

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2019-2024

 Diagnostic

PLH





SOMMAIRE

INTRODUCTION	4
I. ATTRACTIVITÉ ET VITALITÉ DU TERRITOIRE	6
1. UN TERRITOIRE À VOCATION RÉSIDEN­TIELLE OÙ L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE SE DÉVELOPPE	6
2. UNE BONNE SANTÉ DÉMOGRAPHIQUE, QUI MONTRE DES SIGNES DE FAIBLESSE	8
Une population en constante croissance, suivant un rythme qui décélère	8
Un rôle majeur du solde migratoire dans la croissance démographique	10
Un rendement démographique efficace mais en perte de vitesse	12
3. UN TERRITOIRE JEUNE ET FAMILIAL, DONT LE PROFIL ÉVOLUE	13
Une taille moyenne des ménages élevée, en net recul depuis 1990	13
Un territoire familial, malgré une forte augmentation des personnes vivant seules	14
Un territoire jeune marqué par un vieillissement important	16
Les revenus les plus élevés d'Indre-et-Loire	18
4. UNE POSITION STRATÉGIQUE ET UN BON DEGRÉ D'ÉQUIPEMENT	18
Un équipement du territoire globalement satisfaisant	18
Une accessibilité perfectible	20
Un accueil de population générateur d'externalités	22
5. DES PRINCIPAUX CONSTATS AUX ORIENTATIONS STRATÉGIQUES	23
II. PARCOURS RÉSIDEN­TIEL DES MÉNAGES	24
1. UN PARC DE GRANDES MAISONS OCCUPÉES PAR LEUR PROPRIÉTAIRE	24
2. 1.700 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ACCUEILLEN­T PLUS DE 3.100 PERSONNES	27
Un parc en développement	27
Des familles "traditionnelles" et des séniors moins présents	28
Un marché globalement peu tendu	29
3. DES MOUVEMENTS RÉSIDEN­TIELS FAIBLES ET DE PROXIMITÉ	30
4. DES COÛTS DE LOGEMENT ÉLEVÉS ET EN PROGRESSION	33
5. DES POPULATIONS AVEC DES BESOINS SPÉCIFIQUES	38
Des personnes vieillissantes ou handicapées	38
Une offre à destination des jeunes	39
Des ménages présentant une fragilité économique ou sociale	39
Des situations d'urgence	41
Des modes de vie spécifiques : les gens du voyage	41
6. DES PRINCIPAUX CONSTATS AUX ORIENTATIONS STRATÉGIQUES	43



III. QUALITÉ DE L'HABITAT	45
1. UN CADRE DE VIE REMARQUABLE	45
Un paysage et des formes urbaines identitaires	45
Une sensibilité particulière à l'urbanisation	46
2. UN TISSU URBAIN AUX SPÉCIFICITÉS MARQUÉES	50
Un patrimoine architectural très présent	50
Des ensembles urbains et ruraux de qualité	51
Un patrimoine architectural singulier	53
3. UN POTENTIEL DE RÉHABILITATION	57
Un parc ancien	57
Quelques centaines de logements à l'état préoccupant	58
Des actions engagées depuis plusieurs années	58
4. DES PRINCIPAUX CONSTATS AUX ORIENTATIONS STRATÉGIQUES	59
IV. MODES DE FAIRE	60
1. UNE UTILISATION DE PLUS EN PLUS VERTUEUSE DU FONCIER	60
2. UNE ARTICULATION DES POLITIQUES PUBLIQUES	63
3. UNE ÉLABORATION PARTICIPATIVE	70
4. UNE CAPITALISATION SUR L'EXPÉRIENCE PASSÉE	72
5. DES PRINCIPAUX CONSTATS AUX ORIENTATIONS STRATÉGIQUES	73
V. PROJET DE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT	74
1. UNE DYNAMIQUE D'ACCUEIL RENOUVELÉE	74
2. UNE ATTENTION PORTÉE AUX JEUNES, AUX FAMILLES ET AUX SÉNIORS	75
3. UNE PROGRAMMATION DIVERSIFIÉE	76
4. UN RYTHME DE PRODUCTION RÉALISTE	78
5. UNE PARTICIPATION DE TOUS À L'AMBITION COMMUNAUTAIRE	79

INTRODUCTION

Ce document assemble les éléments nécessaires à la compréhension des dynamiques territoriales, du marché du logement et des conditions d'habitat sur le territoire de Touraine-Est Vallées. Il apporte une vision globale et systémique de ces sujets, sans viser l'exhaustivité du détail dans chaque thématique. Les informations assemblées se veulent utiles à la définition des orientations stratégiques. Afin de croiser les points de vue, plusieurs sources ont été mobilisées : des bases de données statistiques et cartographiques nationales ou locales, une enquête auprès de la population, des entretiens avec les acteurs de l'habitat, des contributions de partenaires, des temps d'échanges et des ateliers de travail avec les élus de Touraine-Est Vallées, etc. Ce diagnostic, à l'image de l'ensemble du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de communes, est ciblé, pragmatique et au service des enjeux et des valeurs du territoire.

Les pratiques résidentielles des ménages s'inscrivent dans des espaces de plus en plus vastes. Leur appréhension suppose donc de dépasser le périmètre institutionnel de Touraine-Est Vallées. Les échelles du département d'Indre-et-Loire et du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Agglomération Tourangelle sont plus particulièrement retenues comme espaces de contextualisation et d'analyse. Par ailleurs, les communes de Touraine-Est Vallées et au sein d'elles leurs quartiers présentent des caractéristiques et des dynamiques variées. Le diagnostic mentionne ces spécificités internes au territoire communautaire.

En termes de temporalité, le diagnostic s'emploie à mobiliser le dernier millésime disponible des différentes bases de données mobilisées. Par souci de cohérence avec les travaux réalisés dans le cadre de l'élaboration du PLH, sont reprises ici les informations évoquées dans les temps d'échange et de travail qui se sont pour l'essentiel déroulés entre avril 2017 et juin 2018. Aussi, les données mentionnées peuvent légèrement différer du dernier millésime disponible à ce jour.

Pour mieux se projeter dans la politique résidentielle des six ans à venir, il est apparu nécessaire de regarder en arrière ce qui s'était passé. L'étude du fonctionnement du marché du logement et des conditions d'habitat intègre donc une analyse rétrospective. Autant que faire se peut, elle porte sur une période d'au moins douze ans (deux exercices de PLH), l'étude se focalisant plus particulièrement sur la dernière période intercommunautaire. En parallèle, l'évaluation du second PLH de l'ex Communauté de communes de l'Est Tourangeau, réalisé par le bureau d'études ASTYM, apporte des compléments d'informations sur l'efficacité des actions engagées précédemment sur une partie du territoire de Touraine-Est Vallées (Cf. IV.4. Une capitalisation sur l'expérience passée) ainsi que l'annexe du PLH : Bilan PLH de l'ex CCET.

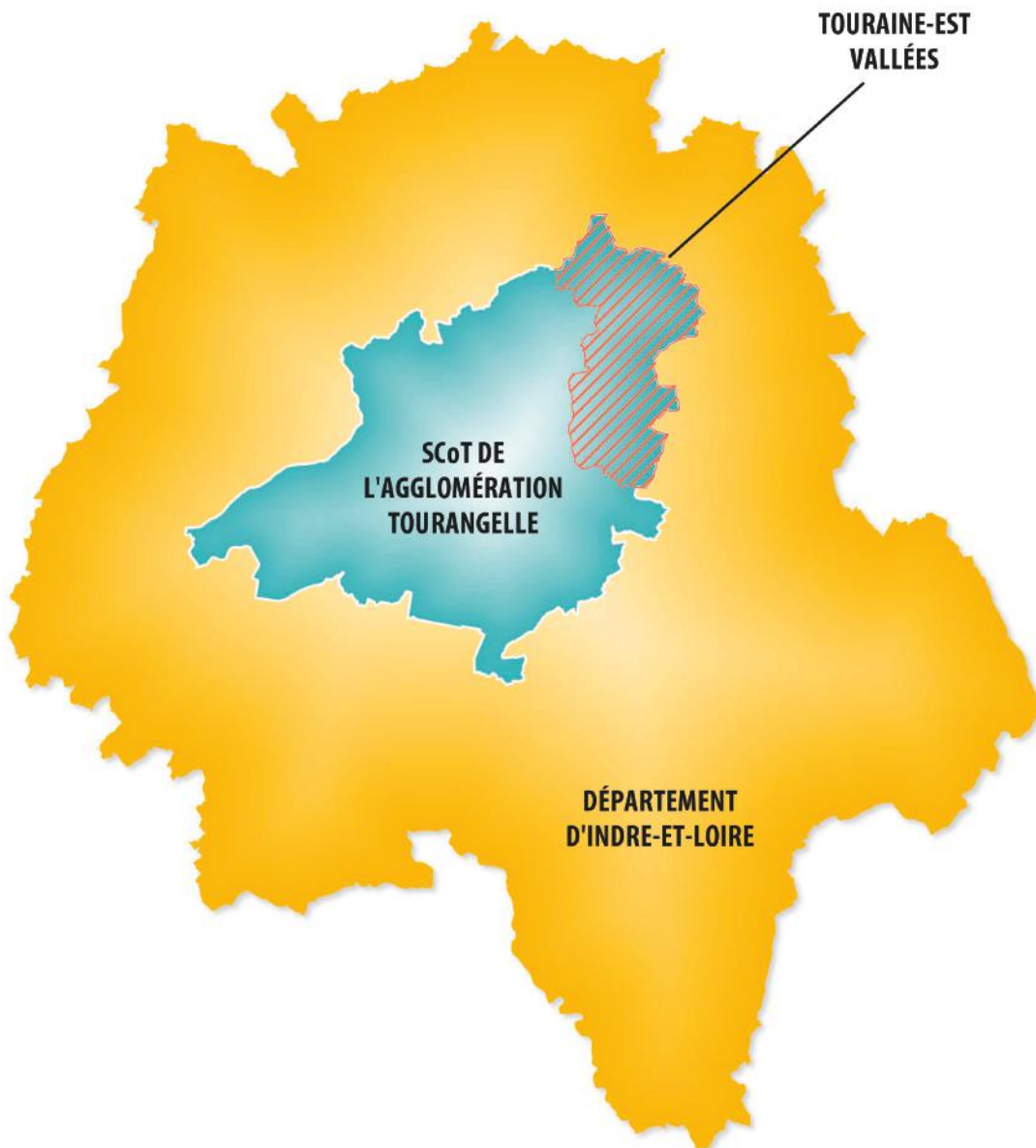
L'ensemble des éléments de diagnostic exposés ici permettent l'identification d'un certain nombre d'enjeux. À partir de ceux-ci, les élus de Touraine-Est Vallées ont défini des orientations pour la politique habitat couvrant la période 2019-2024. Le chemin entre les constats établis et ces choix stratégiques est présenté en fin de chaque chapitre thématique :

- ▢ l'attractivité et la vitalité du territoire ;
- ▢ le parcours résidentiel des ménages ;
- ▢ la qualité de l'habitat ;
- ▢ les modes de faire (production de logements, pilotage, animation et suivi de la politique publique).

Par ailleurs, la réflexion engagée sur le projet résidentiel de Touraine-Est Vallées a mené les élus à définir un scénario de développement dont les hypothèses sont expliquées en fin de ce document (Cf. V. Projet de développement de l'habitat).



Les espaces d'analyse



Réalisation ATU.

I. ATTRACTIVITÉ ET VITALITÉ DU TERRITOIRE

Fin 2017, dans le cadre de l'élaboration de ce Programme Local de l'Habitat (PLH), une enquête a été réalisée auprès des habitants de Touraine-Est Vallées afin de recueillir leur perception du territoire et des besoins en logement. Pour l'essentiel des quelques 200 personnes qui ont participé à cette démarche, le cadre de vie est apparu comme un facteur décisif dans leur choix d'implantation (75%) et un argument de poids pour attirer de nouveaux ménages (90%). D'une manière générale, ils ont mis en avant l'idée d'habiter une ville à la campagne, en étant à proximité de la Métropole et de ses emplois. Ce sont ces atouts que ce chapitre propose d'objectiver, en parallèle d'une analyse des évolutions démographiques et de leurs répercussions sur le territoire.

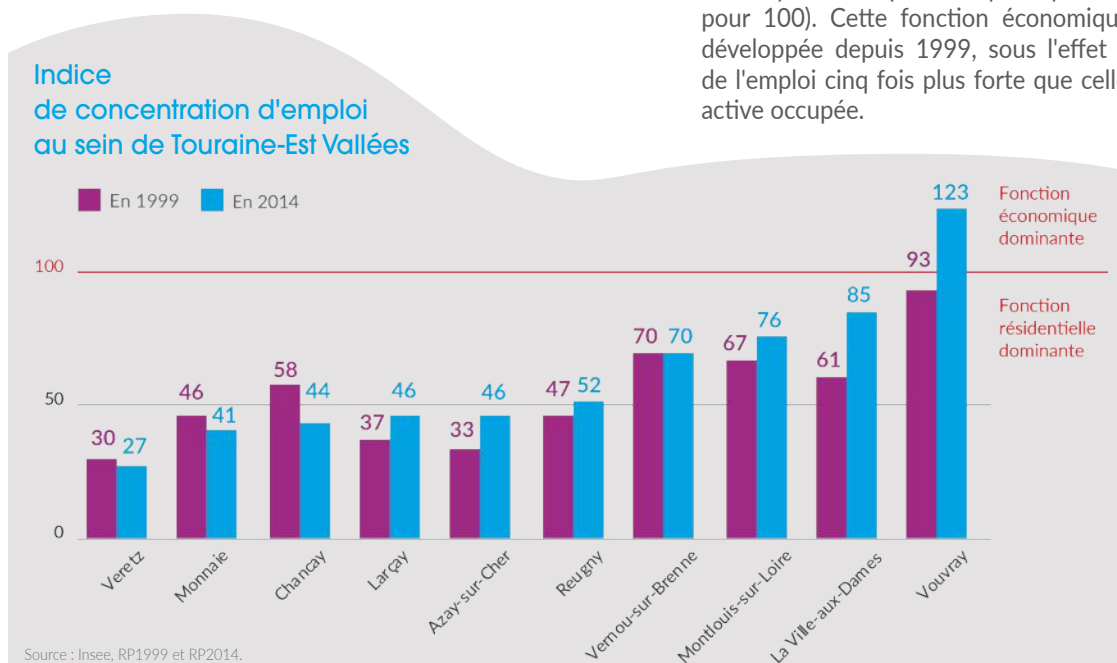
1. UN TERRITOIRE À VOCATION RÉSIDENIELLE OÙ L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE SE DÉVELOPPE

En Indre-et-Loire en 2014, six emplois sur dix sont localisés au sein de Tours Métropole Val de Loire. Le poids de l'emploi départemental dans les dix autres intercommunalités est ainsi faible, oscillant entre 1,8% à Gâtine et Choisilles-Pays de Racan et 7% à Loches Sud Touraine. Touraine-Est Vallées, avec 10.800 emplois, concentre 4,4% des postes tourangeaux, soit autant que le Val d'Amboise (10.980 emplois). Depuis 1999, le nombre d'emplois au sein de Touraine-Est Vallées a progressé d'un tiers. Cette évolution est la plus favorable des intercommunalités d'Indre-et-Loire.

En parallèle, 16.950 actifs occupés vivent sur le territoire de Touraine-Est Vallées, soit 6,9% des personnes en activité en Indre-et-Loire. Cet effectif a augmenté de 18% en quinze ans, une hausse deux fois moins rapide que celle de l'emploi.

Ainsi, l'Indice de Concentration d'Emploi (ICE), soit le rapport entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs occupés installés sur le territoire, s'élève à 64 pour 100 pour Touraine-Est Vallées. Proche des situations de Touraine Ouest Val de Loire (65 emplois pour 100 actifs occupés résidant) et de Touraine Vallée de l'Indre (57 pour 100), il est l'un des plus faibles des intercommunalités d'Indre-et-Loire. À l'échelle du département, seuls deux territoires accueillent plus d'emplois que d'actifs occupés : Chinon Vienne et Loire (144 pour 100) et Tours Métropole Val de Loire (127 pour 100). Au final, Touraine-Est Vallées apparaît comme un espace **résidentiel où l'activité économique se renforce**.

Au sein de la Communauté de communes, les situations varient fortement d'une commune à l'autre. Seules trois d'entre elles ont vu leur rapport entre emplois et actifs occupés reculer en quinze ans. Il s'agit de Chançay, Véretz et Monnaie, soit les trois communes où la vocation résidentielle est la plus forte. En parallèle, la place de l'activité économique s'est renforcée dans les autres communes de Touraine-Est Vallées, notamment à Azay-sur-Cher et La Ville-aux-Dames. Leur emploi a progressé respectivement quatre et dix fois plus vite que leur population active occupée résidente. Enfin, seule Vouvray accueille plus d'emplois que d'actifs occupés (123 pour 100). Cette fonction économique s'est fortement développée depuis 1999, sous l'effet d'une progression de l'emploi cinq fois plus forte que celle de la population active occupée.

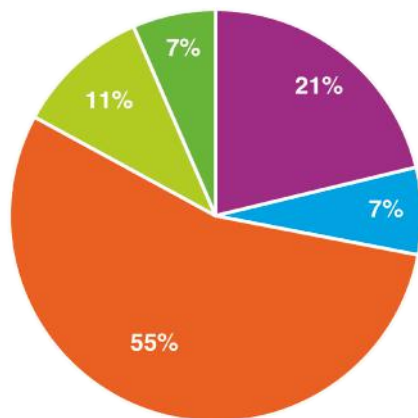




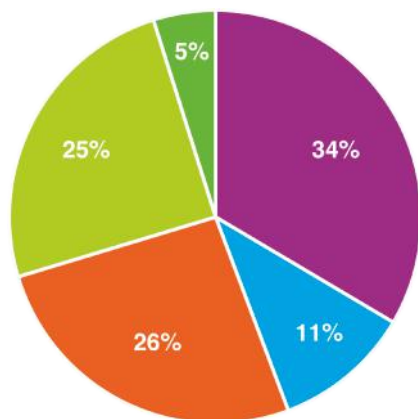
Évolution des fonctions dominantes des intercommunalités d'Indre-et-Loire



Lieu de travail des 17.120 actifs occupés qui habitent au sein de Touraine-Est Vallées en 2014



Lieu de résidence des 10.800 personnes qui travaillent au sein de Touraine-Est Vallées en 2014



- Même commune de résidence et d'emploi
- Dans une autre commune de Touraine-Est Vallées
- Dans Tours Métropole Val de Loire
- Dans une autre intercommunalité d'Indre-et-Loire
- En dehors de l'Indre-et-Loire

Source : Insee, RP2014 ; Traitement ATU.

