans le parc de logements de droit commun, notamment privé génère de la concurrence avec d'autres profils de publics.**
- Selon les acteurs, certains jeunes actifs pourraient potentiellement être intéressés par de la colocation dans le parc social.

Niveau des loyers au mètre carré selon la taille des appartements au sein du panel de comparaison

Source : Observatoiresdesloyers.org, Collecte 2020.



Un besoin de développer des résidences étudiantes à un niveau de loyer abordable (type CROUS)

Les résidences publiques sont saturées, ce qui amène certains étudiants à se reporter vers le parc locatif privé.

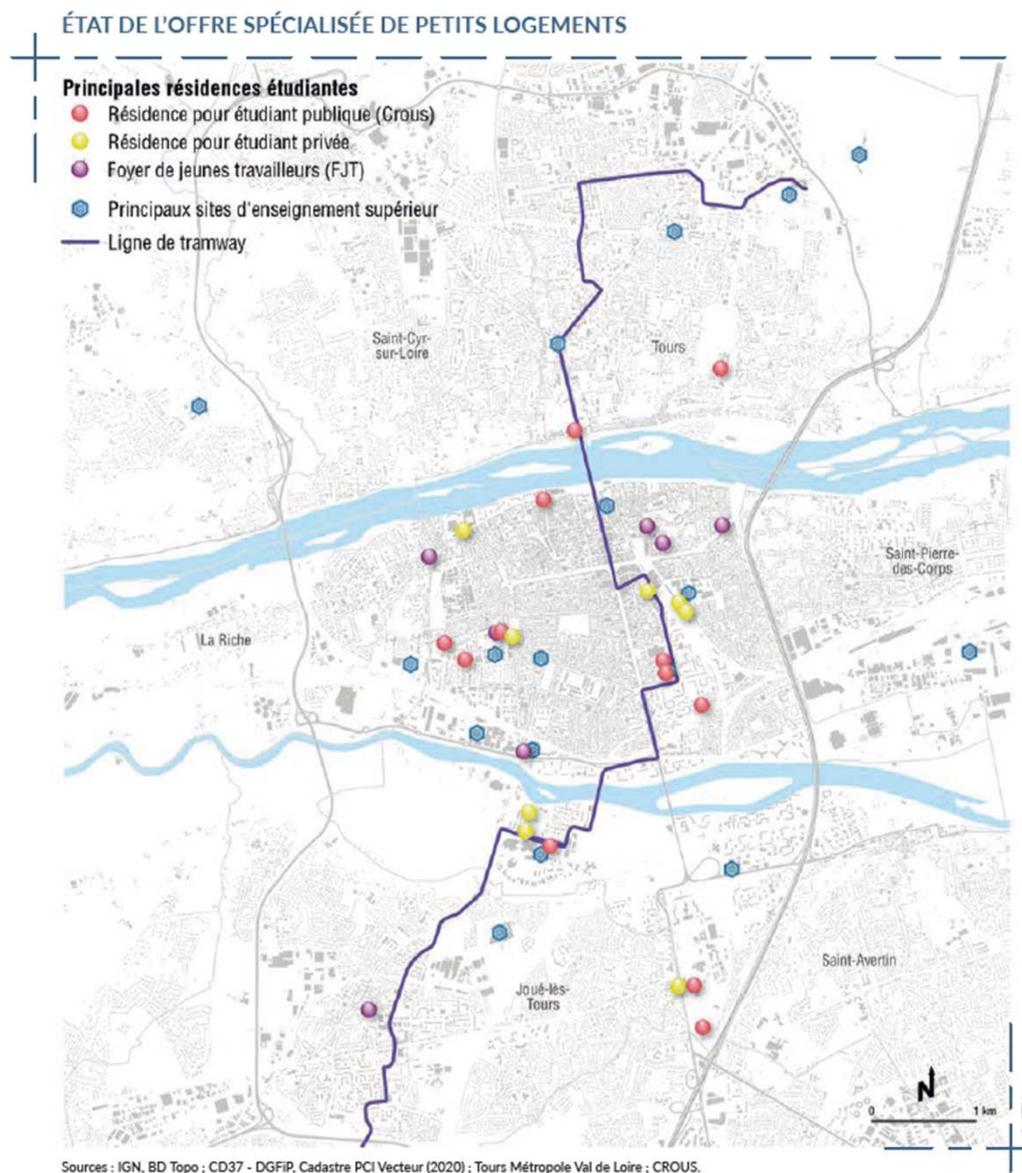
- Le nombre de places en résidences universitaires CROUS était de 9,17 pour 100 étudiants en 2021-2022.
- A titre de comparaison, le taux est supérieur sur Orléans Métropole (10,6).

Les résidences étudiantes publiques doivent être développées pour désengorger le parc privé de droit commun.

La question du développement de l'offre de résidences étudiantes à des niveaux de loyer abordables se pose d'autant plus que la Métropole a exprimé la volonté d'accueillir 50 000 étudiants à horizon 2050 soit 17 000 étudiants de plus qu'aujourd'hui

Pour mieux répondre aux besoins, il est nécessaire de structurer un outil de connaissance de l'offre et du besoin (Observatoire Territorial du Logement Etudiant en cours de construction)

Il est également important de communiquer davantage sur les dispositifs d'accompagnement de l'université ou de l'association Jeunesse et Habitat et y orienter les jeunes.



Pour les jeunes en insertion socio-professionnelle ou en apprentissage, des offres qui sont également insuffisantes par rapport aux besoins

- Jeunes en apprentissage :
 - Les besoins de ce public sont difficiles à quantifier.
 - Les structures existantes pour leur hébergement (CFA, Maison de l'Apprentissage, hôtel de l'alternance) connaissent une grande affluence et ne sont pas en capacité de répondre à la demande croissante.
 - L'offre en direction des apprentis sera à développer dans les prochaines années, en articulation avec les politiques de mobilité pour faciliter les trajets domicile-formation-travail.
- Jeunes ayant besoin d'un accompagnement socio-éducatif de type résidence habitat jeune :
 - Différents profils de jeunes peuvent être concernés : jeunes en insertion professionnelle, en difficultés d'insertion socio-professionnelle, jeunes sortants de l'Aide Sociale à l'Enfance, jeunes en rupture...
 - Les résidences habitat jeunes peuvent répondre à ce type de public. Ces résidences sont aujourd'hui saturées.
 - Pour les jeunes en difficulté, l'articulation doit être faite avec les dispositifs d'accompagnement social et dans la durée.
- **Au-delà du développement d'offres dédiées pour les différents publics, il existe un intérêt et un potentiel pour développer des offres mixtes accueillant des jeunes actifs / des alternants / des étudiants...**



Association Jeunesse et Habitat

Association qui accueille et accompagne les publics jeunes, notamment en situation fragile ou précaire, dans leur insertion dans la vie d'adulte en passant par le logement comme vecteur d'intégration.