En lien avec sa vocation résidentielle, seuls 28% des actifs occupés vivant sur le territoire de Touraine-Est Vallées y travaillent également. Cette proportion compte parmi les plus faibles d'Indre-et-Loire, avec Gâtine et Choissilles - Pays de Racan (30%) et Touraine Vallée de l'Indre (32%). La proximité avec Tours Métropole Val de Loire explique en partie cette situation. En effet, parmi les 12.300 personnes qui quittent quotidiennement Touraine-Est Vallées pour exercer leur activité professionnelle, les trois quarts se rendent dans la Métropole et notamment à Tours (40%).

En parallèle, 44% des emplois de Touraine-Est Vallées sont occupés par des habitants du territoire, soit la part la plus faible du département. Plus de 6.000 individus viennent travailler quotidiennement à Touraine-Est Vallées, dont près de la moitié habite au sein de Tours Métropole Val de Loire. Les autres sont essentiellement originaires des autres intercommunalités d'Indre-et-Loire et notamment du Val d'Amboise (800 individus), de Bléré Val de Cher (600) et de Touraine Vallée de l'Indre (500).

La majorité des personnes qui changent de communes pour travailler, qu'elles soient au départ, à destination ou en interne à Touraine-Est Vallées, se déplace quasi essentiellement en voiture (en moyenne 91% des déplacements). Les personnes qui travaillent dans leur commune de résidence s'illustrent par un recours plus important à la marche à pied (13% des déplacements).

2. UNE BONNE SANTÉ DÉMOGRAPHIQUE, QUI MONTRE DES SIGNES DE FAIBLESSE

Une population en constante croissance, suivant un rythme qui décélère

Les dix communes qui composent le territoire de Touraine-Est Vallées accueillent plus de 38.400 habitants en 2014. Cette population a été en constante progression depuis 1968. Elle a été multipliée par 2,2, soit la plus forte hausse des intercommunalités d'Indre-et-Loire. Toutefois, le rythme d'évolution a sensiblement ralenti sur la période récente. En effet, jusqu'au début des années 1990, le nombre d'habitants a augmenté de + 2,5% par an en moyenne, pour ensuite se stabiliser autour de + 1,2% par an les vingt années suivantes. C'est au cours des cinq dernières années que la croissance a été la plus faible, suivant un rythme d'environ + 0,7% par an. Ainsi, la vague de décélération est ancienne sur le territoire de Touraine-Est Vallées et la plus importante d'Indre-et-Loire.

Évolution du nombre d'habitants depuis 1968 (indice base 100 en 1968)



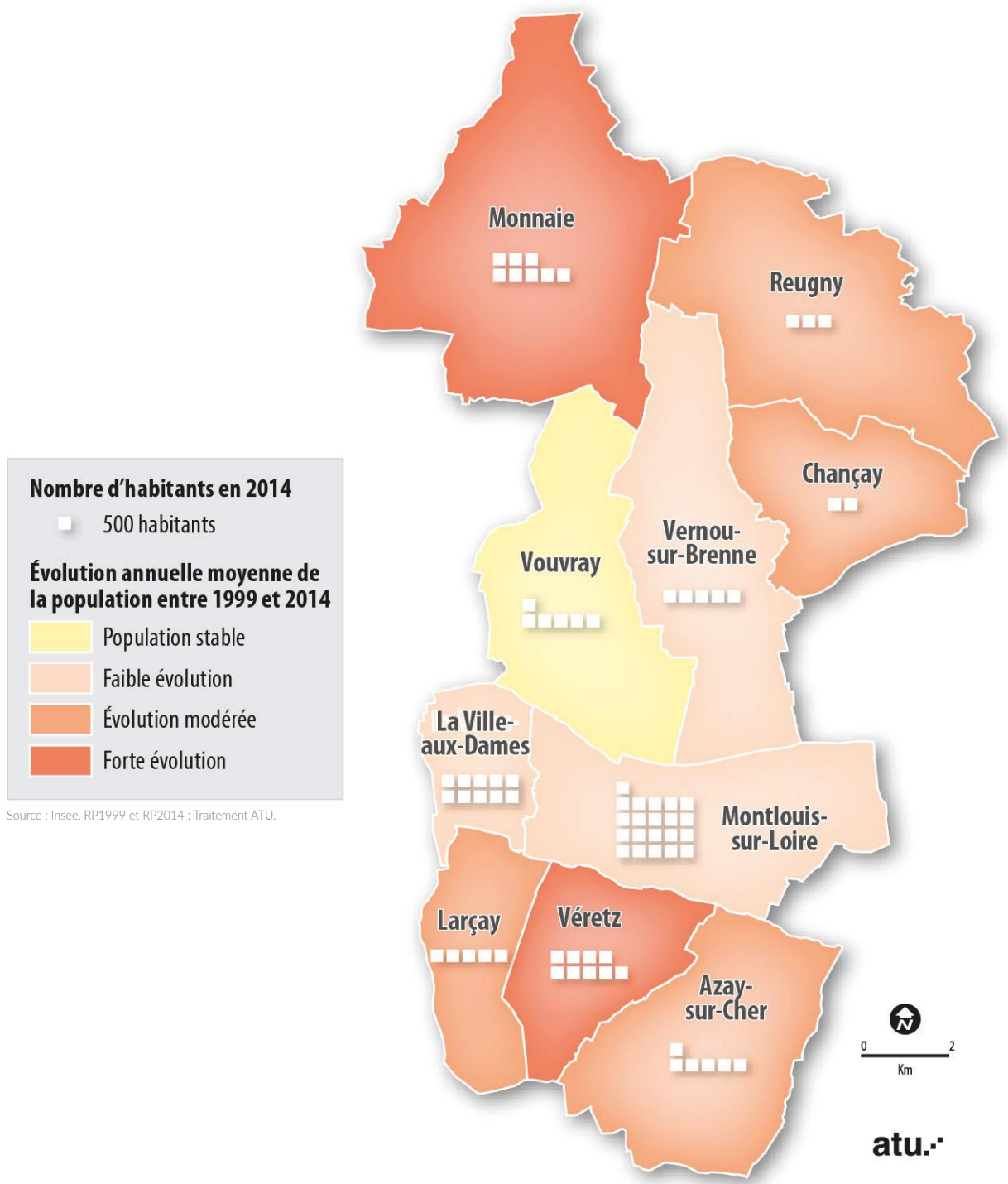
Source : Insee, RP1968 à RP2014 ; Traitement ATU.



Au sein des communes de Touraine-Est Vallées, la population est inégalement répartie. Elle oscille entre 1.135 personnes à Chançay (3% des habitants de la Communauté de communes) et 10.570 à Montlouis-sur-Loire (28%). Les cinq communes situées au sud de la Loire ont enregistré les plus fortes croissances démographiques sur le long terme, notamment Véretz et Larçay. Leur population a respectivement été multipliée par 4,3 et 3,2 entre 1968 et 2014. À l'inverse, le nombre d'habitants a peu varié à Vouvray et Vernou-sur-Brenne, territoires très contraints par la forte présence du vignoble.

Au cours des quinze dernières années, les communes aux frontières nord et sud de Touraine-Est Vallées ont connu les dynamiques démographiques les plus marquées. Les opportunités foncières ayant permis de développer l'offre d'habitat comptent parmi les principaux éléments d'explication.

Population en 2014 et évolution annuelle moyenne depuis 1999



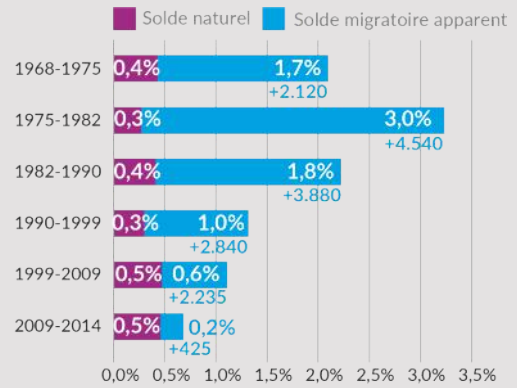
Un rôle majeur du solde migratoire dans la croissance démographique

L'évolution démographique d'un territoire relève de deux facteurs. Le solde naturel, qui mesure la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès, et le solde migratoire apparent, qui mesure la différence entre la variation de la population et le solde naturel.

Comme évoqué précédemment, Touraine-Est Vallées connaît une progression constante de sa population depuis 1968, suivant un rythme qui ralentit sensiblement sur la période récente. Cette décélération résulte d'un solde naturel stable dans le temps (autour de + 0,4% par an en moyenne) et d'un solde migratoire qui tend à se réduire de manière significative. Ce dernier a été le principal moteur de l'évolution démographique jusqu'en 1999, portant en moyenne plus de 80% de la croissance démographique de Touraine-Est Vallées. Par la suite, son rôle diminue. Au cours des cinq dernières années, il "apporte" moins d'habitants que le solde naturel. Aussi, **le solde migratoire joue un rôle majeur dans l'évolution démographique de Touraine-Est Vallées.**

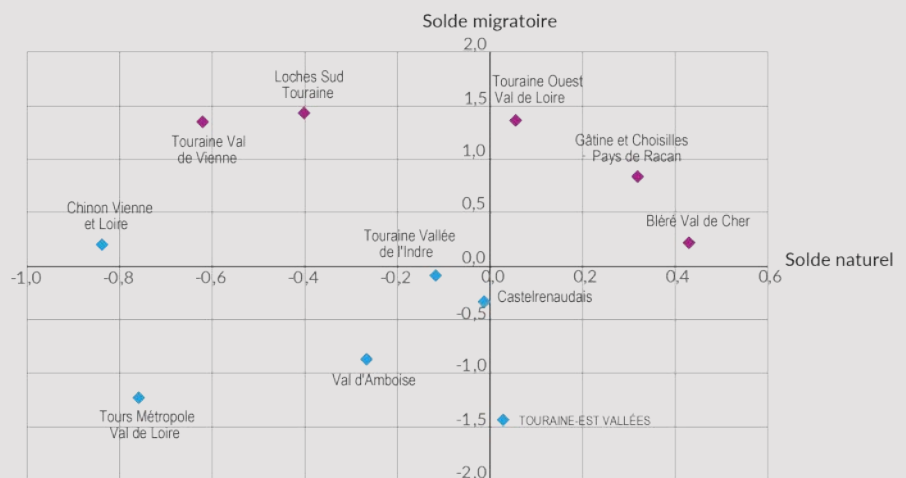
À l'échelle de l'Indre-et-Loire, Touraine-Est Vallées se distingue des autres intercommunalités avec d'une part la plus forte baisse du solde migratoire au cours des cinquante dernières années et d'autre part une stagnation du solde naturel (il diminue dans sept des dix autres intercommunalités).

Facteurs de l'évolution démographique de Touraine-Est Vallées depuis 1968



Source : Insee, RP1968 à RP2014 ; Traitement ATU.

Dynamique démographique des intercommunalités d'Indre-et-Loire au cours des 50 dernières années



Source : Insee, RP1968 et RP2014 ; Traitement ATU.



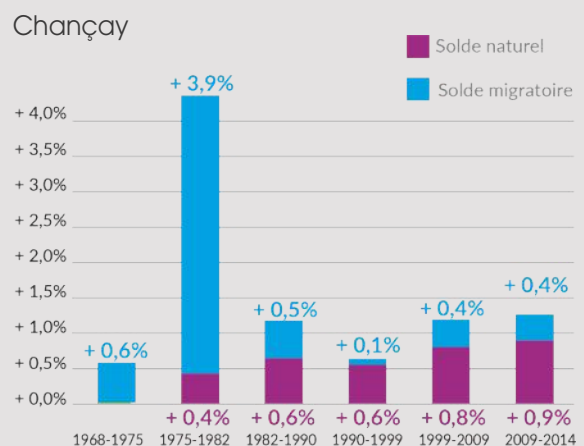
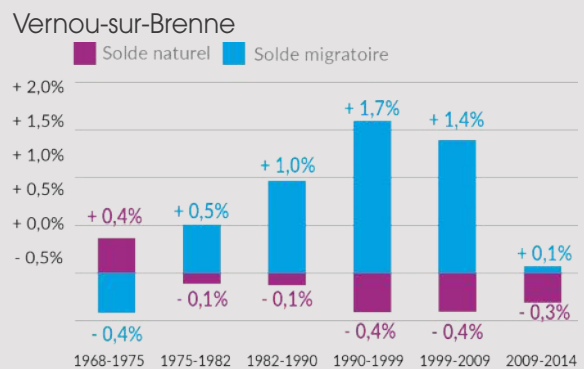
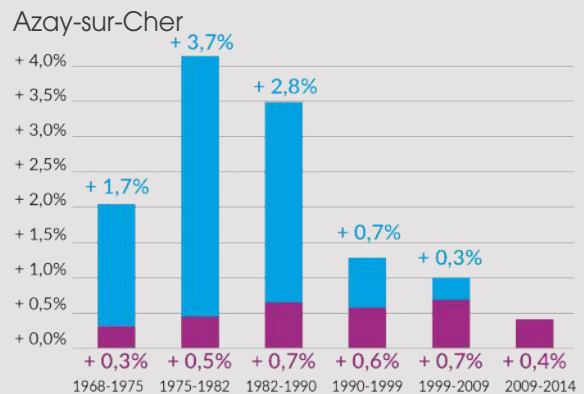
Ces constats généraux masquent des différences notables au sein des dix communes de Touraine-Est Vallées. Le comportement des soldes naturel et migratoire sont quasiment différents sur chacune d'elles. Quelques exemples ci-dessous :

📍 Azay-sur-Cher et Reugny. Elles bénéficient depuis toujours des deux ressorts de la croissance démographique, excepté au cours des cinq dernières années. Plus globalement, le solde migratoire était nettement supérieur au solde naturel jusqu'en 1990. Par la suite son rôle s'atténue pour être légèrement négatif au cours des cinq dernières années.

📍 Vernou-sur-Brenne. Elle est la seule à présenter un solde naturel négatif sur le très long terme (depuis 1975), celui-ci étant largement compensé par le solde migratoire positif (excepté entre 2009 et 2014). Elle est, qui plus est, la seule à voir son solde migratoire progresser, pour atteindre son paroxysme entre 1990 et 2009 (en moyenne + 1,6% par an).

📍 Chançay. Son solde naturel a été en constante progression depuis 1968 et porte davantage la croissance démographique depuis 1982.

Facteurs de l'évolution démographique pour quelques communes de Touraine-Est Vallées



Source : Insee, RP1968 à RP2014 exploitations principales.

Un rendement démographique efficace mais en perte de vitesse

Le parallèle entre le nombre d'habitants supplémentaires et le nombre de logements créés permet d'établir le rendement démographique de la production de logement. À l'échelle de Touraine-Est Vallées, cet indicateur s'établit à 1,4 personne supplémentaire par nouveau logement entre 1999 et 2014, soit son niveau le plus bas atteint depuis 1968. En effet, au début des années 1970 et au cours des années 1980, le territoire accueillait près de trois habitants supplémentaires pour un logement créé. Il présentait d'ailleurs la situation la plus favorable des intercommunalités d'Indre-et-Loire jusqu'en 1999. Par la suite, son rendement démographique est moins favorable, bien qu'il reste globalement élevé.

La production de logements a plusieurs effets, notamment démographiques. Elle sert à assurer le renouvellement du parc, à accueillir le desserrement des ménages, à permettre l'arrivée de nouveaux habitants ou encore à améliorer l'adéquation entre l'offre et la demande. Cela se fait soit par l'intermédiaire de l'habitat existant (évolution de la structure des logements, rotation au sein du parc) soit à travers la production de nouvelles habitations (construction neuve, changement d'affectation, division de logements). Entre 1999 et 2014, environ 3.700 logements ont été produits au sein de Touraine-Est Vallées. Un dixième a été nécessaire au renouvellement du parc et un tiers au desserrement des ménages. Aussi, près de six sur dix ont permis d'accueillir de nouveaux habitants.

Les ménages de Touraine-Est Vallées sont installés de longue date sur le territoire. Près de 57% d'entre eux occupent leur logement actuel depuis au moins dix ans. En parallèle, seul un ménage sur dix a emménagé dans son logement depuis moins de deux ans, soit 1.450 foyers. Ceux-ci habitent majoritairement au sein d'un logement individuel constitué de quatre pièces ou plus (56% des ménages). Ils sont avant tout locataires de leur habitation et plus particulièrement au sein du parc privé (40%). Aussi, seuls quatre sur dix sont propriétaires de leur lieu de résidence contre 80% des habitants occupant leur logement depuis plus de deux ans. Ces ménages nouvellement installés sont très majoritairement constitués d'une ou deux personnes (60%), quand l'offre existant sur Touraine-Est Vallées est surtout constituée de logements comptant au moins quatre pièces (75%).

Profil du parc de logements accueillant les ménages installés dans leur logement depuis moins de 2 ans à Touraine-Est Vallées.

Parc d'accueil

- 3 logements sur 4 = maisons, dont 60% groupées.
- 6 logements sur 10 comptent au moins 4 pièces.
- 4 logements sur 10 occupés par leur propriétaire.
- 4 logements sur 10 occupés par un locataire dans le parc privé.

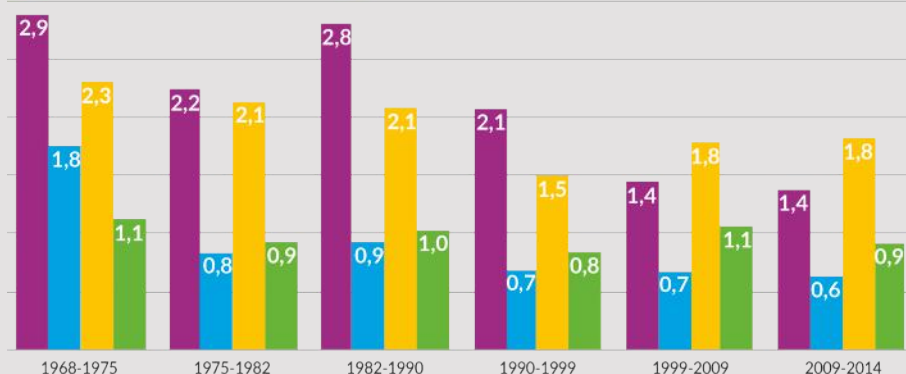
Ménages installés

- 6 ménages sur 10 sont composés de 1 ou 2 personnes.
- 1 ménage sur 3 compte au moins 1 enfant < 11 ans.
- 80% des chefs de ménage ont un emploi, pour l'essentiel sans durée limitée.
- 50% des chefs de ménage ont entre 25 et 39 ans.

Source : Insee, RP2014 ; Traitement ATU.

Nombre d'habitants supplémentaires pour un logement créé entre 1968 et 2014

■ Touraine-Est Vallées ■ Touraine Vallée de l'Indre
 ■ Tours Métropole Val de Loire ■ Autres intercommunalités d'Indre-et-Loire



Source : Insee, RP1968 à RP2014 ; Traitement ATU.



3. UN TERRITOIRE JEUNE ET FAMILIAL, DONT LE PROFIL ÉVOLUE

Une taille moyenne des ménages élevée, en net recul depuis 1990

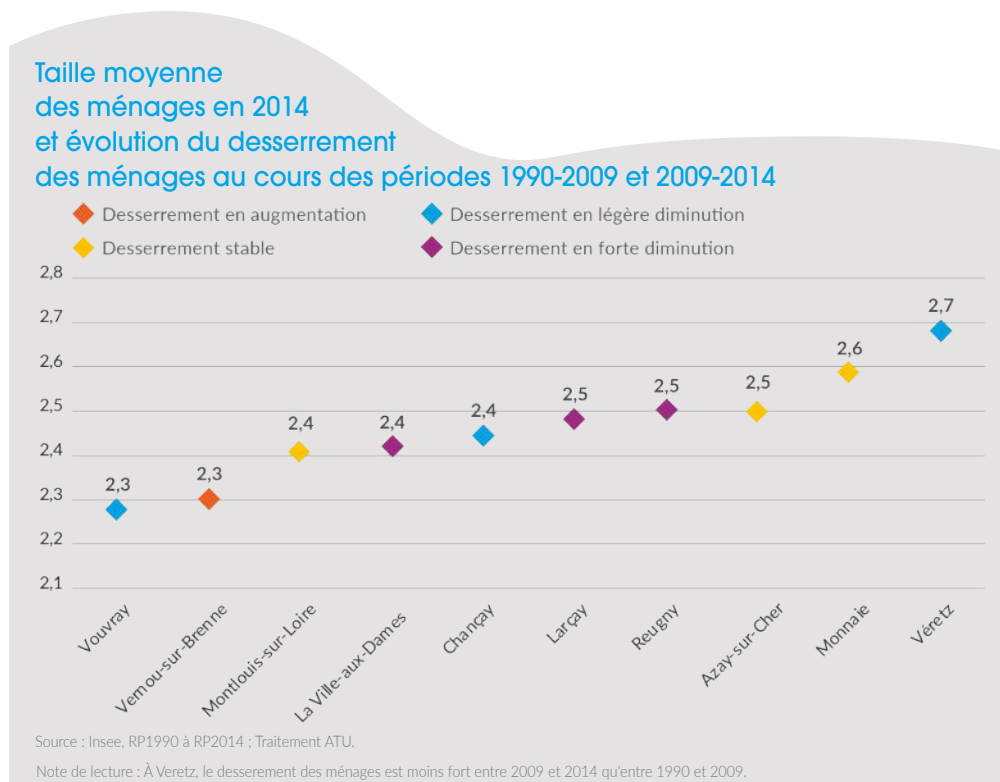
La quasi-totalité des habitants de Touraine-Est Vallées vit au sein d'un ménage en 2014, c'est-à-dire dans un logement "ordinaire". L'analyse qui suit concerne uniquement ces 15.400 ménages représentant 37.840 habitants.

En 2014, au sein de Touraine-Est Vallées, **un ménage compte en moyenne 2,46 personnes. Cette taille moyenne est l'une des plus élevées des intercommunalités d'Indre-et-Loire**, avec Touraine Vallée de l'Indre (2,46) et Gâtine et Choisses - Pays de Racan (2,50). Au sein de la Communauté de communes, Vernou-sur-Brenne et Vouvray affichent les niveaux les plus bas avec environ 2,3 personnes par ménage. À contrario, Monnaie et Véréz présentent les moyennes les plus élevées, respectivement 2,6 et 2,7 personnes par ménage, en lien avec leur profil très familial.

Suivant une tendance nationale, le territoire de Touraine-Est Vallées est affecté par le phénomène de desserrement des ménages. Chaque résidence principale est occupée par de moins en moins d'habitants (passage de 3 à 2,5 personnes par ménage au cours des cinquante dernières années). Le vieillissement de la population, les modes

de vie et les recompositions familiales participent de l'explication de ce phénomène. C'est entre 1990 et 2009 que le desserrement des ménages a été le plus fort. La taille moyenne des ménages y a reculé de 0,7% en moyenne chaque année contre - 0,4% entre 1968 et 1990 d'une part et au cours des cinq dernières années d'autre part. Ce recul important depuis le début des années 1990 est l'un des plus forts au sein des intercommunalités du département, après Tours Métropole Val de Loire et Chinon Vienne et Loire.

Toutes les communes de Touraine-Est Vallées sont concernées par le desserrement des ménages mais de manière différente. Alors que le rythme du desserrement des ménages est stable entre les périodes 1990-2009 et 2009-2014 au sein de trois communes, Vernou-sur-Brenne le voit augmenter significativement. En revanche, le rythme de diminution de la taille moyenne des ménages se réduit au sein des autres communes. Parmi elles, Reugny et La Ville-aux-Dames présentent la particularité de voir cet indicateur progresser légèrement au cours des cinq dernières années.



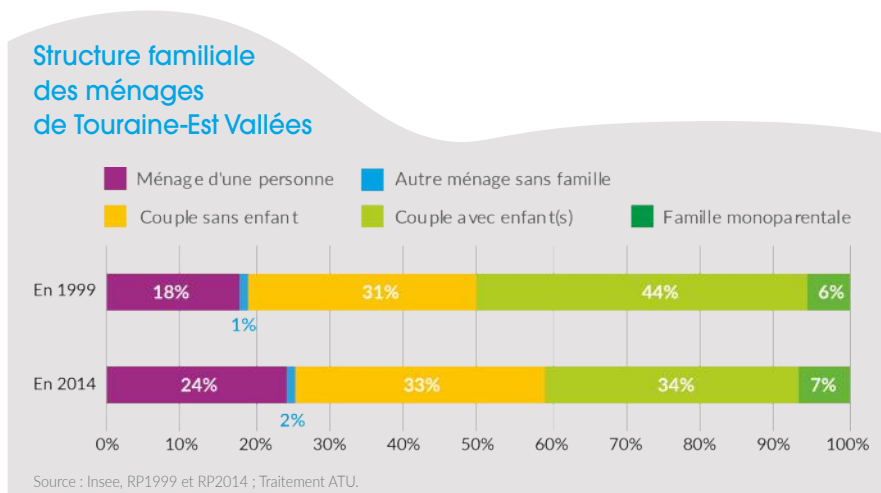
Un territoire familial, malgré une forte augmentation des personnes vivant seules

En lien avec sa taille moyenne des ménages élevée, Touraine-Est Vallées est l'un des territoires les plus familiaux d'Indre-et-Loire. En 2014, **quatre ménages sur dix sont des familles avec enfant(s)**, un tiers étant des couples et 7% des familles monoparentales. Les couples sans enfant concernent, quant à eux, un tiers des ménages et les personnes seules, un quart. Cette structure familiale est similaire à celles de Touraine Vallée de l'Indre et Gâtine et Choisses - Pays de Racan.

Le recul de la taille moyenne des ménages établi précédemment s'explique par la hausse significative des personnes seules. Entre 1999 et 2014, le poids de ces ménages a augmenté de 6 points, soit 1.500 personnes supplémentaires. Cette hausse est la plus élevée des intercommunalités d'Indre-et-Loire, avec Tours Métropole Val de Loire et Chinon Vienne et Loire.

En parallèle, le poids des couples avec enfant(s) a sensiblement reculé (- 10 points), leur nombre se stabilisant autour de 5.300 ménages. Leur baisse de représentativité est générale au sein des intercommunalités d'Indre-et-Loire, les territoires du sud du département et ceux du SCoT de l'Agglomération Tourangelle étant les plus touchés.

Enfin, bien que le poids des couples sans enfant et des familles monoparentales soit relativement stable au cours des quinze dernières années, leur évolution en valeur absolue est significative. Les premiers ont progressé de 40% soit 1.470 ménages supplémentaires, les seconds de 52% soit 400 ménages supplémentaires.

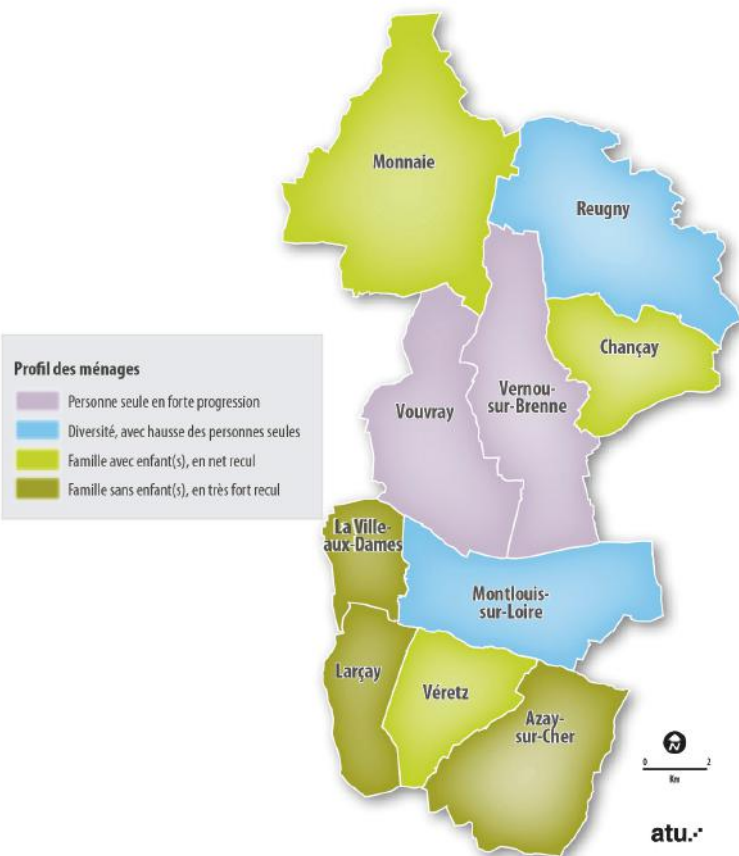




Profil familial des intercommunalités d'Indre-et-Loire



Des spécificités se dessinent au sein des communes de Touraine-Est Vallées. Vernou-sur-Brenne et Vouvray accueillent davantage de personnes seules, leur nombre étant en forte progression depuis 1999. Les couples sans enfant sont, quant à eux, très présents au sud du territoire, à Azay-sur-Cher, Larçay et La Ville-aux-Dames (en moyenne 37% des ménages). Ces trois communes affichent les plus forts reculs des couples avec enfant(s). Ils ne représentent en moyenne plus qu'un tiers des ménages en 2014 contre près de la moitié il y a quinze ans. En parallèle, trois communes demeurent très familiales : Chançay, Monnaie et Véretz. Les familles avec enfant(s) concernent près d'un ménage sur deux. À noter : la commune de Reugny accueille trois fois plus de familles monoparentales en 2014 qu'en 1999.



Un territoire jeune marqué par un vieillissement important

L'indice de jeunesse de Touraine-Est Vallées, qui représente le nombre de personnes âgées de moins de 20 ans pour 100 personnes de 65 ans ou plus, s'élève à 154 en 2014. Autrement dit, **le territoire accueille plus de jeunes que de séniors**. Ce ratio, proche du Castelrenaudais (153) et de Touraine Vallée de l'Indre (158), positionne Touraine-Est Vallées comme le troisième territoire le plus jeune d'Indre-et-Loire. En 2014, sa population se répartit de la manière suivante :

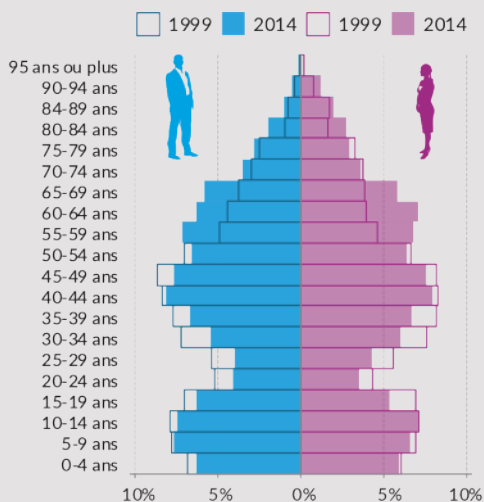
- 🏠 un habitant sur deux a moins de 15 ans ;
- 🏠 un tiers a entre 15 et 29 ans ;
- 🏠 un sur deux a entre 45 et 59 ans ;
- 🏠 un quart a 60 ans ou plus.

Toutefois, Touraine-Est Vallées est touchée par un vieillissement notable de sa population. Ce phénomène, connu et identifié depuis longtemps à l'échelle nationale, reflète l'amélioration de l'espérance de vie et l'avancée en âge des générations nées dans l'entre-deux-guerres, face à une natalité qui recule. **Touraine-Est Vallées est le second territoire le plus vieillissant d'Indre-et-Loire** après Chinon Vienne et Loire. L'intensité de son vieillissement est proche de celle de Tours Métropole Val de Loire.

Ainsi, la pyramide des âges montre que l'ensemble des classes d'âges à partir de 55 ans voient leur part augmenter depuis 1999. La population âgée de 55 ans ou plus représente plus de trois habitants sur dix au sein de Touraine-Est Vallées en 2014, contre deux sur dix il y a quinze ans. La forte progression des 55-69 ans en part (+ 6,8 points) et en nombre (+ 77%), ainsi que la forte hausse des effectifs âgés de 80 ans ou plus (+ 70%) appuient ce constat. En parallèle, un quart des habitants a entre 15 et 39 ans contre un tiers en 1999 (- 730 personnes). Il s'agit de la seule catégorie d'âge à voir son effectif reculer. Un creux s'accroît ainsi sur la pyramide des âges, révélant un départ de ces jeunes actifs, non compensé par l'apport migratoire. Plusieurs motifs peuvent expliquer cela : étude, début ou poursuite de carrière, etc. À l'opposé, bien que la part des enfants de moins de 15 ans soit stable, cette classe d'âges a progressé de 11%, soit environ 810 jeunes supplémentaires.

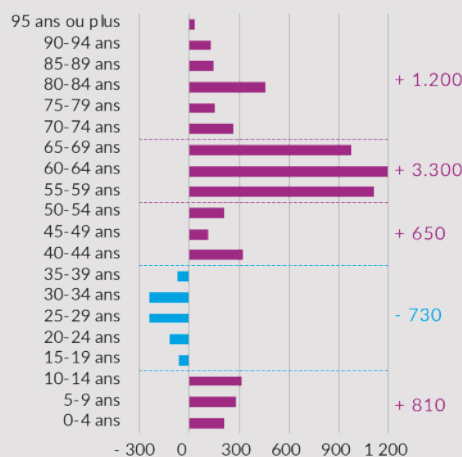
Compte tenu de ces éléments, la pression sur les équipements du territoire à destination des plus jeunes et des séniors tend à augmenter.

Pyramide des âges de Touraine-Est Vallées en 1999 et 2014



Source : Insee, RP1999 et RP2014 ; Traitement ATU.

Évolution du nombre d'habitants de Touraine-Est Vallées par classe d'âge entre 1999 et 2014

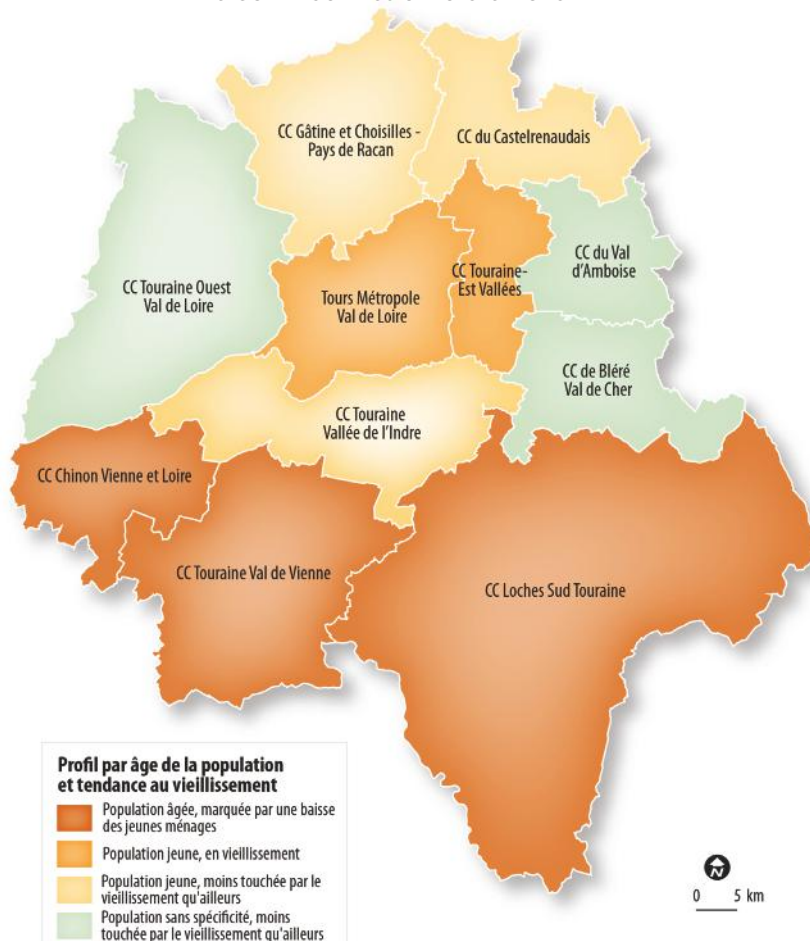


Source : Insee, RP1999 et RP2014 ; Traitement ATU.