Zoom sur les jeunes les plus précaires et fragiles

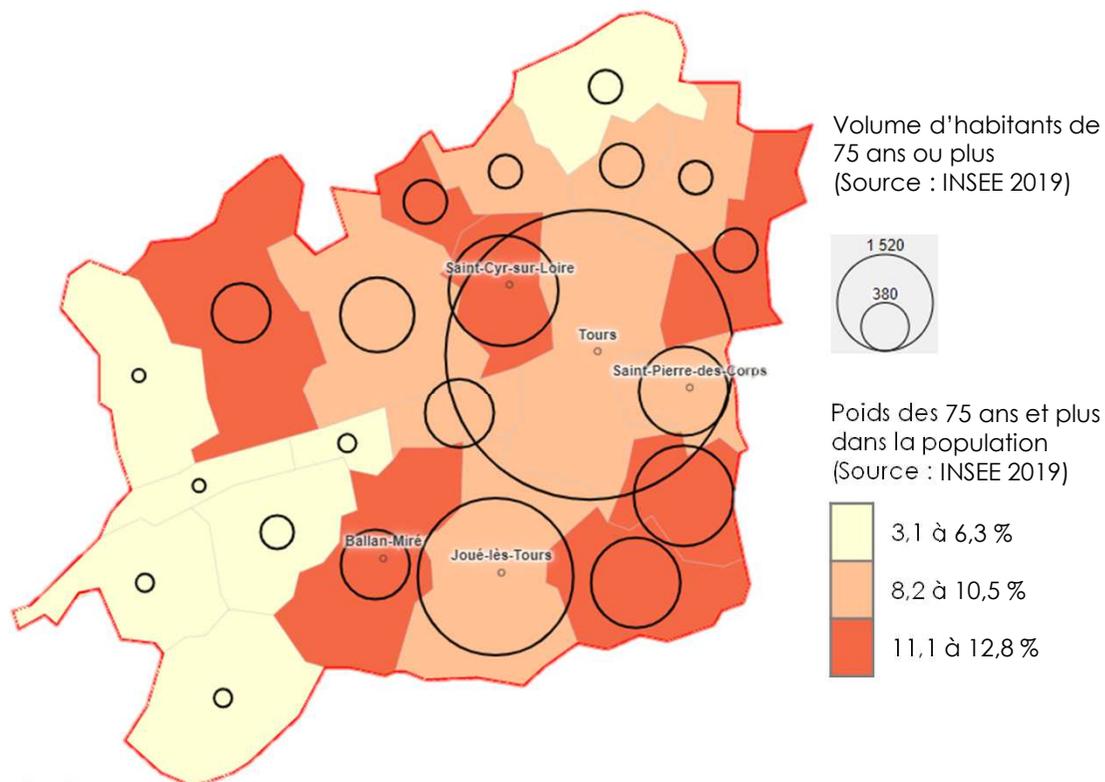
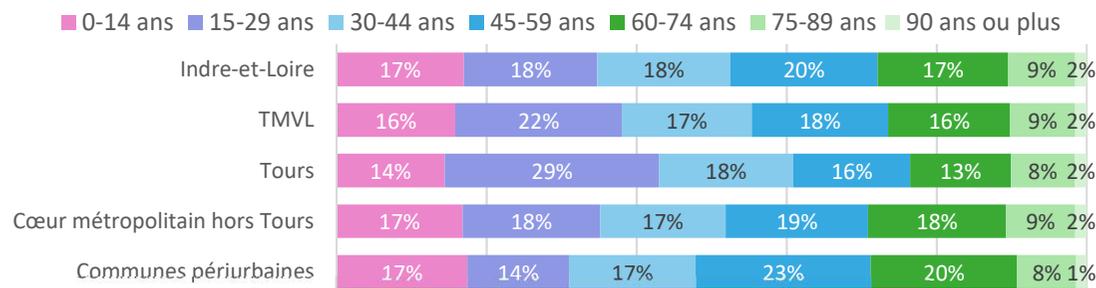
- Une diversité de situations possibles : jeunes en très grande instabilité par rapport à l'emploi, jeunes sortants de l'Aide Sociale à l'Enfance...
- Différentes solutions sont envisageables pour ces jeunes :
 - Les résidences Habitat Jeunes mais cette offre est saturée.
 - Un logement accompagné dans le parc de droit commun. Les bailleurs sociaux jouent le jeu mais le volume de petites typologies dans le parc social est limité. L'enjeu dans les prochaines années est de pouvoir capter davantage de petits logements dans le parc privé.
- Le dispositif « Autonomise Toit » déployé par le Département offre des solutions aux jeunes sortants de l'ASE, de logements (captation de studios dans parc social et privé) et d'accompagnement. C'est un accompagnement à 360° (logement, solvabilisation...). Ce dispositif peut accompagner 150 jeunes en file active, ce qui s'avère insuffisant par rapport aux besoins.
- L'offre d'accompagnement peut être augmentée mais la question qui se pose est celle de l'accès au logement et du parcours résidentiel pour ces jeunes
- Les enjeux pour ces publics :
 - « ne pas faire passer les jeunes dans une succession de logements ».
 - Capter davantage de petits logements financièrement abordables, notamment dans le parc privé. Une analyse est à conduire pour mesurer le potentiel de petits logements pouvant être captés pour accueillir des jeunes, dans le parc locatif social mais aussi et surtout dans le parc privé.
 - Aborder la situation des jeunes de manière globale (pas uniquement logement).



6.2 Les seniors

Un vieillissement de la population qui concerne toutes les communes et qui va se poursuivre dans les prochaines années

Répartition de la population par tranche d'âge en 2019 (Source : INSEE)



- A l'échelle de la Métropole, 26,5% des habitants ont plus de 60 ans, soit une proportion comparable à la moyenne nationale (26,2%) :
 - 11% de la population à 75 ans et plus.
- La proportion de seniors a nettement augmenté depuis 2013 :
 - 60-74 ans : + 5 412 habitants, soit une hausse de 15% en 6 ans.
 - 75 ans et plus : + 585, soit 2% d'augmentation en 6 ans. En 2019, 30 159 personnes sont âgées de 75 ans et plus.
- Toutes les communes sont concernées par le vieillissement de la population.
- Cette tendance, qui n'est pas spécifique, sera amenée à se poursuivre dans les prochaines années. Selon les projections réalisées par l'Insee, l'indice de vieillissement passerait de 80 en 2013 à 117 à horizon 2050.

Indice de vieillissement = rapport de la population des personnes de 65 ans et plus sur celle des moins de 20 ans.

Un niveau de revenus plus élevé que la moyenne mais des situations de fragilité sociale ; une majorité des seniors occupent leur logement

Des revenus plus élevés que la moyenne mais des situations de précarité

- Comme indiqué page 58, le revenu médian par unité de consommation des ménages de 75 ans et plus (23 650 €) est plus élevé que celui de la moyenne des ménages (22 360 €).
- Pour autant, derrière cette moyenne, il existe des situations de précarité sociale :
 - 2 138 ménages perçoivent le minimum vieillesse sur le territoire.
 - 10% des ménages de 75 ans et plus ont un revenu annuel inférieur à 14 240 € par unité de consommation).
- L'évolution des pensions de retraite devrait contribuer à fragiliser financièrement le public senior.

	65-79 ans	80 ans ou plus
Propriétaire	71%	69%
Locataire du parc privé	10%	14%
Locataire du parc social	18%	16%
Locataire ou sous-locataire d'un logement loué meublé ou d'une chambre d'hôtel	1%	1%
Logé gratuitement	1%	1%

Source : Insee, 2019

Une très grande majorité des seniors sont propriétaires occupants

- 71% des 65-79 ans et 69% des 80 ans et plus sont propriétaires occupants. Les enjeux concernant donc quantitativement et prioritairement ce segment de parc : adaptation des logements, incitation et accompagnement à la mutation pour aller vers des logements plus adaptés et libération de grands logements pour accueillir des familles...
- Pour autant, une part non négligeable d'entre eux résident dans le parc locatif social : 14% des locataires sont âgés de 65 à 79 ans et 7% ont plus de 80 ans. L'enjeu d'adaptation de l'offre locative sociale est donc également cruciale.