Âge des habitants en 2014 et tendance au vieillissement depuis 1999

Intercommunalités d'Indre-et-Loire



Profil par âge de la population et tendance au vieillissement

- Population âgée, marquée par une baisse des jeunes ménages
- Population jeune, en vieillissement
- Population jeune, moins touchée par le vieillissement qu'ailleurs
- Population sans spécificité, moins touchée par le vieillissement qu'ailleurs

Source : Insee, RP 1999 et RP2014 ; Traitement ATU.



atu.

Communes de Touraine-Est Vallées



Profil par âge de la population et tendance au vieillissement

- Population âgée, en vieillissement
- Population âgée surreprésentée par les 45-59 ans, en net vieillissement
- Population jeune, en vieillissement
- Population jeune, moins touchée par le vieillissement qu'ailleurs

Source : Insee, RP 1999 et RP2014 ; Traitement ATU.



atu.

Le vieillissement de la population touche différemment les communes de Touraine-Est Vallées. Les quatre communes bordant la Loire (Montlouis-sur-Loire, La Ville-aux-Dames, Vernou-sur-Brenne et Vouvray) concentrent une population plus âgée qu'ailleurs et sont concernées par un vieillissement relativement marqué. Azay-sur-Cher et Larçay connaissent, avec La Ville-aux-Dames, le vieillissement le plus élevé de Touraine-Est Vallées. La part des seniors âgés de 60 ans ou plus y a progressé de 8 à 12 points depuis 1999. En parallèle, les trois communes situées le plus au nord du territoire ainsi que Vétetz accueillent des populations globalement plus jeunes et sont moins touchées par le vieillissement. Reugny et Vétetz enregistrent même une hausse de trois points des enfants de moins de 15 ans.

Le vieillissement de la population pose la question de l'adaptation et de l'accessibilité des logements, de l'offre en services et de l'équipement du territoire. La situation disparate des communes sur ces sujets ainsi qu'en termes de besoin pourrait permettre d'envisager des solidarités et des complémentarités afin de proposer un accueil satisfaisant aux seniors.

Les revenus les plus élevés d'Indre-et-Loire

En 2015, Touraine-Est Vallées accueille environ 20.400 foyers fiscaux. Leur revenu net moyen avoisine les 30.000 €, soit le plus élevé des intercommunalités d'Indre-et-Loire. À l'échelle des dix communes, il oscille entre 26.500 € à La Ville-aux-Dames et 36.300 € à Larçay, cette dernière étant la 4^{ème} commune d'Indre-et-Loire où les ménages présentent la situation économique la plus favorable.

Parmi ces 20.400 foyers, 51% sont imposés, soit le taux le plus élevé du département. Au sein du territoire, cette proportion varie entre 46% à Reugny et 60% à Larçay. Alors que ces foyers imposés déclarent un revenu moyen d'environ 42.700 €, il s'élève à 16.650 € pour les foyers non imposés. Aussi, les premiers déclarent un revenu 2,6 fois plus élevé que les seconds, degré de différence caractéristique des espaces périurbains. Au sein de Touraine-Est Vallées, cet écart est le plus important à Vouvray (3,1) et, dans une moindre mesure, à Vernou-sur-Brenne (2,9) et Larçay (2,8).

En corrélation avec la structure par âge de la population, seuls 30% des revenus des foyers fiscaux de Touraine-Est Vallées relèvent de retraites ou pensions, soit la proportion la plus faible d'Indre-et-Loire après Touraine Vallée de l'Indre (29%). En lien avec l'âge de leurs habitants, ce taux est le plus faible à Monnaie (23%), le plus élevé à La Ville-aux-Dames (35%) et à Montlouis-sur-Loire (33%).

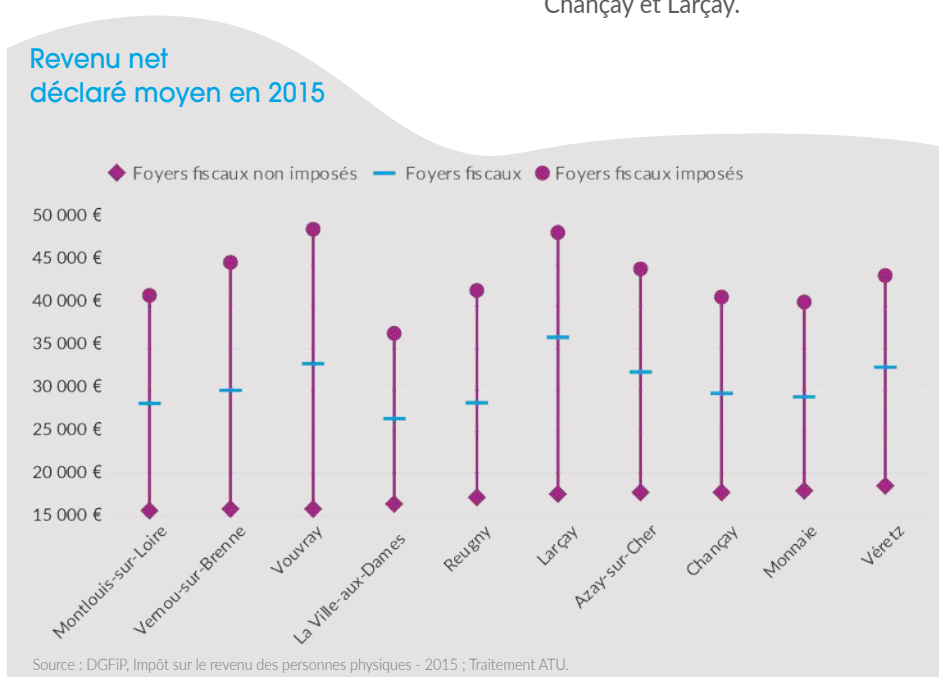
4. UNE POSITION STRATÉGIQUE ET UN BON DEGRÉ D'ÉQUIPEMENT

Un équipement du territoire globalement satisfaisant

La Communauté de communes Touraine-Est Vallées se situe entre deux centralités importantes : à l'ouest Tours et ses communes limitrophes (cœur métropolitain), à l'est Amboise. Pour autant, elle dispose globalement d'un taux d'équipement satisfaisant. Aux échelles communales, cette offre présente une densité, une diversité et un rayonnement très variés.

Le degré d'équipement des communes d'Indre-et-Loire propose une analyse synthétique de ces trois indicateurs dans les domaines de la santé, du commerce, de la culture, de l'éducation, des services publics et du sport. Cette étude a permis de classer les communes en quatre catégories. Plus le niveau de centralité est élevé, plus la commune présente une offre volumineuse, diversifiée et à la zone de chalandise importante. Au final, le territoire de Touraine-Est Vallées accueille :

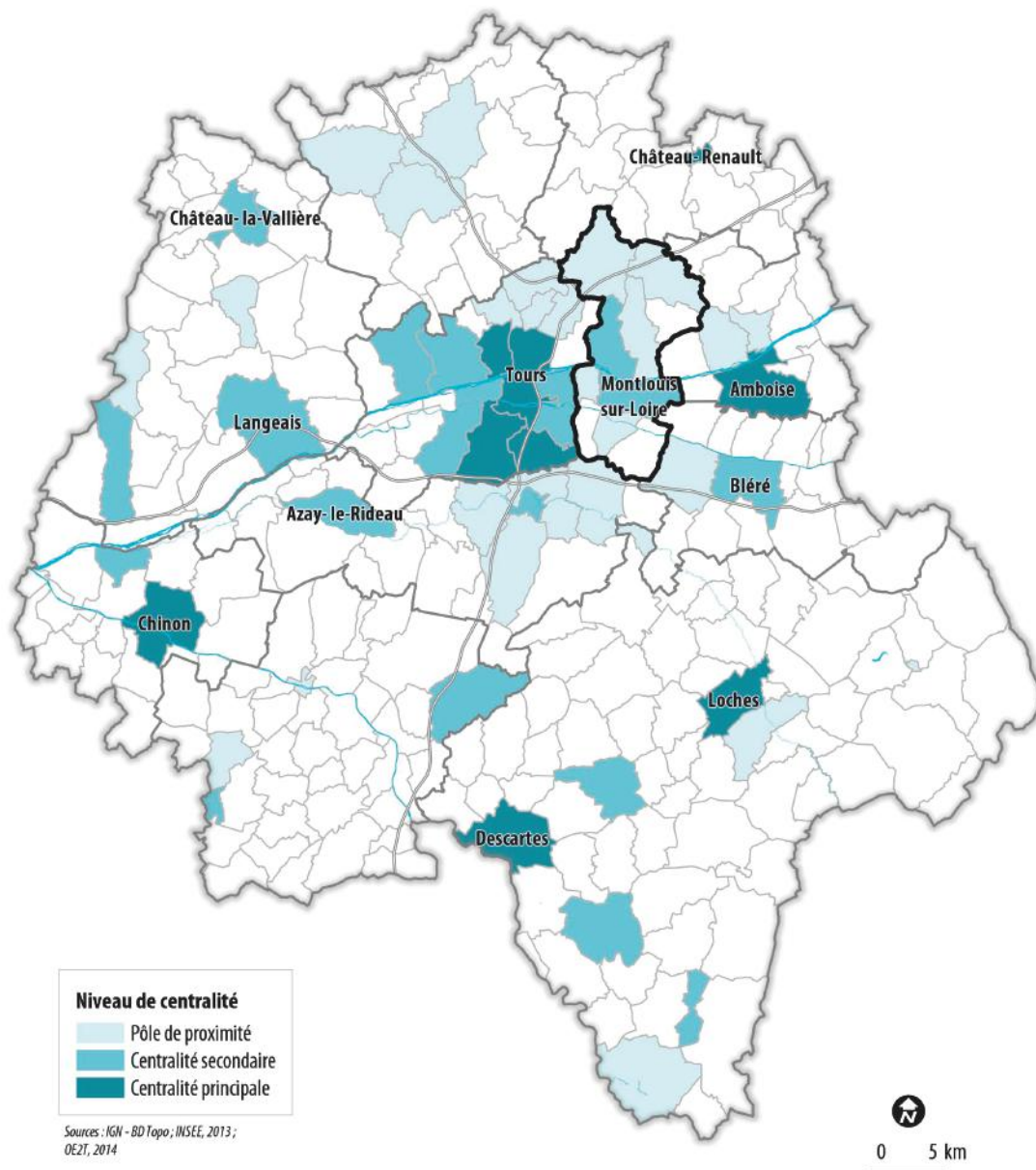
- aucune centralité principale. On trouve ce niveau d'équipement à sa proximité immédiate, à Tours, Chambray-lès-Tours, Joué-lès-Tours, Saint-Cyr-sur-Loire et Amboise ;
- deux centralités secondaires : Montlouis-sur-Loire et Vouvray ;
- cinq pôles de proximité : La Ville-aux-Dames, Monnaie, Reugny, Véretz et Vernou-sur-Brenne ;
- trois communes ne disposant pas du socle de base nécessaire pour former une centralité : Azay-sur-Cher, Chançay et Larçay.



En affinant l'équipement du territoire selon les thématiques, Touraine-Est Vallées est particulièrement bien dotée en commerces, services publics et équipements scolaires. Par exemple, chaque commune accueille au moins une école élémentaire, incluant une ou plusieurs classes de maternelles et d'élémentaires.

De plus, le territoire dispose de trois collèges (un à Montlouis-sur-Loire et deux à Vouvray). En revanche, l'offre culturelle et médicale apparaît plus faible. Cette dernière est fortement concentrée à Montlouis-sur-Loire où elle est de surcroît davantage variée qu'ailleurs en termes de spécialistes, professions paramédicales, etc.

Degré d'équipement des communes en 2014



Une accessibilité perfectible

Touraine-Est Vallées est un territoire tout en "hauteur", traversé d'est en ouest par deux fleuves ainsi que par des infrastructures ferrées et routières importantes. L'offre de transport en commun est également orientée sur un axe est - ouest, à hauteur de Montlouis-sur-Loire. Aussi, en voiture, il faut minimum trente minutes pour le parcourir du nord au sud.

En termes d'accès aux équipements, huit des dix communes de Touraine-Est Vallées se situent à moins de quinze minutes en voiture de Montlouis-sur-Loire ou de Vouvray, les deux centralités secondaires dont disposent le territoire. En outre, neuf des dix communes se trouvent à moins de vingt minutes de route de deux centralités principales du département, que sont Amboise et Tours.

Système de mobilité de Touraine-Est Vallées



La qualité du débit Internet souffre, quant à elle, d'une couverture perfectible. Pour mémoire, la stratégie d'aménagement numérique présentée par le gouvernement français en 2017 vise à assurer un très bon débit à l'ensemble des foyers en 2020 (8 Mbits/s) ainsi qu'à accélérer et consolider la dynamique du plan THD afin d'offrir à tous le Très Haut Débit (supérieur ou égal à 30 Mbit/s) d'ici fin 2022.

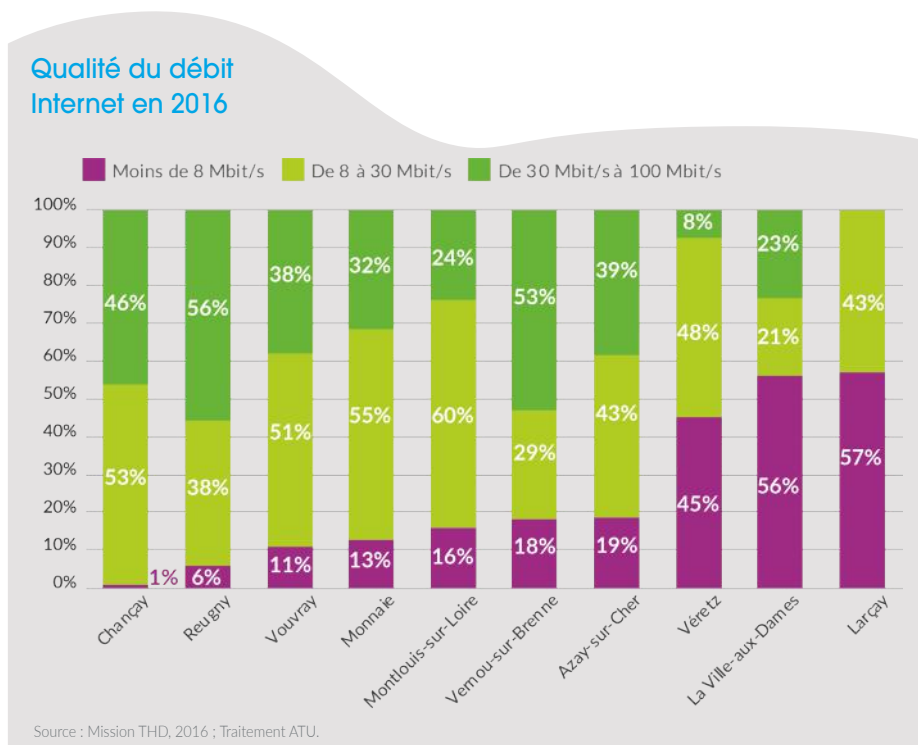
En Indre-et-Loire, seule Tours Métropole Val de Loire dispose déjà d'une excellente couverture numérique. Près de 70% des logements et des locaux bénéficiaient en 2016 d'un débit supérieur à 100 Mbit/s, offre absente sur le reste du territoire tourangeau.

Avec près des trois quarts des logements et locaux disposant d'un débit qualifié de très bon par le gouvernement (supérieur à 8 Mbits/s), Touraine-Est Vallées présente une couverture numérique moyenne par rapport aux autres intercommunalités. Ce très bon débit oscille entre 65% des logements et locaux à Loches Sud Touraine et 86% à Bléré Val de Cher.

Toutefois, la présence du très haut débit est très faible au sein de Touraine-Est Vallées. Il concerne seulement 28% des logements et locaux, l'un des niveaux les plus faibles du département. Le Val d'Amboise est le territoire le moins bien couvert par le THD (17% des logements et locaux d'activité).

Au sein des communes de Touraine-Est Vallées, la couverture est très inégale. Les communes les plus éloignées de la Métropole bénéficient d'un meilleur débit que certaines plus urbaines comme Montlouis-sur-Loire et La Ville-aux-Dames. D'une manière générale, le nord de la Communauté de communes bénéficie d'une meilleure couverture. À l'inverse, Larçay et La Ville-aux-Dames sont très mal desservies. Près de 60% des logements et locaux sont sous le seuil des 8Mbits/s. Larçay était la seule commune de Touraine-Est Vallées à ne pas disposer du très haut débit en 2016.

Ces inégalités face à la couverture numérique devraient être atténuées d'ici 2022 avec le déploiement de la fibre sur l'ensemble du territoire. Les premières communes à bénéficier de ce déploiement sont Larçay, Montlouis-sur-Loire, Vétetz et La Ville-aux-Dames.



Un accueil de population générateur d'externalités

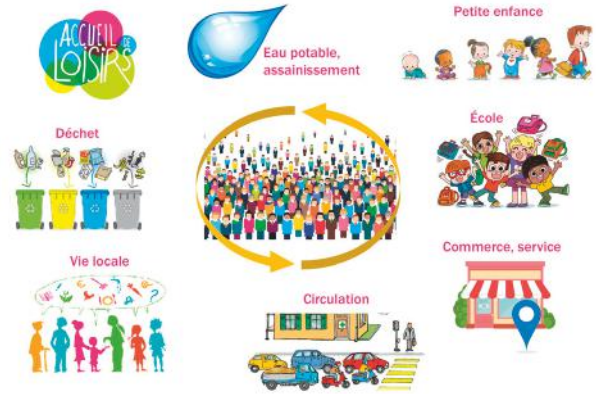
De manière assez évidente, l'accueil de nouveaux habitants sur un territoire a des répercussions sur la dynamique du marché immobilier et de la production de logements, avec les incidences associées en termes de niveau des prix, mobilisation de foncier, etc.

L'évolution de la population a également des conséquences sur les différents équipements, services et commerces présents, sans qu'il y ait nécessairement de lien directement proportionnel entre les deux. Une hausse du nombre d'habitants peut par exemple générer une pression sur le système d'eau potable et d'assainissement, un surplus d'activités en matière de gestion des déchets, des clients supplémentaires pour les commerces. S'il s'agit de familles, en fonction de l'âge des enfants, il peut y avoir des impacts sur les structures éducatives, destinées à la petite enfance ou aux activités de loisirs. Etc.

Afin d'illustrer ce propos, quelques exemples relatifs au territoire de Touraine-Est Vallées sur la période récente sont présentés ci-dessous.