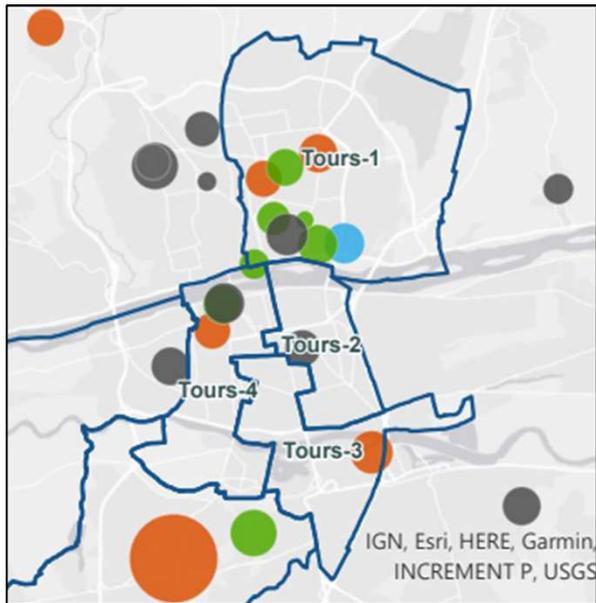
Contrairement aux idées reçues, une part significative des ménages seniors vivent en couple : un paramètre important à prendre en compte dans la réflexion sur les besoins de ces publics

- 65,8% des 65-79 ans et 41,4% des 80 ans et plus.

Une offre relativement développée pour les ménages seniors

EHPAD sur TMVL et leur capacité

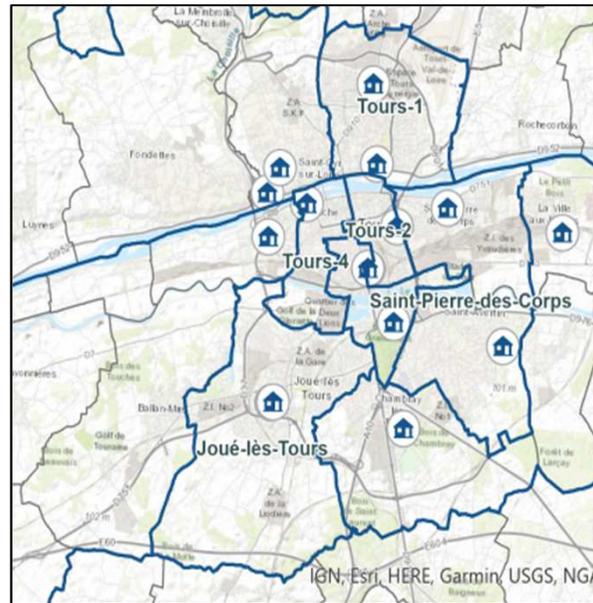
(source : DGAS, 2021)



La Métropole est dotée de nombreuses structures de logement pour les personnes âgées : des résidences services, des résidences autonomes, des EHPAD pour les plus dépendants.

Résidences autonomie sur TMVL

(source : DGAS, 2021)



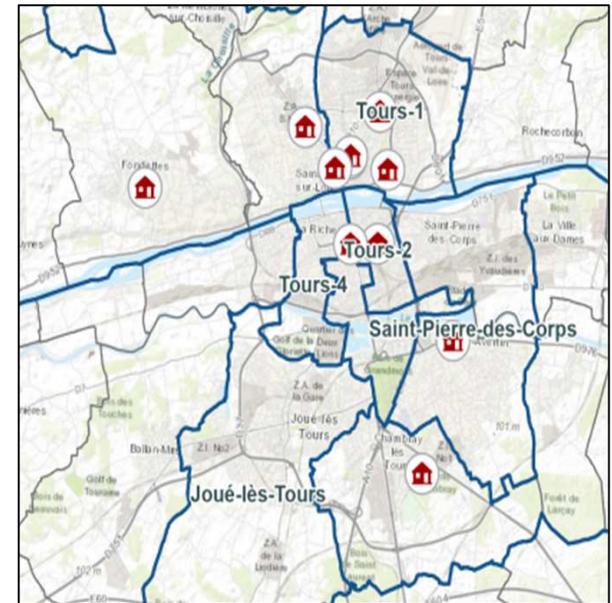
- 24 EHPAD sur la Métropole
- 10 résidences seniors services
- 13 résidences autonomie

9,2%

des personnes de plus de 75 ans vivent dans un **établissement** pour personnes âgées en 2018

Résidences services seniors sur TMVL

(source : DGAS, 2021)



3 866 places

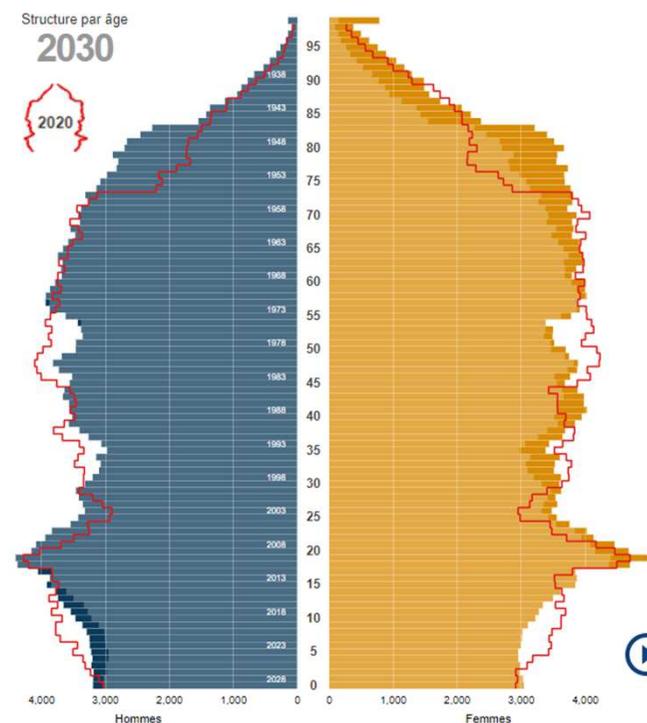
dans les établissements d'**hébergement pour personnes âgées**

dont **1030** pour personnes âgées **autonomes**

Les enjeux pour la suite

- **Les besoins liés au vieillissement de la population et à la perte d'autonomie sont quantitativement importants.** A court terme, le volume de 75-85 ans est amené à fortement augmenter (cf. graphique ci-contre) ; à moyen terme, cela devrait concerner l'ensemble des tranches d'âge au-dessus de 75 ans. **De même, ces besoins sont diversifiés**, du fait de la variété des situations en termes de degré d'autonomie, de niveaux de revenus, et de statut résidentiel / d'occupation.
- Face au constat que les seniors préfèrent le plus souvent « vieillir chez soi », **l'adaptation des logements apparaît comme une piste à amplifier.** Les résultats atteints pour les travaux d'autonomie dans le cadre de l'OPAH témoignent d'une demande croissante dans ce sens de la part des particuliers.
- Mise à part les offres ciblées pour des personnes âgées autonomes ou dépendantes (résidences autonomie, résidences services, EHPAD) une attention particulière est à porter au parcours résidentiel de ces publics qui s'orientent vers des appartements de petites tailles, adaptés aux besoins et à proximité des services
- **Très peu d'offre dans le parc social (sous forme d'habitat intergénérationnel ou de béguinage), un secteur qu'il s'agit de développer pour étoffer les solutions de logement abordables**
- **Plus globalement l'enjeu est d'améliorer la réponse aux demandes des seniors pour accéder ou muter dans le parc locatif social :**
 - La tension est de 6,5 demandes pour 1 attribution pour les 60-74 ans.
 - Et de 6 demandes pour 1 attribution pour les 75 ans et plus.
- Une attention à porter aux personnes âgées non-éligibles au parc social et ayant des difficultés à rechercher un logement dans le parc privé
- Des premiers projets d'habitat inclusif qui émergent suite aux appels à candidatures du département, un modèle à développer
- Une réflexion sera également à conduire sur les solutions à apporter pour les seniors en grande précarité, en grande exclusion. Il est difficile du fait de leur profil de les accueillir dans des structures classiques de type EHPAD.