Au cours des quinze dernières années, la Communauté de communes a gagné 5.200 habitants, dont 810 enfants de moins de 15 ans. Cet afflux de population a entraîné la création d'une classe en maternelle (+ 90 enfants) et de treize en élémentaires (+ 360 enfants). Ces évolutions de structure varient selon la capacité d'accueil dont disposaient encore les classes existantes à l'arrivée des nouveaux enfants.

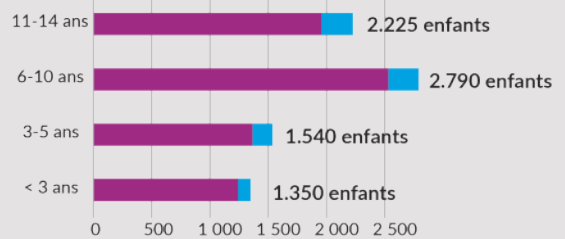
En matière de commerces et services, la dynamique de la décennie 2008-2017 est plutôt favorable, même s'il faut introduire quelques nuances. D'une manière générale, le nombre d'établissements a augmenté de douze unités. Plus finement, les secteurs équipement de la maison et hygiène, santé, beauté ont progressé (respectivement + 5 et + 10 établissements), tandis que les secteurs alimentaire (hors super/hypermarché) et café, hôtel, restaurant ont reculé (respectivement - 4 et - 5 établissements).



Ici, les variations, au-delà du nombre d'habitants, sont fonction des pratiques des ménages (e-commerce, drive, consommation à proximité du lieu de travail ou sur le trajet domicile-travail, etc.).

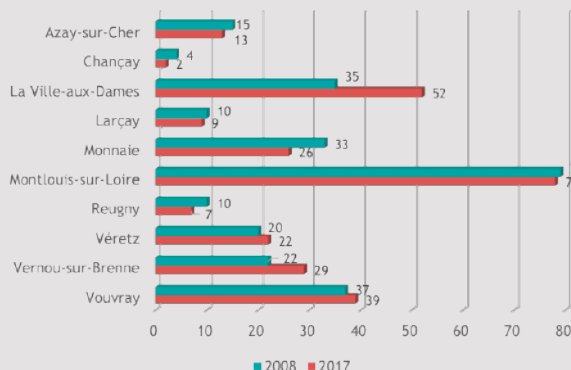
Pour ce qui est des équipements et services à la population, le bilan est plus mitigé. Entre 2009 et 2015, le tissu économique s'est développé dans les domaines de l'artisanat du bâtiment et des services. L'offre de loisirs s'est également enrichie avec la création d'une boucle de randonnée. En matière de santé et de sport, la proposition locale évolue, connaissant des disparitions d'activités et intégrant des services en plus.

Évolution du nombre d'enfants entre 1999 et 2014



Source : Insee - RP1999 et RP2014 ; Traitement ATU.

Évolution du nombre de commerces entre 2008 et 2017



Source : CCI Touraine, Observatoire du commerce - Décembre 2017.

Évolution des équipements et services à la population entre 2009 et 2015

Artisans du bâtiment

+ 86 professionnels (plombier, couvreur, chauffagiste, plâtrier, peintre, etc.)

Santé

Disparition de 4 spécialistes et de 2 infirmiers
+ 2 généralistes, 4 masseurs-kiné, 3 pédicures-podologues

Services

+ 1 bureau de poste et relais de poste
+ 3 banques et 1 pompe funèbre
Création d'agences immobilières, établissements de soins et beauté, salons de coiffure

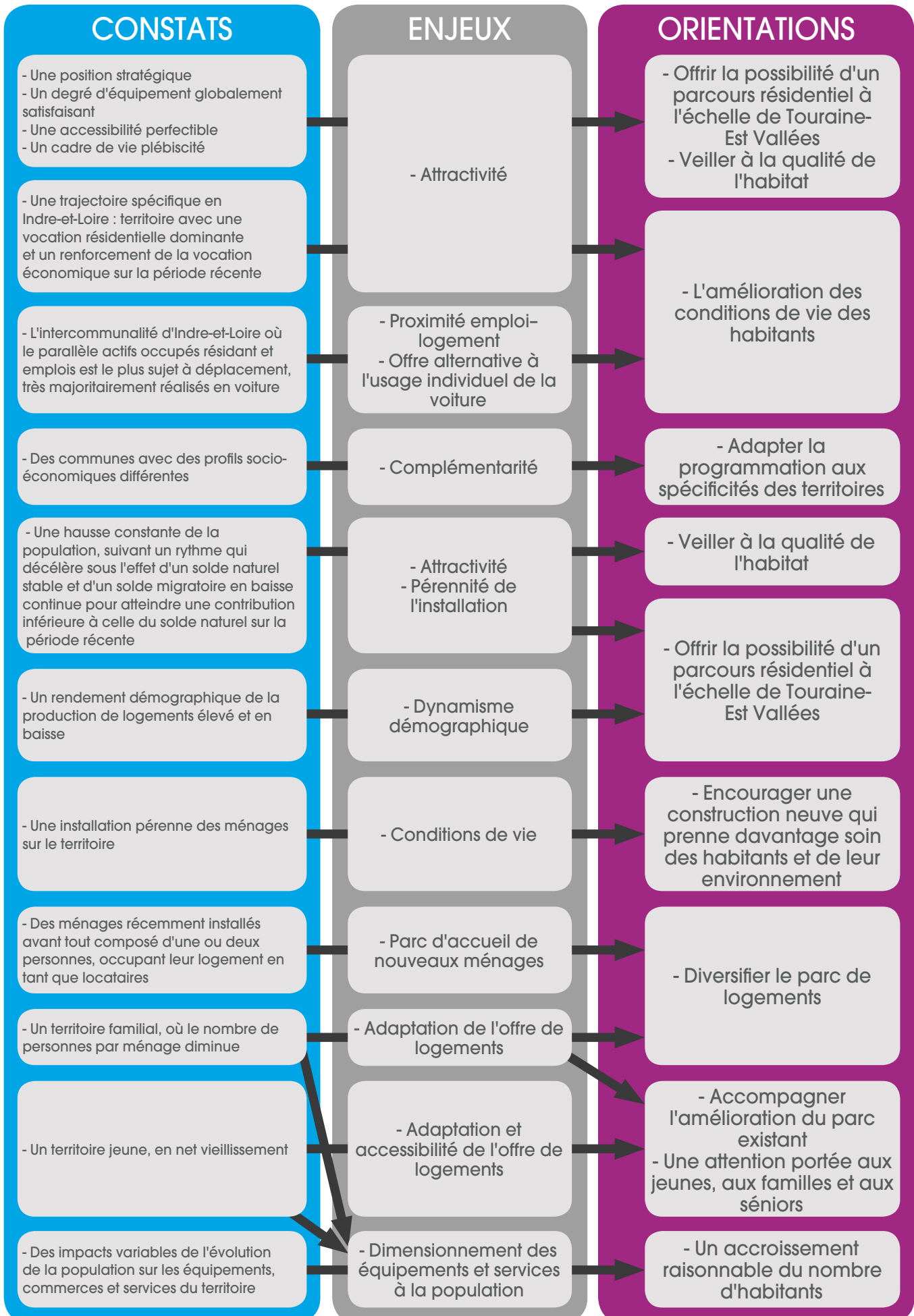
Sport

Disparition de 9 équipements, notamment de plein air
Création de 10 salles multisports

Source : Insee - Base Permanente des Équipements, 2009 et 2015.



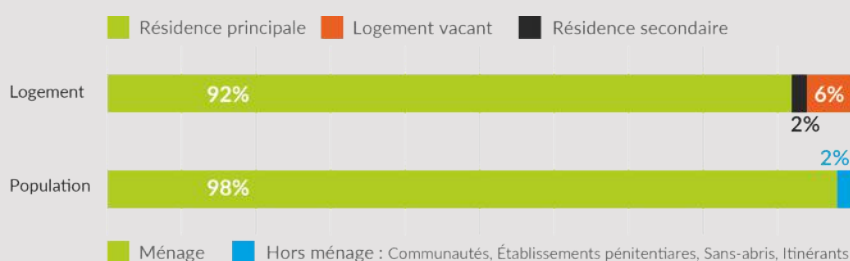
5. DES PRINCIPAUX CONSTATS AUX ORIENTATIONS STRATÉGIQUES



II. PARCOURS RÉSIDENTIEL DES MÉNAGES

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) s'intéresse au logement et à l'hébergement des populations d'un territoire donné. Il peut s'agir de personnes dites en ménage, autrement dit d'un foyer composé d'une ou plusieurs personnes qui vit dans un logement "ordinaire", ou de personnes dites hors ménage. Ces dernières résident dans les communautés du territoire, sont sans abri ou vivent dans des habitations de fortune. Ce chapitre s'intéresse à l'ensemble de ces populations.

Décomposition du parc de logements et de la population de Touraine-Est Vallées en 2015



1. UN PARC DE GRANDES MAISONS OCCUPÉES PAR LEUR PROPRIÉTAIRE*

Touraine-Est Vallées accueille un parc de près de 17.000 logements, pour la très large majorité composé de résidences principales. En effet, les résidences secondaires correspondent à 2,3% du parc total, poids en baisse depuis 1999. La vacance est, quant à elle, plutôt faible (5,8%) mais en hausse (+ 1,6 point au cours des quinze dernières années). Parmi les quelques 970 logements considérés comme vacants, seul un tiers sont inoccupés depuis au moins trois ans.

La croissance du parc de logements est constante, suivant un rythme qui varie au gré des opportunités et de l'attractivité du territoire. La période 1975-1982 constitue le moment où la production d'habitations a été proportionnellement la plus intensive. Le parc s'est développé suivant un rythme de près de 4% par an, soit une progression annuelle de 315 logements supplémentaires. Depuis, l'accroissement du parc de logements tend à se faire plus lentement. Au cours des cinq dernières années, il s'établit à 1,2% par an, soit un gain annuel de près de 190 logements. D'une manière générale, la production récente tend à renforcer la spécificité d'un parc de logements déjà fortement monotype.

État et évolution de la vacance de Touraine-Est Vallées

	Taux de logements vacants en 2015	Évolution entre 1999 et 2015 (en points)
Vouvray	8,0%	+ 2,4
Vernou-sur-Brenne	7,2%	+ 0,3
Chançay	7,1%	+ 0,8
Montlouis-sur-Loire	6,9%	+ 3,6
Reugny	6,2%	+ 0,7
Monnaie	5,9%	+ 1,4
Azay-sur-Cher	4,5%	+ 0,7
Véretz	4,3%	+ 0,3
Larçay	3,9%	+ 0,1
La Ville-aux-Dames	3,2%	+ 0,9

Source : Insee, RP1999 et RP2015 ; Traitement ATU.

* Source : Insee.



Typologie du parc de logements des intercommunalités d'Indre-et-Loire en 2014



Quelques logements individuels implantés sur le territoire de Touraine-Est Vallées

Près de 9 logements sur 10 sont des maisons. Leur poids au sein de la production des cinq dernières années est légèrement supérieur à celui du parc existant. Toutefois, les quelques photographies ci-contre illustrent le fait que le parc de logements individuels peut prendre des formes différentes.

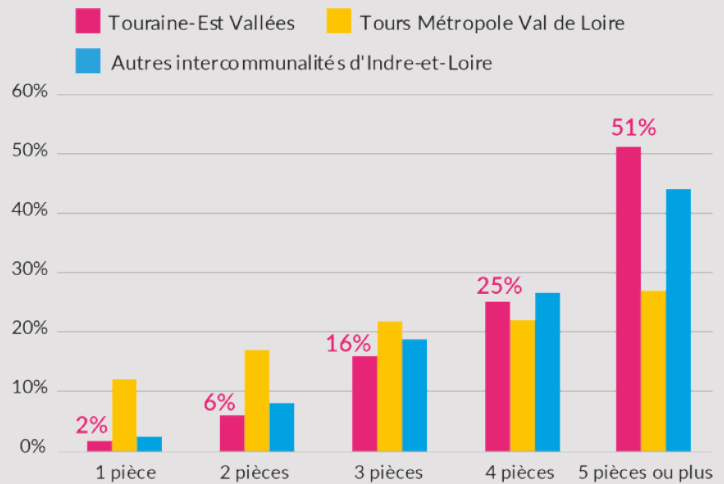


Source : photographies ATU, 2017.

La taille des logements constitue également un élément de spécialisation du parc implanté sur le territoire de Touraine-Est Vallées. Plus de la moitié des habitations comptent au moins 5 pièces et à l'inverse moins de 8% comptent une ou deux pièces. Ces caractéristiques sont parmi les plus marquées d'Indre-et-Loire avec celles des Communautés de communes Gâtine et Choisilles - Pays de Racan et Touraine Vallée de l'Indre. La production récente de logements sur le territoire de Touraine-Est Vallées tend à renforcer cette spécificité.

En termes de statut d'occupation, 75% des résidences principales sont occupées par leur propriétaire. Cette proportion est en légère augmentation. Au sein des locataires, le parc privé est davantage représenté que le parc social ; ces segments correspondent respectivement à 14% et 11% du parc existant. La production récente de logements sur le territoire de Touraine-Est Vallées conforte cette situation.

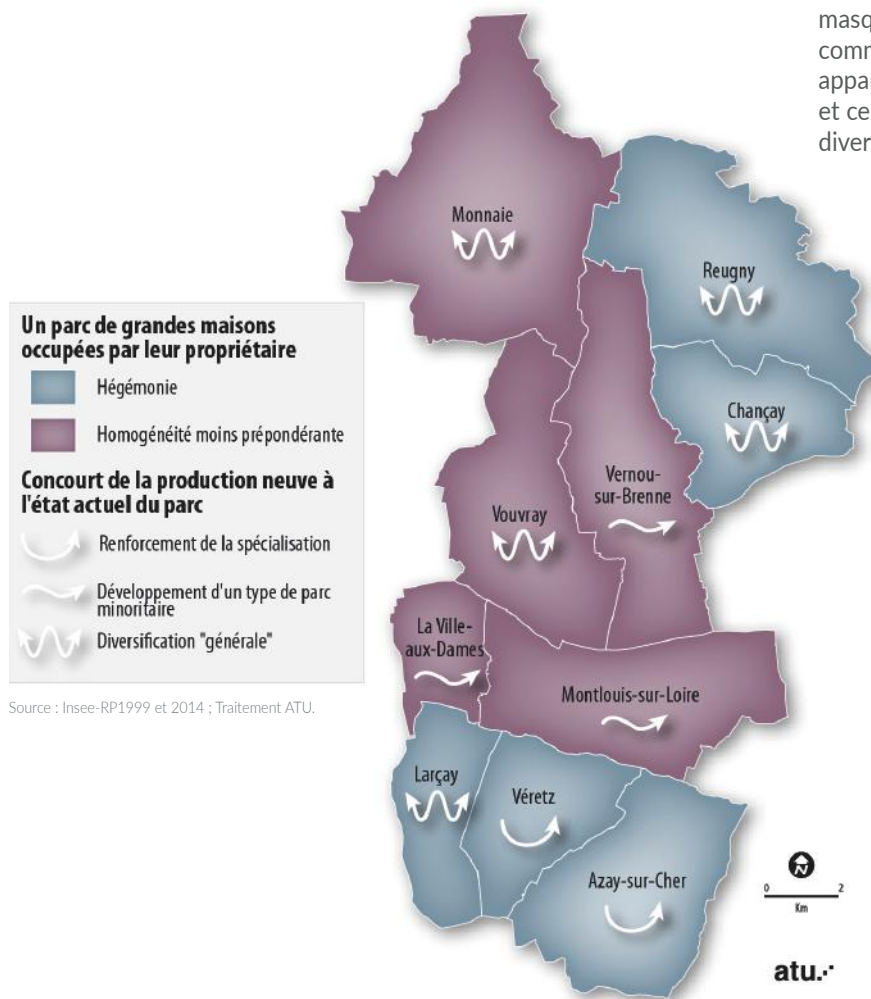
Répartition du parc de logements en fonction du nombre de pièces



Source : Insee, RP2014 ; Traitement ATU.

Des communes avec des profils et des dynamiques variés

Cette relative homogénéité de l'offre résidentielle à l'échelle de Touraine-Est Vallées masque des disparités entre les situations communales. Ainsi, certaines communes apparaissent moins "spécialisées" que d'autres et certaines s'inscrivent dans une démarche de diversification du parc.



2. 1.700 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ACCUEILLEN PLUS DE 3.100 PERSONNES

Un parc en développement

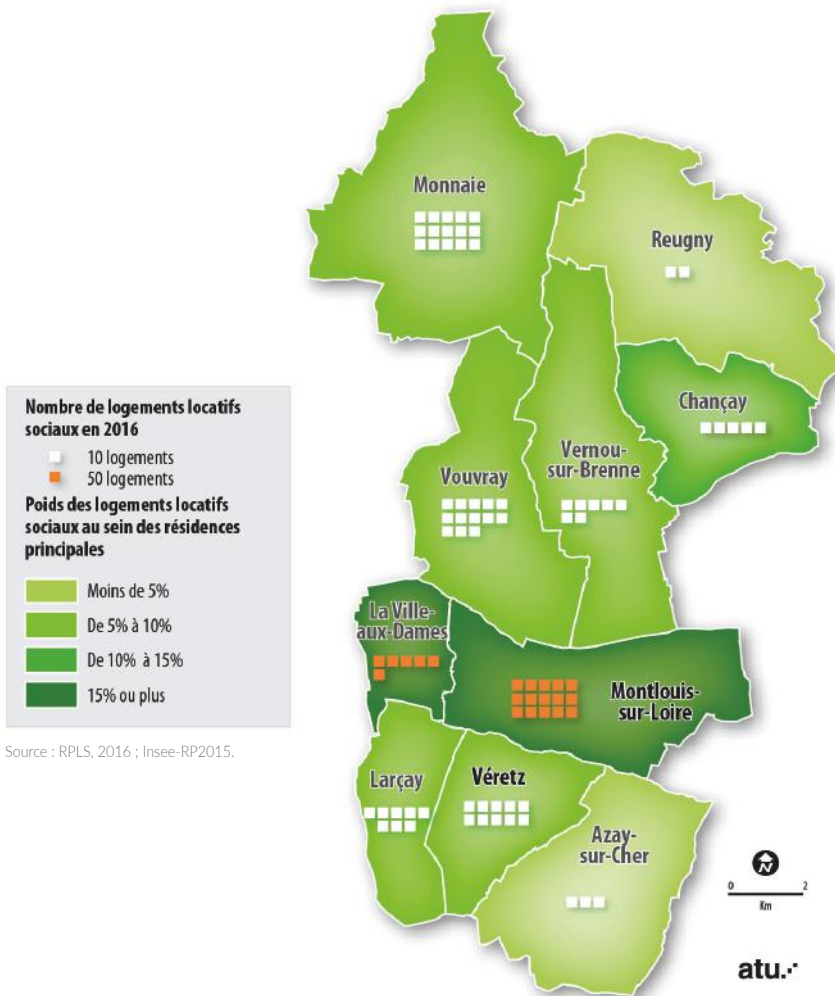
En 2016*, Touraine-Est Vallées compte 1.725 logements locatifs sociaux, représentant 11% des résidences principales. Chacune des dix communes accueille des habitations de ce type, dans des proportions variant de 2% à Azay-sur-Cher à 18% à Montlouis-sur-Loire. Seules deux communes sont soumises à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) : Montlouis-sur-Loire et La Ville-aux-Dames. Leur parc de logements doit inclure d'ici à 2025 20% de locatifs sociaux. Compte tenu de leur situation actuelle (respectivement 15% et 18%* de leurs résidences principales constitués de locatifs sociaux), elles sont dites "en rattrapage".