Population d'Indre-et-Loire par âge en 2020 et projection 2030 (source : INSEE)



6.3 Les personnes en situation de handicap

Un territoire bien doté en établissements d'hébergement dédiés mais un enjeu d'amélioration de l'accessibilité de ces publics au parc de droit commun

- Le nombre de bénéficiaires de la Prestation de Compensation du Handicap (PCH) et de l'Allocation Personnalisée d'Autonomie a nettement augmenté ces dernières années.
- Le territoire est doté de nombreux établissements d'hébergement pour les personnes en situation de handicap.
- **L'enjeu – par ailleurs d'ores et déjà souligné par le PDALHPD – est d'améliorer l'accès de ces publics à des solutions de logement accompagné et inclusif.**

DESCRIPTIF DE L'ACTION ET EFFETS ATTENDUS :

► Soutenir des formes « d'habitat intermédiaire » expérimentales présentant les qualités

suivantes :

- Logement locatif social autonome,
- Petites opérations (environ 10 logements),
- Logements groupés (individuels ou collectifs),
- Proches des équipements commerciaux, sociaux...
- Animations et accompagnement des locataires
- Habitat intergénérationnel (ex : colocations intergénérationnelles via Jeunesse et Habitat)

► Travailler en partenariat avec des établissements et services sociaux et médico-sociaux déjà implantés localement et nécessaires aux locataires, à titre d'exemple : EHPAD, résidences autonomie, ESMS du secteur adulte pour personnes handicapées, SAAD, SSIAD, SAVS/SAMSAH, CCAS, centres sociaux...

- Les données sur les demandes et attributions dans le parc social pour motif de handicap mettent en avant des besoins quantitativement importants (près de 1 200 demandes en cours fin 2022) et une tension forte tant pour les demandes externes que de mutation.

Un enjeu réside donc dans l'amélioration de l'accès au parc de droit commun pour les personnes en situation de handicap.

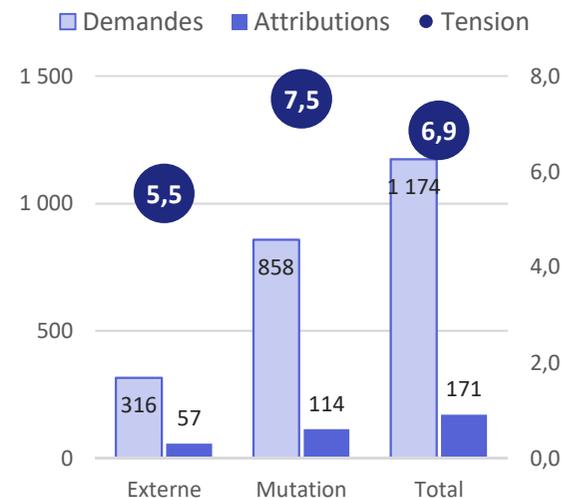
Dans cette optique, le dispositif Access'Habitat 37, porté par l'APF France Handicap et financé par le Conseil Départemental, permet de faire correspondre l'offre et la demande de logements accessibles, à travers un travail partenarial de recensement mené avec les bailleurs sociaux.

27 établissements d'hébergement pour adultes en situation de handicap

Evolution des bénéficiaires sur TMVL entre 2015 et 2021 (source : CD 37, 2022)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
PCH	718	826	961	1 112	1 287	1 423	1 490
APA	2368	2533	4805	4981	5219	5360	5558

Demandes et attributions de logement social en 2022 pour motif de logement inadapté au handicap (source : SNE)



6.4 Les personnes avec des troubles psychiques

Différentes offres et dispositifs déployés sur le territoire

Offres dédiées	Spécificités	Nombre de place sur l'Indre et Loire en janvier 2022
Foyer d'Accueil Médicalisé (FAM)	Hébergement et un accompagnement à des adultes handicapés gravement dépendants qui n'arrivent pas à réaliser seuls les actes de la vie courante	274 places dont 60 attribuées aux personnes qui ont des troubles psychiques
Maison d'Accueil Spécialisée (MAS)	Structure d'accueil pour des personnes ayant un handicap intellectuel, moteur ou un polyhandicap ne leur permettant pas d'acquérir un minimum d'autonomie. Elles ont besoin d'une tierce personne pour les actes de la vie courante, d'une surveillance médicale et de soins constants.	6 structures (dont 2 sur la Métropole, pour les personnes ayant un handicap moteur principalement)
Unité de Soins de Longue Durée (USLD)	Structures d'hébergement et de soins qui accueillent majoritairement des personnes âgées de plus de 60 ans.	2 structures (dont 1 sur la Métropole)
Pension de famille et Maison relais	Structure d'hébergement pour des personnes en phase de réinsertion, capable de vivre en autonomie mais qui ont encore besoin d'être soutenues avec une certaine proximité de relation.	8 structures (dont 7 structures sur la Métropole + 1 structure à venir)
Résidence accueil	C'est une maison relais dédiée à des personnes handicapées psychiques avec un accompagnement social et un programme d'animation.	1 structure sur la Métropole
Appartement de coordination thérapeutique	Pour personnes ou familles qui se trouvent en situation de fragilité psychologique, sociale ou financières et qui ont besoin de soins et de suivi médical.	8 places sur Tours

Différentes offres et dispositifs déployés sur le territoire

Le dispositif EMLA (Equipe Mobile Liaison Accompagnement) – cofinancé par le Département et l'Agence Régionale de Santé - est constitué d'un binôme (infirmier/moniteur éducateur) d'intervention rattaché à la MDS.

Cette équipe intervient auprès des personnes identifiées par les assistances sociales. Ils peuvent aller à domicile et reprendre contact lorsqu'une situation d'isolement est identifiée. Ils n'ont pas vocation à prendre en charge et à accompagner les ménages.

Il pourrait être intéressant de renforcer cette équipe. Pour autant, le problème est le suivant : quand on a réorienté une personne, le délai d'attente pour accéder à une structure peut être particulièrement long. Après un temps de bilan, le dispositif sera reconduit dans sa forme actuelle. Il atteint ses limites, qui renvoient notamment à l'absence de moyens dans le domaine de la psychiatrie côté CHU.

Le dispositif national « un chez soi d'abord » se déploie sur le territoire. 23 personnes ont été logées dans ce cadre depuis le mois de mai.