* Source : RPLS, 2016. Selon le décompte SRU 2019, les taux incluant le parc locatif privé conventionné se portent respectivement à 16% et 22%.

Six bailleurs sociaux disposent d'un patrimoine sur le territoire de Touraine-Est Vallées : l'Organisme Public de l'Habitat (OPH) Val Touraine Habitat, les Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH) Touraine Logement, Nouveau Logis Centre Limousin (groupe Caisse des Dépôts) et Vallogis Valloire Habitat (groupe Action Logement), la Société Civile Immobilière (SCI) FICOSIL** et l'association Foncière Logement (groupe Action Logement). Val Touraine Habitat détient la majorité du parc (près de 60%). Touraine Logement et Nouveau Logis Centre Limousin s'occupent chacun d'environ 20% des logements locatifs sociaux implantés sur la Communauté de communes.

** Filiale Immobilière Commune des Organismes sociaux d'Indre-et-Loire.

Le parc de logements locatifs sociaux de Touraine-Est Vallées en 2016



D'un point de vue qualitatif, deux tiers du parc se compose d'appartements, la production récente concourant à renforcer cette spécificité. La répartition des logements en fonction du nombre de pièces montre une certaine variété, les habitations de trois pièces représentant la catégorie dominante (40% du parc). Les locatifs sociaux construits entre 2012 et 2016 comptent entre deux et quatre pièces. Le rythme de développement du parc diminue à mesure que la taille des logements augmente. Au final, le nombre de locatifs sociaux a progressé de 12%, soit plus de 170 unités.

Le volume d'agrément consentis par le Conseil départemental d'Indre-et-Loire, délégataire des aides à la pierre sur l'ensemble du territoire hors Tours Métropole Val de Loire, contribue au développement du parc locatif social. Entre 2011 et 2016, 291 logements locatifs aidés ont été agréés sur le territoire de Touraine-Est Vallées, dont 123 PLUS, 58 PLAI, 109 PSLA et un PALULOS. Au cours de cette même période, 130 places financées en PLS ont été agréées pour l'Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) de la Bourdaisière à Montlouis-sur-Loire, ainsi que 24 pour l'ADAPEI (foyer de vie pour adultes handicapés) implanté à Vouvray. Ces projets tendent à diversifier l'offre locative sociale en direction des plus modestes, par la place plus importante consacrée aux PLAI (20% des agréments hors PLS structure contre 7% du parc existant).

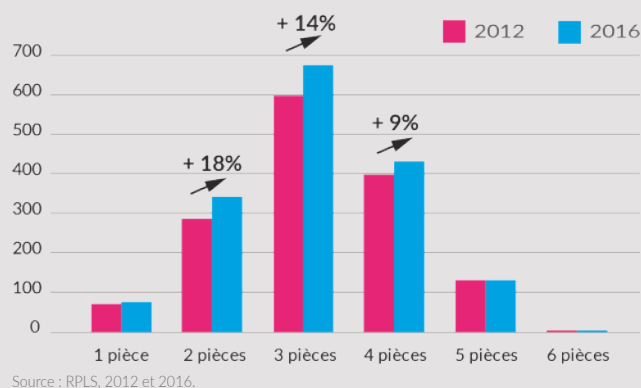
Par ailleurs, l'offre locative "bon marché" se développe sous la forme de logements privés conventionnés. Ils sont au nombre de 4 sur le territoire de Touraine-Est Vallées. Elle se traduit également par des habitations communales (15 unités) ou regroupées au sein de foyers-logement (309 unités). Cette offre ajoutée au parc recensé dans le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) porte le nombre de logements à loyer modéré à environ 2.100 unités sur le territoire de Touraine-Est Vallées.

Des familles "traditionnelles" et des séniors moins présents

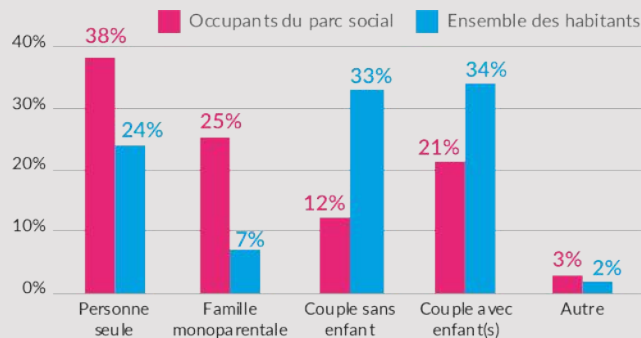
Le parc locatif social accueille des ménages avec un profil différent des autres habitants de Touraine-Est Vallées. Il est principalement occupé par des personnes seules (38%) et des familles monoparentales (25%). Ces catégories représentent respectivement 24% et 7% de l'ensemble de la population, soit les deux types de ménages les moins répandus. En outre, l'analyse de l'occupation du parc social en 2012 et 2016 montre que cette spécificité tend à se renforcer.

En termes de structure par âge, les occupants du parc locatif social apparaissent plus jeunes que le reste de la population. À titre d'exemple, les moins de 25 ans représentent 40% des occupants contre 30% de l'ensemble de la population. À l'inverse, les séniors sont deux fois moins présents (respectivement 9% des occupants du parc social et 17% de l'ensemble de la population). L'évolution tendancielle est par contre la même quel que soit le statut d'occupation : la population tend à vieillir. Ainsi, seul l'effectif des titulaires de bail âgés d'au moins 50 ans progresse.

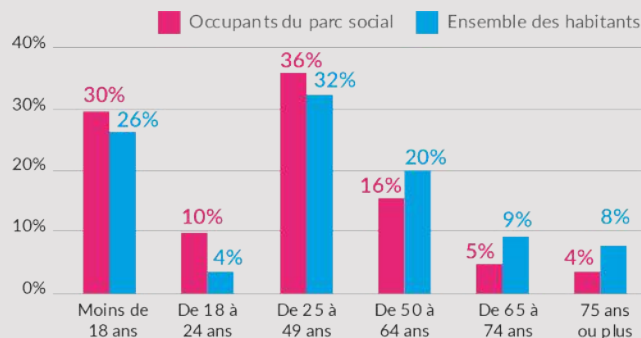
Évolution du parc de logements locatifs sociaux de Touraine-Est Vallées entre 2012 et 2016



Structure familiale des habitants de Touraine-Est Vallées



Structure par âge des habitants de Touraine-Est Vallées



Un marché globalement peu tendu

Depuis 2013, la demande enregistrée au 31 décembre sur le territoire de Touraine-Est Vallées est plutôt stable. Elle s'établit autour de 500 demandes en moyenne chaque année, dont plus de 300 émanent de ménages occupant déjà un logement locatif social. Pour l'année 2017, Touraine-Est Vallées représente le choix premier de 4% des demandes enregistrées en Indre-et-Loire. La Communauté de communes se place ainsi en troisième position des intercommunalités les plus recherchées, loin derrière Tours Métropole Val de Loire, à égalité avec Touraine Vallée de l'Indre.

Au sein de Touraine-Est Vallées, Montlouis-sur-Loire et La Ville-aux-Dames sont les communes les plus demandées (respectivement 200 et 100 demandes enregistrées à fin 2016). Toutefois, comparativement au parc existant, Azay-sur-Cher présente l'indicateur le plus élevé : près de 9 demandes pour 10 logements locatifs sociaux.

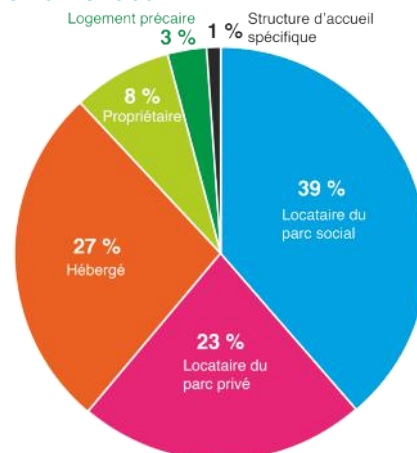
La pression sur le parc locatif social, mesurée par le rapport entre le nombre de demandes et le nombre d'attributions, s'établit autour de 2 à l'échelle de Touraine-Est Vallées (2,04 pour l'ensemble des demandes ; 1,9 hors mutations internes). Il s'agit du troisième taux le plus élevé des intercommunalités d'Indre-et-Loire, après Bléré Val de Cher et Tours Métropole Val de Loire. Cependant, la valeur de ce taux de pression indique un marché plutôt peu tendu. De fait, la majorité des demandes enregistrées pour Touraine-Est Vallées date de moins d'un an et neuf mois suffisent en moyenne pour se voir attribuer un logement locatif social sur le territoire. Quelques signes peuvent supposer des difficultés ponctuelles : le délai d'attribution d'un logement

locatif social a augmenté de deux mois entre 2016 et 2017. De plus, certaines communes présentent un taux de pression très supérieure à la moyenne intercommunale : Larçay (4,5), Azay-sur-Cher (4,0), Vernou-sur-Brenne (3,8) et La Ville-aux-Dames (3,0).

Les demandeurs en attente d'un logement au 31 décembre 2017 évoquent avant tout des problèmes liés au logement ou à son environnement (29%) pour justifier le besoin d'un logement locatif social, dans une moindre mesure des questions de taille de logement inadaptée (17%) et de changement de situation familiale (18%). Les difficultés financières sont évoquées comme motif principal dans un peu plus d'un cas sur dix.

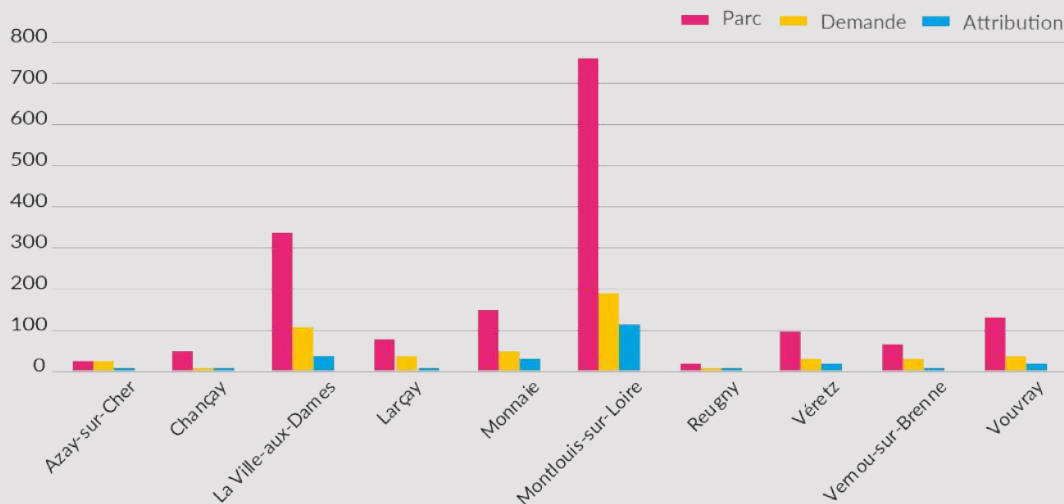
Les demandes de logements locatifs sociaux sont essentiellement portées par des personnes seules (34%) et des familles monoparentales (24%). L'essentiel des demandeurs est en emploi : 60%, taux le plus élevé des intercommunalités d'Indre-et-Loire. Ils sont pour la plupart locataires, avant tout dans le parc social.

Statut d'occupation des demandeurs d'un logement locatif social sur le territoire de Touraine-Est Vallées



Source : Fichier commun de la demande locative sociale en Indre-et-Loire, 2017.

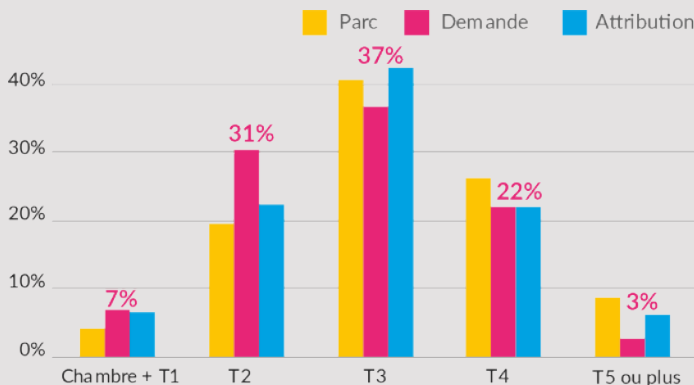
État du parc locatif social, de la demande et des attributions sur les communes de Touraine-Est Vallées



Source : Fichier commun de la demande locative sociale en Indre-et-Loire, 2017 ; RPLS 2016.

En termes de taille de logement, le parc existant, la demande et les attributions présentent la même "courbe de Gauss", dans des amplitudes qui peuvent être différentes. Si les T3 représentent la typologie dominante dans ces trois cas, leur poids varie de 37% pour les demandes enregistrées à fin 2017 à 42% pour les attributions réalisées au cours de l'année 2017. Les T2 s'illustrent comme second choix des ménages (31% de la demande). Cette situation peut évoluer nettement d'une année sur l'autre. En outre, mettre en parallèle demande - parc existant et attribution ne suffit pas à apprécier la pression sur un segment particulier puisqu'elle ne tient pas compte de la rotation au sein du parc considéré.

Typologie du parc locatif social, de la demande et des attributions sur les communes de Touraine-Est Vallées



Source : Fichier commun de la demande locative sociale en Indre-et-Loire, 2017 ; RPLS 2016.

3. DES MOUVEMENTS RÉSIDENTIELS FAIBLES ET DE PROXIMITÉ

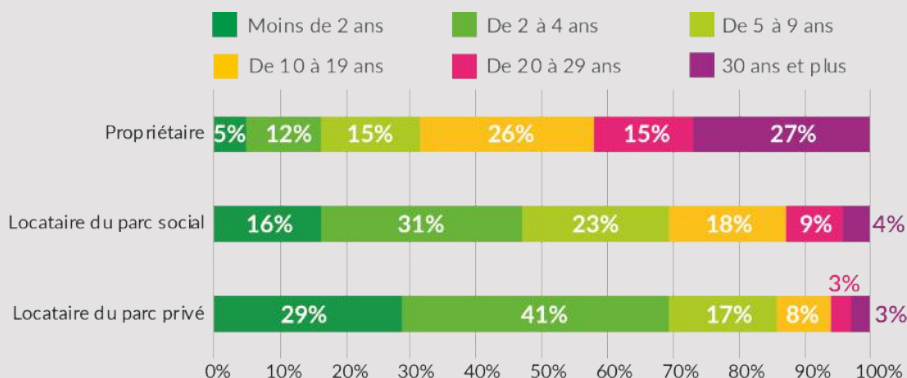
Touraine-Est Vallées est un territoire d'installation pérenne. Un tiers des ménages vivent dans leur logement actuel depuis au moins 20 ans. Cette ancienneté d'occupation est plus marquée chez les propriétaires que chez les locataires. Au sein de ces derniers, les ménages résident dans leur logement depuis plus longtemps dans le parc social. Cette permanence d'installation témoigne de la satisfaction des habitants mais peut créer quelques tensions en limitant la rotation au sein du parc existant.

Au cours de la période 2008-2016, environ 375 logements ont été vendus chaque année sur le territoire de Touraine-Est Vallées, soit 2,3% du parc existant. Cette rotation de propriétaire s'inscrit dans la moyenne basse

des intercommunalités d'Indre-et-Loire, la plus faible après Touraine Val de Vienne (2,1% du parc changent de propriétaire chaque année).

Les données manquent pour évoquer la rotation des occupants au sein de l'ensemble du parc locatif. Aussi, l'analyse se restreint ici au logement social. Dans le parc locatif social de Touraine-Est Vallées, la tension, mesurée au travers du rapport entre offre et demande, est considérée comme notable car supérieure à 2% (2,04%). 550 demandes sont enregistrées au 31 décembre 2017 pour 271 attributions réalisées au cours de l'année 2017. De ce point de vue, Touraine-Est Vallées se trouve dans une situation proche de celle de la Communauté de communes Touraine Vallée de l'Indre (1,9). Avec Tours Métropole Val de Loire (2,5) et Bléré Val de Cher (3,8), elle compte parmi les intercommunalités d'Indre-et-Loire avec le taux de pression le plus élevé.

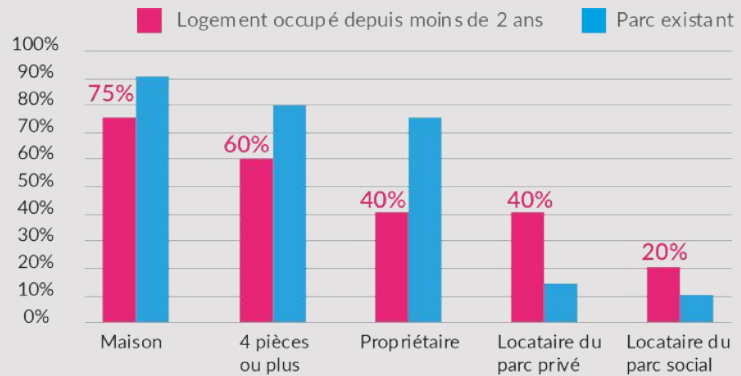
Ancienneté d'emménagement dans leur logement des ménages de Touraine-Est Vallées



Source : Insee, RP2014 ; Traitement ATU.

L'analyse du parc occupé par les ménages installés dans leur logement depuis moins de deux ans permet de tirer des enseignements sur l'offre d'accueil des populations nouvelles. Environ 10% des ménages de Touraine-Est Vallées, représentant 25% des habitants, se trouvent dans cette situation. Ces quelques 1.450 ménages occupent pour l'essentiel, mais dans une moindre proportion que le parc existant, des logements individuels comptant au moins quatre pièces. Surtout, ces emménagés récents sont avant tout locataires de leur habitation, plus particulièrement dans le parc privé. Au sein du parc locatif social, les emménagés récents occupent pour 72% d'entre eux des logements comptant au moins quatre pièces (contre 66% pour l'ensemble des locataires) et pour 76% d'entre eux une maison (68% pour l'ensemble des locataires). La rotation est donc proportionnellement plus importante dans les logements qui ne constituent pas l'offre dominante de Touraine-Est Vallées.

Caractéristiques du parc existant et des logements occupés depuis moins de 2 ans dans Touraine-Est Vallées

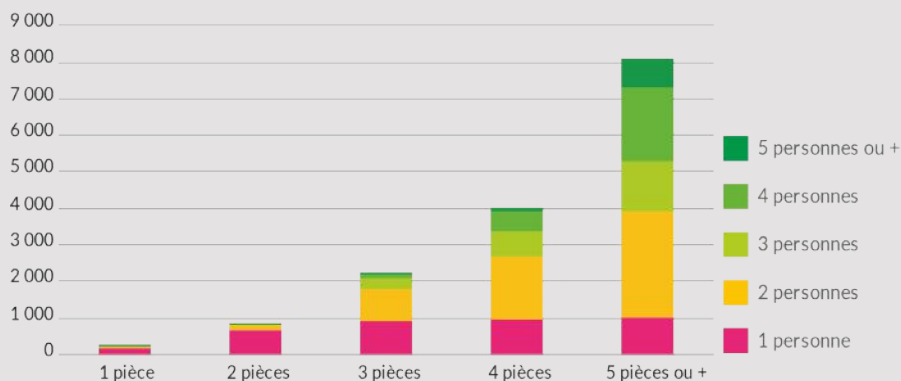


Source : Insee, RP2014 ; Traitement ATU.

Ces ménages nouvellement installés dans leur logement sont majoritairement composés d'une ou deux personnes (60% d'entre eux) et en emploi (80% des chefs de ménage). S'ils présentent des âges variés, ils concourent d'une manière générale au rajeunissement de la population. En effet, 61% des chefs de ménage a moins de 40 ans contre 19% dans le reste de la population. En outre, un ménage sur trois compte au moins un enfant de moins de 11 ans.

La structure par âge de la population et le fait que les ménages aient tendance à s'installer durablement dans leur logement dans Touraine-Est Vallées pose la question de l'adaptation du parc de logements au vieillissement de la population (cf. I.2. Un territoire jeune marqué par un vieillissement important) et de sa potentielle sous-occupation. À titre d'exemple, près de 70% des logements de quatre pièces et 50% des logements de cinq pièces ou plus sont occupés par une ou deux personnes.

Nombre de personnes par ménage en fonction de la taille des résidences principales dans Touraine-Est Vallées en 2014

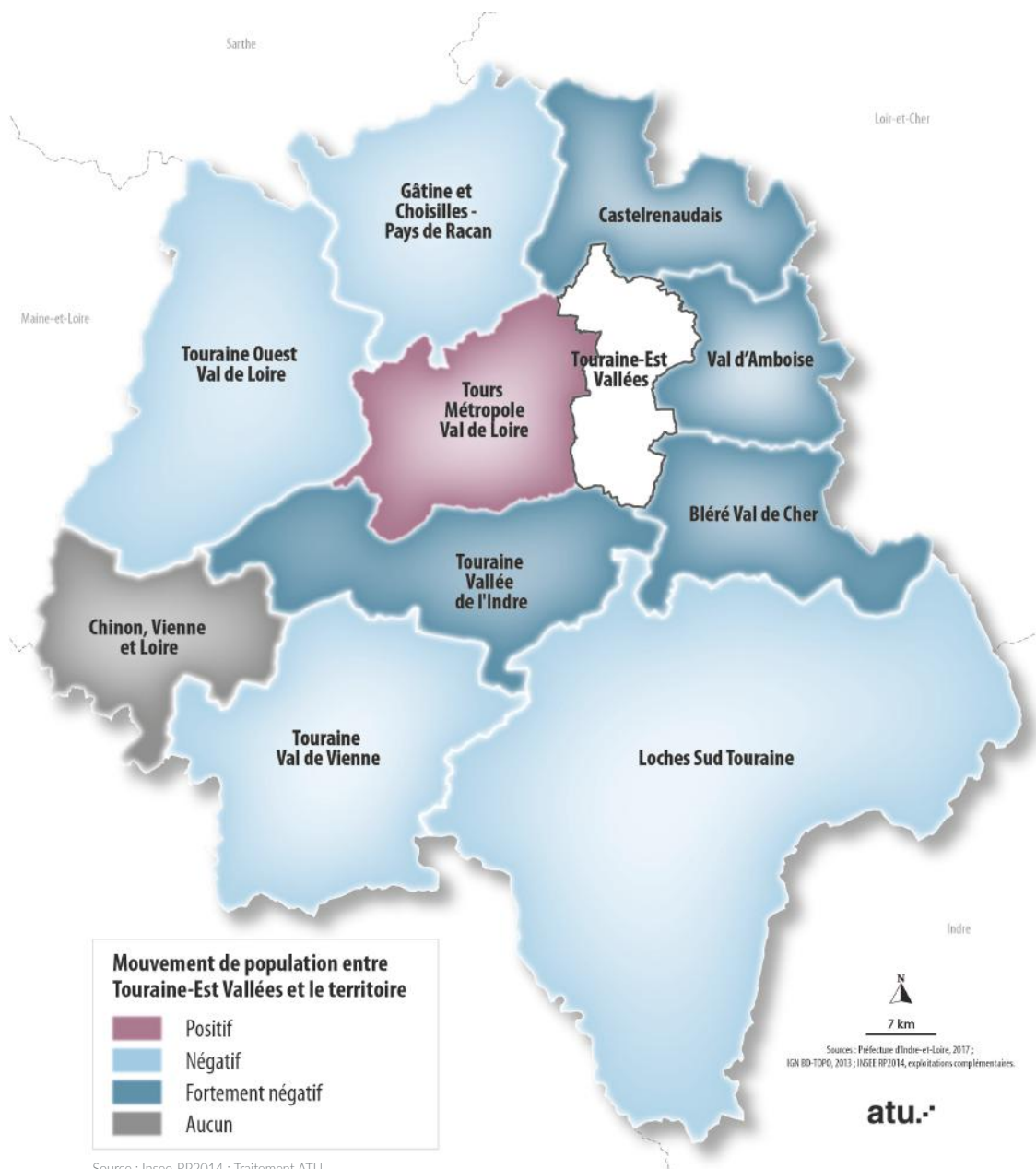


Source : Insee, RP2014 ; Traitement ATU.

Enfin, l'installation pérenne de la population, couplée à une plus faible production de logements ces dernières années, limite l'offre disponible sur le marché. Entre 2013 et 2014, 1.910 personnes sont venues s'installer sur Touraine-Est Vallées et 1.840 personnes en sont parties. Le solde migratoire sur cette période est donc négatif de 70 personnes. Plus précisément, à l'échelle intercommunale, seuls les échanges avec Tours Métropole Val de Loire

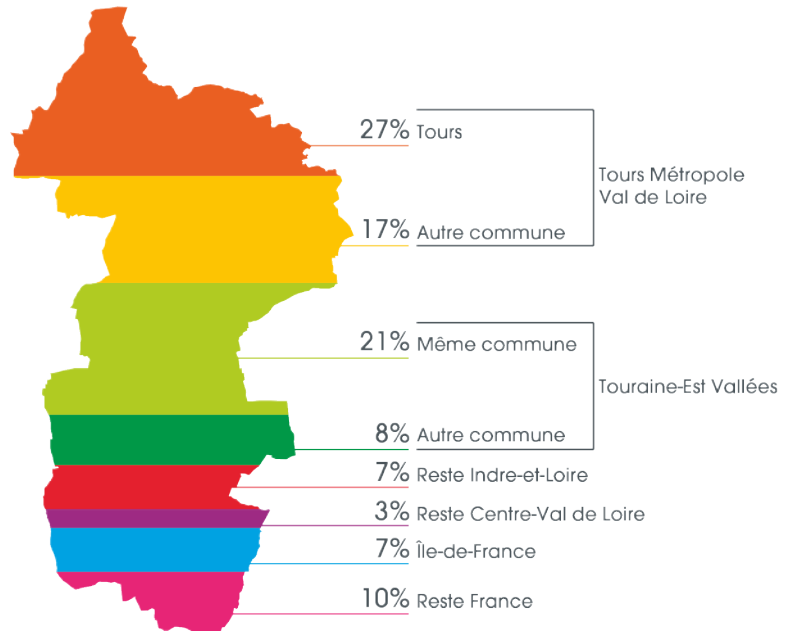
sont favorables à Touraine-Est Vallées. Avec le reste de l'Indre-et-Loire, ils sont négatifs, plus particulièrement avec les intercommunalités limitrophes. Pour cet indicateur, les situations communales varient au sein de Touraine-Est Vallées. Six des dix communes concernées présentent un solde migratoire positif. Il est plus particulièrement favorable au nord-est du territoire.

Solde migratoire de Touraine-Est Vallées avec les intercommunalités d'Indre-et-Loire entre 2013 et 2014



Les ménages qui sont venus s'installer sur le territoire de Touraine-Est Vallées sont essentiellement originaires d'Indre-et-Loire et plus particulièrement de la Métropole. 45% des quelques 860 personnes qui sont arrivées sur le territoire de Touraine-Est Vallées en 2015 habitaient précédemment dans la Métropole de Tours. L'enquête menée auprès de la population dans le cadre de l'élaboration du PLH de Touraine-Est Vallées confirme cette tendance. Les ménages qui se sont exprimés précisent que leur ancien logement se trouve pour 40% d'entre eux dans la Métropole et notamment à Tours. La ville centre constitue la première origine des ménages enquêtés, quelle que soit la commune de destination. Les lieux d'origine répondent ensuite à un effet géographique (notamment nord et sud des fleuves). Par ailleurs, près de 30% des répondants résidaient déjà dans Touraine-Est Vallées, pour l'essentiel sur la même commune. Les flux résidentiels traduisent donc un effet de desserrement de la Métropole et de mouvements internes à Touraine-Est Vallées.

Localisation du logement précédent des ménages ayant répondu à l'enquête menée par Touraine-Est Vallées au dernier trimestre 2017

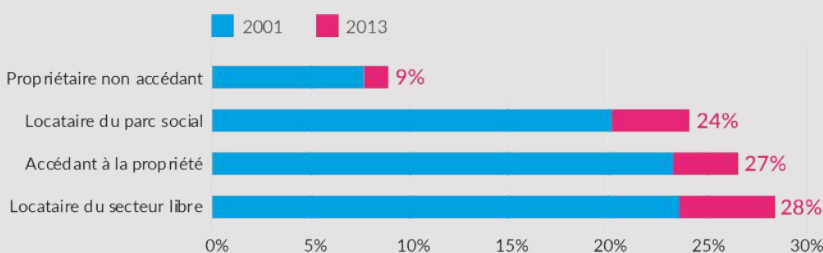


Source : Touraine-Est Vallées, enquête auprès de la population, 2017 ; Traitement ATU.

4. DES COÛTS DE LOGEMENT ÉLEVÉS ET EN PROGRESSION

Les Français consacrent un peu plus de 18% de leur budget à leur logement qui constitue le premier poste de leurs dépenses. Ce taux d'effort varie en fonction du statut d'occupation des ménages. Il est inférieur à 10% pour les propriétaires qui n'ont pas de crédit immobilier en cours sur leur résidence principale. Pour les autres, le taux d'effort avoisine voire dépasse 25% du budget. En dix ans, cet indicateur a progressé de plus de deux points, les dépenses de logement ayant augmenté beaucoup plus vite que les revenus des ménages (respectivement + 44% et + 26% entre 2001 et 2013). Les locataires, du parc privé comme du parc social, sont les plus affectés par cette hausse.

Évolution du taux d'effort des ménages français entre 2001 et 2013



Source : Insee-Enquête logement ; Traitement ATU.

Du point de vue de leur condition économique, les ménages de Touraine-Est Vallées se caractérisent par la situation la plus favorable d'Indre-et-Loire. Le territoire présente le taux de foyers fiscaux imposés le plus important et les revenus les plus élevés, ces revenus étant plus qu'ailleurs liés à une activité professionnelle. Au final, le revenu net moyen déclaré par les foyers fiscaux de Touraine-Est Vallées s'élève à 30.000 €. Malgré cette situation économique a priori plus favorable qu'ailleurs, il existe des enjeux en termes d'adéquation entre les revenus des ménages et le coût du logement, à la location comme à l'achat.

Pour ce qui est de la location, les données manquent pour appréhender le marché du parc privé. L'analyse se restreint donc au logement social. Pour occuper un tel bien, les prix varient du simple au double en fonction du type de logement, des modalités de financement, de l'époque de construction du bien et du temps depuis lequel le locataire est installé dans le logement. Aujourd'hui, dans Touraine-Est Vallées, louer un logement social revient à 5,7 € du m² par mois. Pour vivre dans une maison, il faut déboursier 6,1 € du m² par mois contre 5,5 € pour un appartement. D'une manière générale, le parc locatif social de Touraine-Est Vallées se situe parmi les plus chers du département. Son caractère relativement récent explique en partie cette situation. En effet, deux tiers des logements locatifs sociaux du territoire sont des PLUS construits après 1977. Il s'agit du taux le plus élevé des intercommunalités d'Indre-et-Loire. En outre, un locatif social sur deux a été construit après 1990 et un sur deux est occupé depuis moins de cinq ans. Là encore, il s'agit du taux le plus élevé du département.

Informations relatives au coût d'un logement locatif social dans Touraine-Est Vallées en 2016

Coût de location en fonction :

Du type de logement ;

- 🏠 Maison : 6,1 €/m²
- 🏠 Appartement : 5,5 €/m²

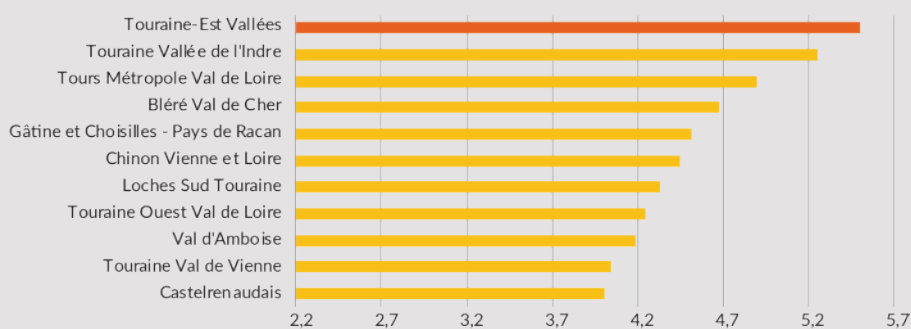
De l'ancienneté d'occupation ;

- 🏠 Moins de 2 ans : 6,1 €/m²
- 🏠 De 5 à 9 ans : 5,5 €/m²
- 🏠 20 ans ou plus : 4,7 €/m²

Du type de financement ;

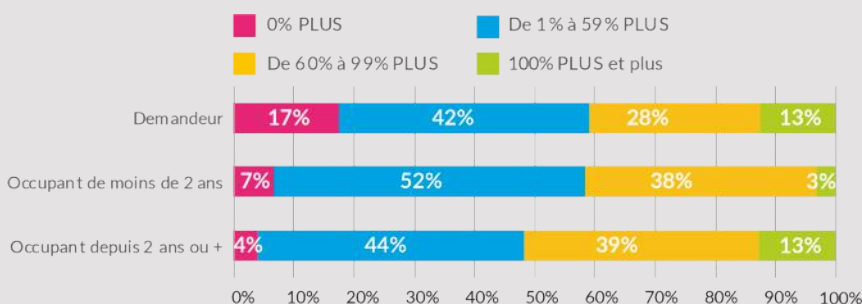
- 🏠 PLS : 6,8 €/m²
- 🏠 PLAi : 5,5 €/m²
- 🏠 PLUS avant 1977 : 4,6 €/m²
- 🏠 PLUS après 1977 : 6,0 €/m²

Prix médian de location d'un T3 en 2016



Source : RPLS2016 ; Traitement ATU.

Distribution des revenus des occupants et des demandeurs d'un logement locatif social en 2016 sur le territoire de Touraine-Est Vallées



Source : enquête sur l'occupation du parc social, fichier commun de la demande locative sociale, 2016 ; Traitement ATU.

En parallèle, la situation économique des occupants du parc social tend à se précariser. Ainsi, 60% des demandeurs d'un logement social à fin 2016 présentent des ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS, contre 58% des emménagés récents (moins de deux ans) et 48% des occupants plus anciens.