La coordonnatrice précise qu'elle est saisie par les prescripteurs mais qu'elle n'a pas de visibilité exhaustive sur les besoins. Ce dispositif mobilise beaucoup de T1 et T2. Chaque bénéficiaire reçoit une visite par semaine et la veille est permanente (24 heures sur 24). Certains quartiers sont refusés (par exemple le Sanitas), la majorité des logements est captée dans le parc privé (ce qui a été permis jusqu'à présent par le fait que la demande étudiante était à cette époque de l'année moins forte)

. Lorsque le dispositif a été déployé, un travail de recensement des besoins a été conduit. Le dispositif s'adresse à des personnes avec des difficultés d'ordre psychotique.



Selon la DDETS 37 :

- Une dynamique partenariale intéressante à souligner côté Métropole et du PDALHPD : des travaux en commun sont en cours et le décloisonnement du social et du médico-social commence à s'opérer
- Côté services de l'Etat : un appel à projet est en cours pour développer des Lits Halte Soins Santé (LHSS) et le recrutement d'un ETP de psychologue est prévu au sein de l'Equipe Mobile Psychiatrie Précarité et Exclusion (EMPPE).

Des solutions de logement / d'hébergement inadaptée pour certains besoins

Des besoins qui ne s'expriment pas toujours et qui pourraient augmenter

- 80 lit sur 200 au sein du service psychiatrique de l'hôpital public vont fermer avec le nouvel hôpital. Pour ces publics, il existe un manque de typologies cohérentes avec leur profil et se pose également la question de leur besoin d'accompagnement pour leur permettre de se projeter dans un logement.
- A noter également le cas de personnes vivant dans leur famille qui par manque d'accompagnement et de solution logement adaptée (typologie) n'arrivent pas à s'émanciper.

Un enjeu de meilleure connaissance des besoins

- Un manque de données exhaustives pour mesurer l'ampleur des besoins
- Une étude / un diagnostic spécifique au niveau de ce public pourrait être porté par les communes pour avoir un recensement plus exhaustif de la réalité des besoins du territoire, notamment pour être plus à même de proposer des logements adaptés (tant au niveau quantitatif que qualitatif) pour favoriser le bien-vivre ensemble dans la société.

Une offre d'hébergement et de logement qui n'est pas adaptée pour certaines situations

- Il est toujours difficile d'évaluer si une personne pourra s'adapter à un hébergement collectif, même si celui-ci est temporaire. Par exemple, une femme seule avec un trouble psychique ne sera pas acceptée dans une structure pour femme seule avec enfant
- 52 places d'hébergement d'urgence sont au sein d'hôtels : il n'est pas judicieux d'envoyer des personnes avec des troubles du comportement au sein de ces établissements, le personnel n'étant pas formé pour les accueillir
- Pas de place PMR dans les hébergements d'urgence
- Pas de possibilité de venir avec des animaux dans les hébergements existants.
- L'habitat inclusif peut être une réponse. La Ville de Tours est actuellement accompagnée par Ligeris dans le cadre d'un projet pour les jeunes adultes autistes.

Un enjeu de privilégier une approche globale des situations :

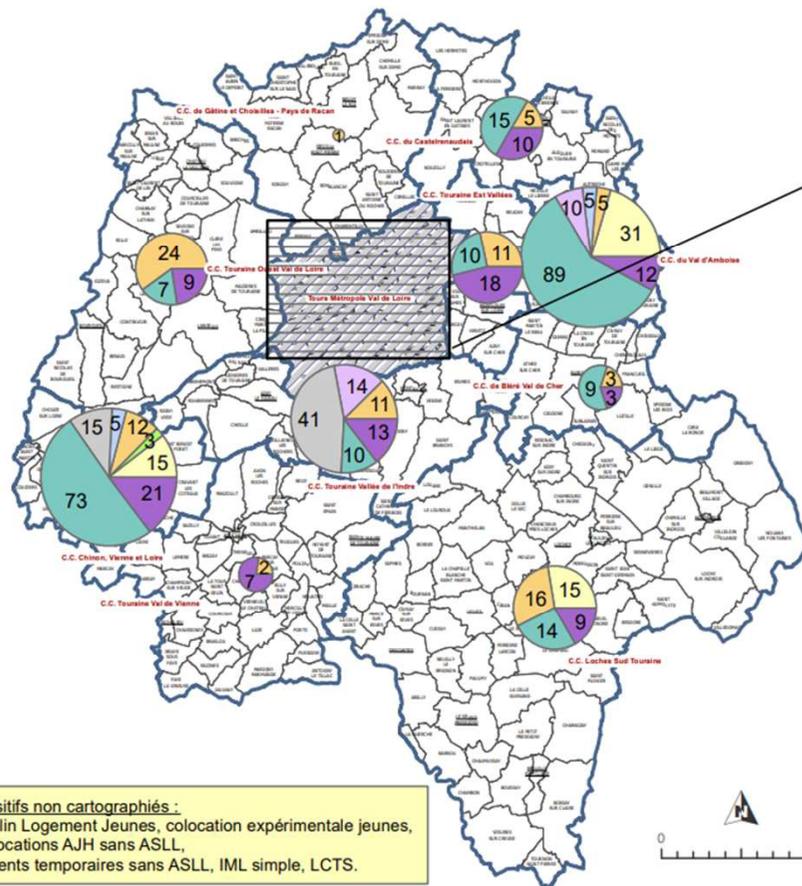
- Au-delà de l'accès à l'offre de logement, deux autres dimensions sont essentielles pour répondre aux besoins de ces publics vulnérables : l'accompagnement dans la recherche du logement et la mobilité.
- L'accompagnement des personnes en difficulté psychiatrique est essentiel. Les communes ne sont pas toujours au courant et ne connaissent pas forcément ces ménages.

6.5 Les publics en parcours d'insertion / réinsertion

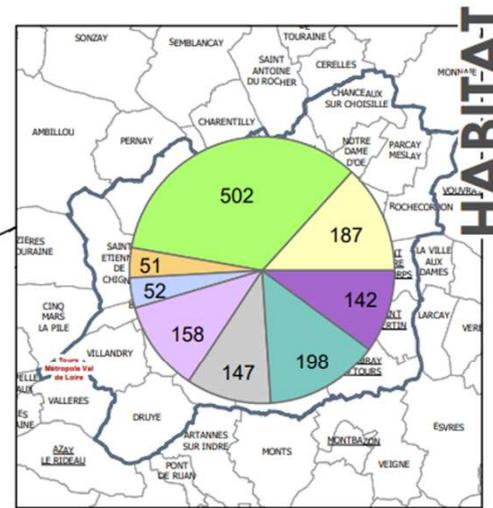
Une offre développée de solutions d'hébergement et de logements pour les publics les plus fragiles

HÉBERGEMENTS ET LOGEMENTS PDALHPD

Indre-et-Loire, au 01/09/2019



Dispositifs non cartographiés :
 Tremplin Logement Jeunes, colocation expérimentale jeunes, sous locations AJH sans ASLL, logements temporaires sans ASLL, IML simple, LCTS.



Légende

505 places d'hébergement d'urgence
248 places de CHRS
141 logements "adaptés" FICOSIL
62 logements temporaires
182 places en pensions de famille
203 logements en résidences sociales
425 logements en résidences habitat jeunes
244 logements en sous location "FICOSIL"

Source : @ Conseil départemental d'Indre-et-Loire - Secrétariat général de la DGAS - Septembre 2019
 Document : Logements_PDALHPD_Septembre_2019_paysage mis à jour le 22/10/2019



L'hébergement d'urgence : près de 300 nouvelles places d'hébergement pérennes ont été créées depuis 2013 ; une offre à mieux adapter aux besoins

Nombre d'hébergements d'urgence depuis 2013

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
304	332	376	424	441	469	488	502	597	608

Une offre relativement développée

Selon les données transmises par la DDETS 37, le territoire compte 556 places d'urgence sur le territoire de la Métropole.

Le nombre de places a nettement augmenté : il était de 304 en 2013.

A ces places se rajoutent des nuitées d'hôtel. Les ouvertures de places d'hôtels sont variables selon la saison et de la tension sur le 115. En moyenne, à l'échelle de l'Indre-et-Loire, environ 138 places d'hôtel sont ouvertes à l'année de janvier à mai.

A l'échelle de l'Indre et Loire, des besoins en hébergement d'urgence exprimés auprès du 115 qui évoluent ; une partie des réponses est inadaptée

Des changements importants sont à noter entre 2020 et 2021 :

- Une forte augmentation de la proportion de demandes émanant d'hommes seuls : de 31% en 2020 à 49% en 2021
- Une baisse de la proportion de couples avec enfants de 25% à 11% en 2021
- Une augmentation du nombre de femmes seules de 8.5% à 14% en 2021
- Une baisse de la proportion de femmes avec enfants de 22% à 13% en 2021

Globalement, la proportion de personnes seules est importante (63% en 2021). La typologie des places est en décalage avec la demande :

- En 2018, 66% des ménages hébergés sont des adultes avec enfants alors qu'ils ne représentent que 25% des demandes.

A noter également la proportion importante de personnes sans droit ni titre (73%) pour lesquelles aucune solution d'insertion par le logement ne peut être mobilisée.

→ Une offre d'hébergement d'urgence quantitativement importante mais à faire évoluer pour mieux l'adapter aux profils des demandeurs

Une problématique à approfondir : l'accueil pérenne de publics fragiles et à la rue en période de grand froid et de grande chaleur

Selon la DDETS 37, il manque sur le territoire de la Métropole un espace d'accueil pérenne pour les personnes fragiles et à la rue en période de grand froid et de canicule.

Chaque année, des gymnases d'école ou de collège sont mobilisés mais cette solution n'est pas adaptée :

- Elle a des incidences sur la vie des établissements scolaires concernés et la possibilité pour les élèves de pratiquer des activités sportives.
- Les locaux ne sont pas adaptés à de l'hébergement.

Il est difficile à ce stade de confirmer et de quantifier le besoin, faute de données statistiques sur le sujet.

Néanmoins, cette problématique sera à approfondir par la suite, d'autant plus que les épisodes de grand froid et de canicule devraient se multiplier avec l'avenir, du fait du dérèglement climatique.

Zoom sur l'accueil des femmes victimes de violence :

- Un protocole a été mis en place au niveau départemental avec les bailleurs sociaux et il fonctionne de manière plutôt satisfaisante
- Certaines communes ont créé des logements temporaires pour répondre à ce type d'urgence, comme la commune de Saint-Avertin ou de Fondettes
- Le problème identifié actuellement : la saturation à Tours de la porte d'entrée à savoir le CIDFF qui doit ensuite relayer les situations auprès des bailleurs sociaux

Déshydratation

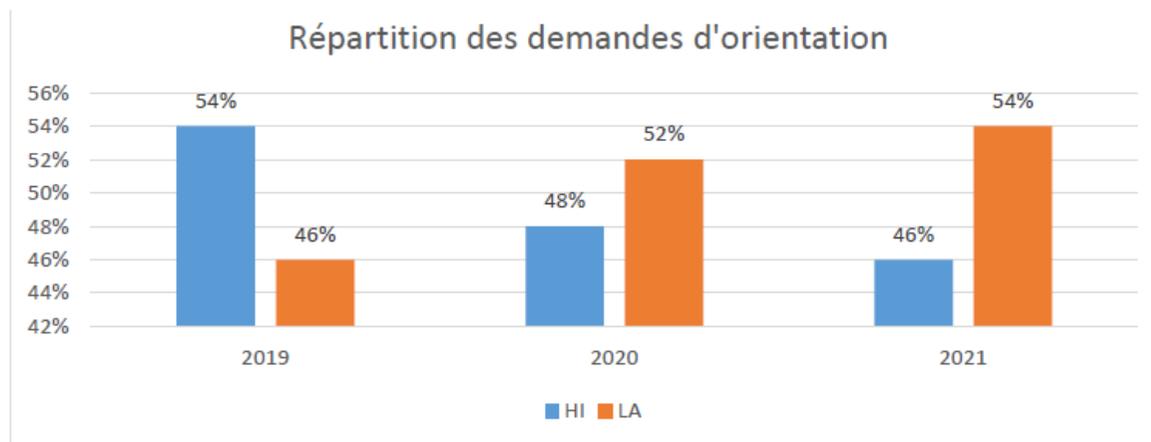
Sans-abri et canicule: «Dans la rue, on est beaucoup plus vulnérable aux conditions climatiques intenses»

Alors qu'une vague de chaleur intense s'étend à toute la France, les personnes sans-abri se retrouvent particulièrement vulnérables. Thierry Couvert-Leroy, délégué national à la lutte contre les exclusions pour la Croix-Rouge, rappelle que, pour elles, la canicule est aussi dangereuse que le froid.

L'hébergement d'insertion et le logement accompagné : une offre développée, à compléter pour mieux répondre à la demande

Le territoire dispose d'une offre relativement développée :

- Une structure CHRS (Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale) de 63 places située à Tours ; un point de vigilance souligné par la DDETS : si des logements CHRS sont créés en diffus, prévoir des petits logements pour les personnes seules et ne pas localiser systématiquement ces offres dans les QPV. Le besoin estimé par la DDETS de 25 places est à explorer.
- 510 places en résidences sociales. A noter que la DDETS va engager un travail d'évaluation pour objectiver le besoin et la qualité d'accompagnement.
- 160 places en pensions de famille.
- Auxquels se rajoutent des logements en sous-location, de l'intermédiation locative qu'il est difficile de quantifier.



Les demandes traitées par le SIAO portent majoritairement et de manière croissante sur le logement accompagné. Cette tendance est liée au déploiement de la stratégie du logement d'abord.

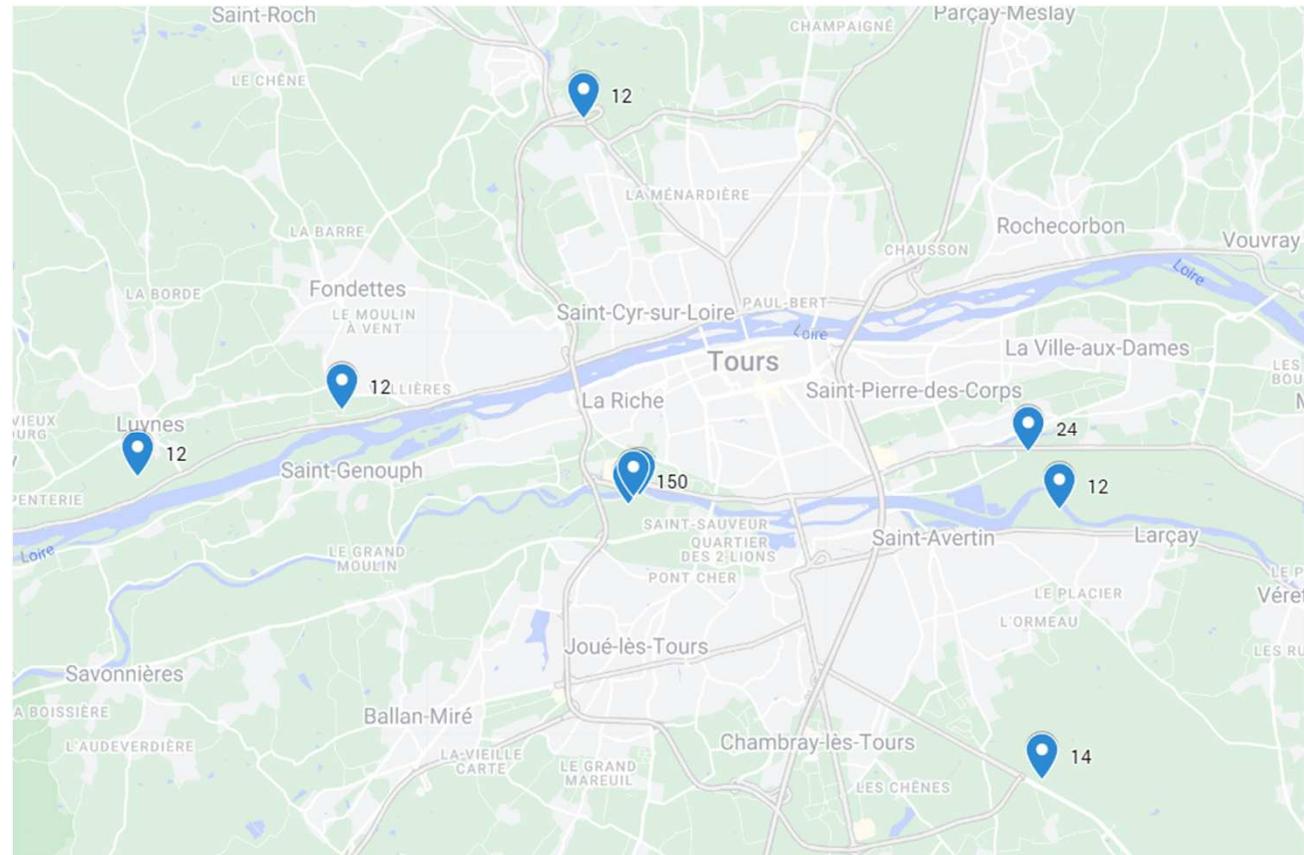
396 demandes ont été recensées en 2021 sur Tours Métropole. Les délais d'attente varient selon le type d'offre (attente la plus importante de 15 mois pour les pensions de famille voire 28 mois si la demande porte sur un établissement en particulier) et le profil du ménage (attente plus longue pour les personnes seules).

Selon la DDETS, pour les pensions de famille, 85 demandes enregistrées sont en attente depuis plus de 3 ans.

6.6 Les Gens du Voyage

Les aires d'accueil pour les Gens du Voyage de Tours Métropole Val de Loire

Ville	Places
LUYNES	12
TOURS / SAINT-PIERRE-DES-CORPS	24
FONDETTES	12
SAINT-CYR-SUR-LOIRE	12
JOUE-LES-TOURS	150
CHAMBRAY-LES-TOURS	14
TOURS	24
SAINT-AVERTIN	12
JOUE-LES-TOURS	12



Les enjeux pour offrir des solutions plus adaptées aux Gens du Voyage

La Métropole ne satisfait pas les obligations du Schéma départemental :

- Des manques en termes d'aires d'accueil sont identifiés. La Métropole doit créer encore 44 places-caravanes. Pour satisfaire cette obligation, un projet de création de terrains familiaux locatifs est en cours à Ballan-Miré (20 places-caravanes).

Les enjeux pour les prochaines années sont les suivants :

- Poursuivre la rénovation des aires d'accueil.
- Développer des Terrains Familiaux Locatifs (TFL) et de l'habitat adapté pour mieux répondre aux besoins et satisfaire les objectifs du Schéma :
 - La Métropole est actuellement sous-équipée en habitat adapté et Terrains Familiaux Locatifs (TFL), notamment dans les zones urbaines.
 - Pour autant, la Métropole a une politique active : différents projets sont en cours pour développer des TFL
 - 10 logements à Chambray
 - Sur la commune de Ballan-Miré, un terrain est identifié pour accueillir 20 places de caravanes
 - La ville de Tours a proposé d'identifier un terrain
- Les besoins en TFL et habitat adapté pourraient augmenter. De nombreuses familles désertent les aires d'accueil et souhaitent s'orienter vers de l'habitat adapté, du fait de la crise sanitaire et de leurs préoccupations économiques.



Des besoins spécifiques pour certains publics

Les points clés

→ Les jeunes

- ▷ Des niveaux de revenus inférieurs à la moyenne des ménages. Pour autant, une majorité d'entre eux est logé dans le parc locatif privé où les niveaux de loyer observés sont relativement élevés
- ▷ Un besoin identifié de développer des résidences étudiantes à un niveau de loyer abordable
- ▷ Pour les jeunes en insertion socio-professionnelle ou en apprentissage, des offres qui sont également insuffisantes par rapport aux besoins

→ Les seniors

- ▷ Une offre dédiée relativement développée pour les ménages seniors. Néanmoins, très peu d'offre dans le parc social (sous forme d'habitat intergénérationnel ou de béguinage), un secteur qu'il s'agit de développer pour étoffer les solutions de logement abordables
- ▷ Un enjeu d'amélioration de la réponse aux demandes des seniors pour accéder ou muter dans le parc locatif social
- ▷ Une réflexion à conduire sur les solutions à apporter pour les seniors en grande précarité et grand exclusion

→ **Les personnes en situation de handicap** : un territoire bien doté en hébergements dédiés, mais un enjeu d'adaptation du parc de droit commun pour améliorer son accessibilité

→ **Les personnes avec des troubles psychiques** : des besoins qui ne s'expriment pas toujours et qui pourraient augmenter. Face à cela, une offre d'hébergement et de logement peu adaptée

→ **Les publics en parcours d'insertion / réinsertion** : une offre d'hébergement d'insertion et de logement accompagné développée, à compléter pour mieux répondre à la demande

→ **Les Gens du Voyage** : un enjeu de rénovation des aires d'accueil, et de développement de Terrains Familiaux Locatifs (TFL) et de l'habitat adapté pour mieux répondre aux besoins et satisfaire les objectifs du Schéma



Des besoins spécifiques pour certains publics

Estimation des besoins « en stock » à satisfaire

Près de 10 000 logements seraient nécessaires pour répondre aux besoins en stock, dont plus de la moitié pour répondre à des enjeux d'adéquation financière.

Ces motifs de mal logement renvoient pour partie à des besoins spécifiques, appelant des réponses adaptées, mêlant logement et accompagnement. Cela concerne en particulier les besoins liés aux ménages hors logement. Les besoins liés à l'inadéquation financière du logement renvoie davantage à l'enjeu de production de logement abordable.

Outil utilisé pour l'estimation : OTELO, développé par le Ministère de la Transition écologique et le Cerema, sur la base des données INSEE 2017 (recensement de la population et des établissements sanitaires et sociaux)

Motifs de mal logement	Volume de ménages concernés
Inadéquation financière (Locataires et propriétaires avec un taux d'effort supérieur à 35%)	4 731
Hors Logement (Sans abris, en habitat de fortune, logés à l'hôtel, ou hébergés dans un hébergement social)	2 023
Hébergés (Ménages logés chez un particulier / à titre gratuit / temporairement, avec une hypothèse de 50% de cohabitation subie)	1 929
Mauvaise qualité (Propriétaires et de locataires avec une absence de confort sanitaire)	158
Inadéquation physique (Suroccupation accentuée des logements des locataires)	62
Besoin interne au parc social	693
Total	9 596



Des besoins spécifiques pour certains publics

Enjeux transversaux

Deux registres essentiels à travailler pour améliorer le logement des publics en difficulté économique et / ou sociale :

• **L'accompagnement :**

- Une compétence partagée Département / Etat : un accompagnement à envisager à 360° (pas uniquement logement). **Des besoins d'accompagnement importants évoqués par les acteurs, à conforter.**
- La Métropole n'est pas compétente sur l'accompagnement des ménages. Néanmoins, elle peut intervenir sur l'information et l'orientation des ménages, ainsi que le développement d'offres d'habitat adaptées. Par ailleurs, à travers leurs CCAS, les communes peuvent également jouer un rôle d'information, **orientation et accompagnement des ménages** (par exemple, recherche de logements dans le parc privé pour des publics éloignés du numérique).
- Partir du projet de vie des personnes, les accompagner dans sa construction pour favoriser son appropriation.

• **L'accès à une offre d'hébergement / de logement adapté qui relève pour partie de l'action de la Métropole.**

De nombreux dispositifs / outils qui ne sont pas toujours bien connus de l'ensemble des acteurs ; **à mieux faire connaître pour améliorer l'orientation**

« Ménages économiquement et / ou socialement défavorisés » : une multiplicité de situations appelant des parcours « sur-mesure » ⇒ une offre abordable et polyvalente à développer dans le cadre du PLH ?

Ce qui freine aujourd'hui : l'accès au logement et les parcours résidentiels de ces publics du fait d'un déficit d'offre :

- Selon les acteurs , un volume limité de petits logements dans le parc locatif social (pourtant, entre 28-30-37% de T1 et T2 !) ; peu d'offres dédiées pour les seniors (de type béguinage)
- Les difficultés à capter des petits logements financièrement accessibles dans le parc privé mais une interrogation des acteurs sur le potentiel de logements mobilisables.
 - Sur les petites typologies, une « concurrence » entre différents profils de publics / de filières / d'associations.
 - Une forme de concurrence entre les dispositifs / associations pour la captation de logements dans le parc privé
- Selon le SIAO (données à mobiliser pour le diagnostic du PLH), des personnes en attente de solution depuis plus d'un an.
- Pour les Gens du Voyage, des projets en cours qui ne permettront pas de répondre à l'intégralité des besoins et de répondre aux obligations du Schéma Départemental ; des projets d'habitat adapté à développer et des Terrains Familiaux Locatifs à inscrire dans le PLUM.
- Un besoin en pension de famille, qui reste à quantifier.

Des opportunités à saisir pour développer des offres innovantes (exemple de Chambray) comme l'habitat inclusif.

7

Synthèse du diagnostic

Les points-clés



- Un territoire avec de **nombreux atouts**, une **production** de logements globalement **dynamique et régulière** dans le temps
- **Mais qui ne permet pas d'atteindre l'objectif démographique** que visait le PLH 3 (0,7% par an) ; plusieurs paramètres expliquant des besoins en logements importants ne serait-ce que pour stabiliser la population :
 - Un desserrement important des ménages, une taille moyenne faible en 2019.
 - Une progression significative des résidences secondaires / logements occasionnels et des logements vacants (analyse à approfondir avec Lovac)
- **...pour autant, le territoire gagne des habitants et de manière régulière** (0,3% par an dans la durée)
- Une **maîtrise du foncier qui reste encore à ce stade insuffisante** pour :
 - Assurer la production de logements dans les prochaines années.
 - Mettre en œuvre la territorialisation des objectifs du PLH.
 - Produire du logement en accession abordable.
 - Tendre vers la sobriété foncière puis le ZAN.
 - L'EPF va apporter des réponses mais pas toutes...

Les points-clés



- **Une offre d'habitat insuffisamment diversifiée :**
 - Un taux de propriétaires occupants peu élevé par rapport à d'autres Métropoles et en baisse.
 - Un déficit de petits logements et de grands logements financièrement accessibles.
 - Des besoins pour les publics spécifiques, à construire dans une logique de polyvalence, en intégrant la dimension de l'accompagnement.
- **Un marché du logement de plus en plus sélectif** et qui pourrait le devenir davantage avec l'évolution des taux des prêts immobiliers et l'augmentation des prix...
- Des **disparités entre les communes**, en termes de dynamiques de développement, de profils de ménages... **à mettre en lien avec la structure de l'offre d'habitat**
 - ⇒ Quels équilibres viser entre les communes ? A quelle(s) échelle(s) être en capacité de proposer des parcours résidentiels ?
- Une **politique volontariste pour l'amélioration de l'habitat privé existant mais des besoins multiples qui restent importants** : quelles cibles ?

Un contexte en mutation, impliquant de concevoir un PLH différemment.



- **Des nouvelles dispositions réglementaires :**
 - Notamment la loi Climat et Résilience :
 - Sobriété foncière et trajectoire vers le Zéro Artificialisation Nette.
 - Interdiction de location pour les passoires thermiques (2025 pour les étiquettes G, 2028 pour les étiquettes F, 2034 pour les étiquettes E) et, au-delà la stratégie bas carbone
 - Une révision du SCoT engagée
- **Et, plus, globalement, pour relever le défi du changement climatique :** lutte contre les îlots de chaleur...
- **Les impacts de la crise sanitaire :** des impacts difficiles à maîtriser en termes d'attractivité, d'évolution des attentes des ménages...
- **Une hausse des coûts de l'énergie et des coûts de construction**
- **Un durcissement des conditions d'accès aux prêts immobiliers et une hausse des taux**

“ *Prévoir des clauses de revoyure, avoir une souplesse dans les objectifs* ”

Quels enjeux / questionnements pour le PLH 4 ?

- **L'ambition démographique** est un paramètre à prendre en compte dans l'estimation des besoins en logements...
- Mais de nombreuses autres questions stratégiques à trancher politiquement dans la suite de la démarche :
 - Quels **profils de ménages** fidéliser / attirer ? Quelles ambitions en matière d'évolution du profil des ménages accueillis sur la Métropole ?
 - Quelles ambitions en matière de **maîtrise du foncier** ?
 - Quels **équilibres viser entre les communes** ? A quelles échelles offrir des parcours résidentiels ?
 - Quelle volonté de **réguler le marché** et de développer des offres plus diversifiées, financièrement plus abordables ?
 - Comment répondre à la **diversité des besoins** et des situations spécifiques, sans développer une série de solutions juxtaposées ? Comment développer une offre polyvalente pouvant s'adresser à des publics avec des besoins très différents, avec un accompagnement sur mesure, en lien avec le Département et l'Etat ?
 - Comment favoriser la **massification de la rénovation** du parc existant ?
- **Quels axes prioritaires d'intervention pour la politique métropolitaine de l'habitat ?**