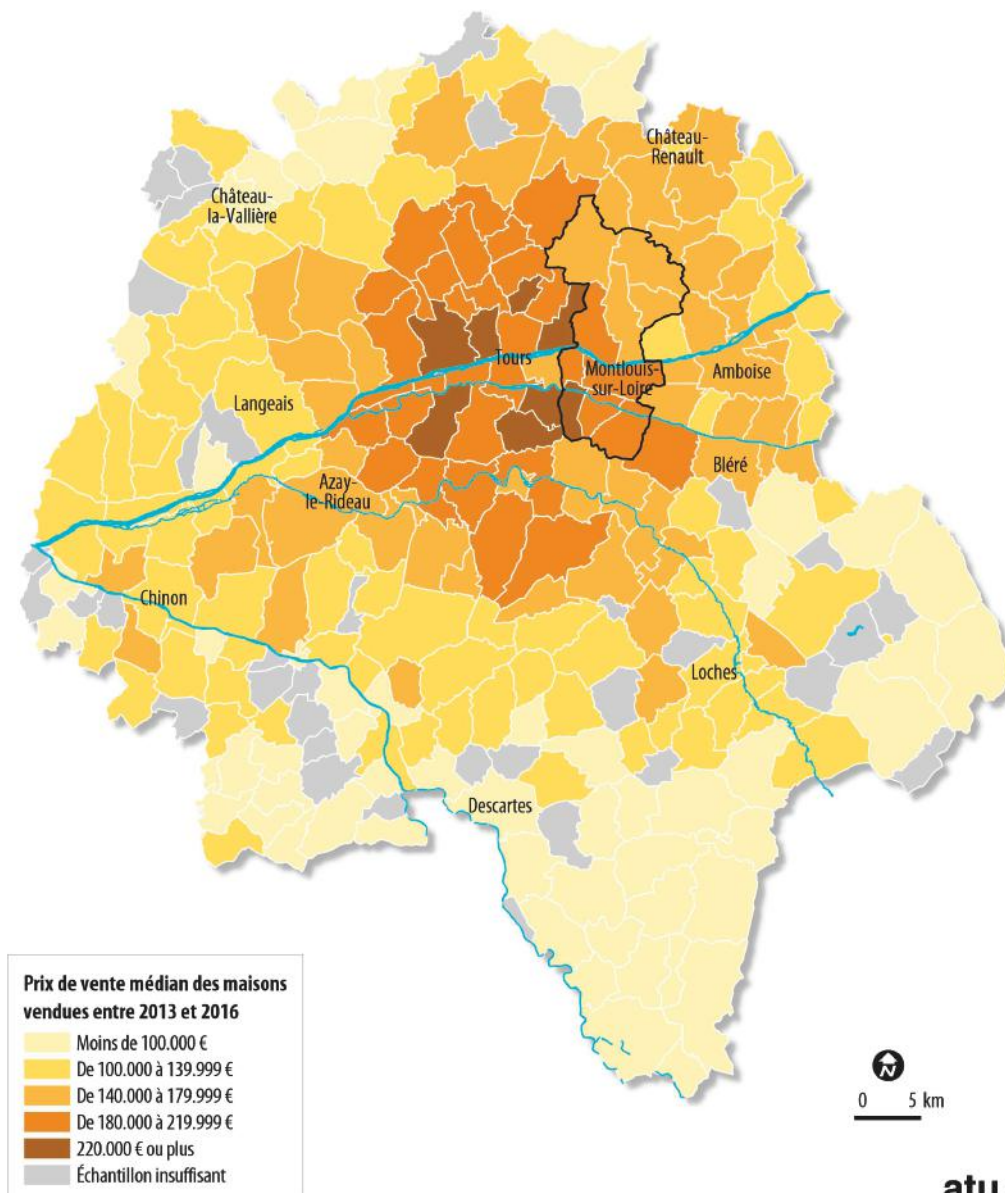
Le marché de la vente est dominé par les maisons et le parc ancien (logement construit il y a au moins 5 ans). Ces segments représentent chacun 90% des habitations vendues entre 2008 et 2016 sur le territoire de Touraine-Est Vallées. Le marché des maisons anciennes, illustré sur la carte ci-dessous, s'organise en couronnes de prix qui diminuent à mesure que l'on s'éloigne de la Métropole. Touraine-Est Vallées est concernée par les coûts les plus élevés. Ainsi, pour acheter un logement sur ce territoire, un ménage doit mobiliser sept années de revenu pour une maison neuve, six pour une maison ancienne et quatre pour un T3 ancien. Il s'agit des nombres d'années théoriques de revenu pour acquérir un logement les plus élevées d'Indre-et-Loire après la Métropole.

Parallèle financier entre offre et demande

	Maison récente	Maison ancienne	T3 ancien
Coût d'acquisition	210.600 €	186.000 €	115.000 €
Revenu mensuel théorique requis	3.700 €	3.200 €	2.000 €
Revenu mensuel moyen des foyers fiscaux imposés		3.560 €	
Revenu mensuel moyen des foyers fiscaux non imposés		1.390 €	

Source : DVF ; DGFIP, Impôt sur le revenu des personnes physiques, 2015 ; Traitement ATU.

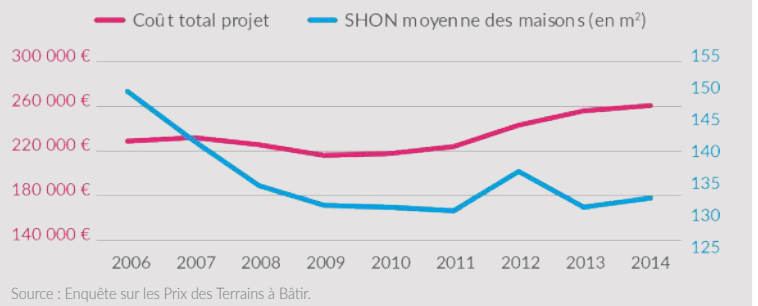
Prix de vente des maisons anciennes ayant fait l'objet d'une transaction entre 2013 et 2016



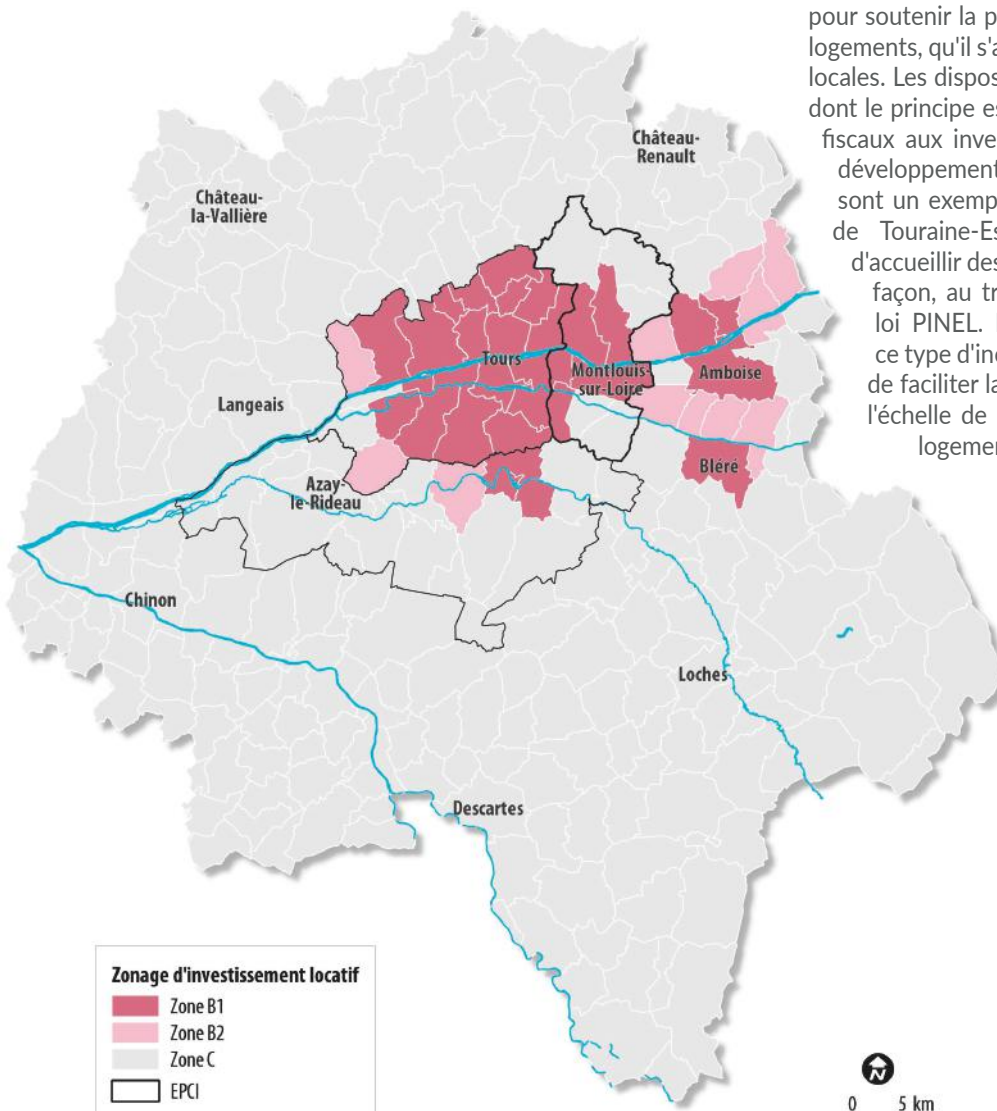
Source : DVF ; Traitement ATU.

Le cours du logement individuel neuf s'établit au-dessus de celui des habitations plus anciennes. À l'échelle des quarante communes qui formaient le SCoT de l'Agglomération Tourangelle avant son élargissement en 2017, un projet de construction neuve représentait un budget de 260.000 € en 2014, dont 160.000 € pour le logement. Ce projet type est constitué d'une maison d'un peu plus de 130 m² habitables et est implanté sur un terrain d'environ 900 m². Plus le niveau de finition est élevé, plus le coût du projet est important. Au cours de la dernière décennie, la taille des maisons et des terrains a respectivement baissé de 11% et 26%, dans le même temps où les prix de vente ont augmenté de 14%. Le part du prix du terrain dans le coût total du projet est, quant à elle, restée stable autour de 35%.

Évolution comparée du coût d'un projet de maison neuve et de la taille du logement



Zonage de l'investissement locatif en vigueur en 2018



Le dynamisme du marché immobilier résulte en partie des incitations financières en vigueur pour soutenir la production ou l'acquisition de logements, qu'il s'agisse d'actions nationales ou locales. Les dispositifs d'investissement locatif, dont le principe est de procurer des avantages fiscaux aux investisseurs qui contribuent au développement du parc locatif privé, en sont un exemple. La moitié des communes de Touraine-Est Vallées est susceptible d'accueillir des logements financés de cette façon, au travers des applications de la loi PINEL. Dans les secteurs attractifs, ce type d'incitation représente un moyen de faciliter la production de logements. À l'échelle de la région de Tours, 72% des logements neufs vendus en 2017 l'ont été à des investisseurs*.

Source : arrêté du 1^{er} août 2014 pris en application de l'article R. 304-1 du code de la construction et de l'habitation ; Traitement ATU.

* Source : OCELOS. La région de Tours comprend les territoires des SCoT du Nord-Ouest de la Touraine, de l'Agglomération Tourangelle et d'Amboise - Bléré - Château-Renault.

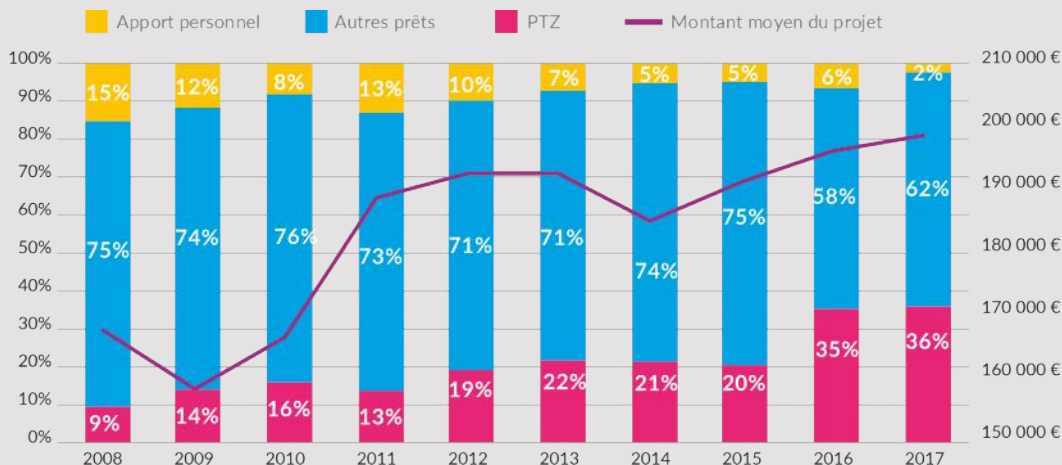
Le soutien au marché du logement peut également prendre la forme d'une aide à la personne. C'est par exemple le cas du prêt à taux zéro (PTZ) de l'État. Au cours de la dernière décennie, il en a été délivré un peu plus d'une centaine par an sur le territoire de Touraine-Est Vallées. 2010 et 2011 correspondent au pic de sollicitation, avec plus de deux cent prêts de ce type délivrés chaque année. Sur l'ensemble de la période, quatre communes ont accueilli chacune plus de 100 projets financés à l'aide d'un PTZ. Par ordre d'importance, il s'agit de Montlouis-sur-Loire, Monnaie, La Ville-aux-Dames et Vêretz. Au regard de la répartition de la construction neuve récente au sein de Touraine-Est Vallées, celle des projets financés à l'aide d'un PTZ apparaît plus faible dans les villes de Montlouis-sur-Loire et plus nettement encore de Vouvray. À l'inverse, ils sont proportionnellement plus importants dans les trois communes situées au sud du Cher et, dans une moindre mesure, à La Ville-aux-Dames.

Entre 2008 et 2017, le poids du PTZ dans le montant total du projet n'a fait que progresser, passant de moins de 10% en début de période à plus de 30% ces deux dernières années. En parallèle, le montant de l'opération couvert par les autres prêts et surtout par l'apport personnel ne cesse de diminuer. Pour ce qui est du montant moyen des opérations ayant bénéficié d'un PTZ au cours des dix dernières années, il tend à augmenter tout en demeurant sous la barre des 200.000 €.



L'ensemble de ces éléments permet d'identifier le logement abordable comme un enjeu pour le territoire de Touraine-Est Vallées. L'enquête menée auprès de la population dans le cadre de l'élaboration du PLH confirme l'importance du sujet. 14% des répondants mentionnent le coût du logement ou du foncier comme un gage d'attractivité, qu'il s'agisse de leur propre situation ou qu'ils se projettent sur les atouts du territoire pour accueillir de nouveaux habitants. Par suite, les suggestions de priorités que devrait se fixer la Communauté de communes en matière d'habitat évoquent sur différents plans la nécessité de faire baisser le coût du logement. Les actions attendues portent sur la location comme sur l'accession, mentionnent le foncier nu comme le parc de logements existant, sont de l'ordre du conseil aux particuliers, de l'aide financière, de la volonté politique ou de la fiscalité locale.

Évolution du financement des opérations ayant bénéficié d'un prêt à taux zéro sur le territoire de Touraine-Est Vallées



Source : Statistiques sur le prêt à taux zéro, SCFGAS, PTZ 2008-2017.

5. DES POPULATIONS AVEC DES BESOINS SPÉCIFIQUES

Il est ici question des personnes qui ont des besoins particuliers (logement ou hébergement), que ceux-ci représentent un volume faible ou important de la demande locale en matière d'habitat. Le propos s'intéresse plus particulièrement aux personnes âgées, à mobilité réduite ou handicapées, aux ménages présentant une fragilité économique ou sociale, aux gens du voyage, etc.

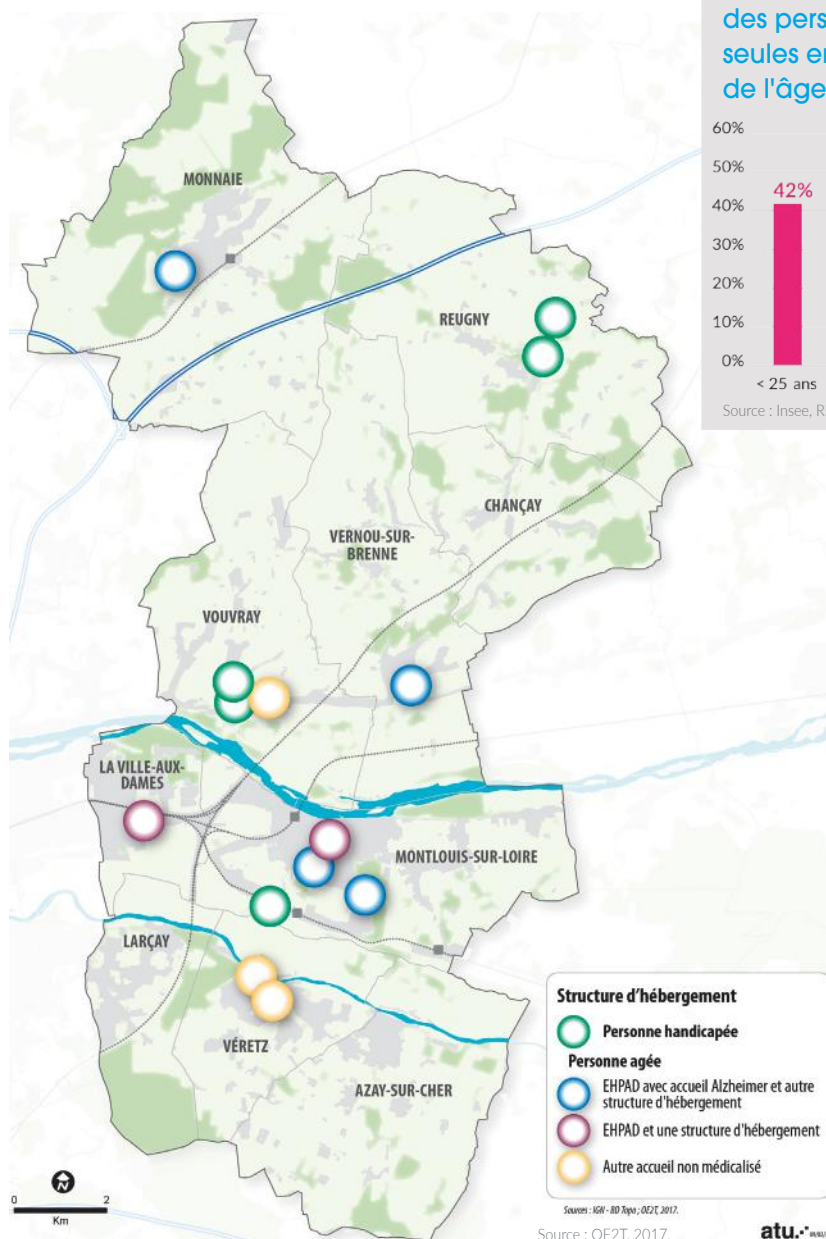
Au sein de la population de Touraine-Est Vallées, la majorité des habitants constitue la population dite des ménages, c'est-à-dire les personnes qui habitent dans un logement ordinaire, qu'elles en soient locataires ou propriétaires. Quelques 600 personnes représentent, quant à elles, la

population dite hors ménages, c'est-à-dire les personnes qui vivent en foyer ou en maison de retraite (75%), dans des habitations mobiles (24%) ou dans des communautés religieuses (1%). Les éléments exposés par la suite ont trait à ces deux catégories de population.

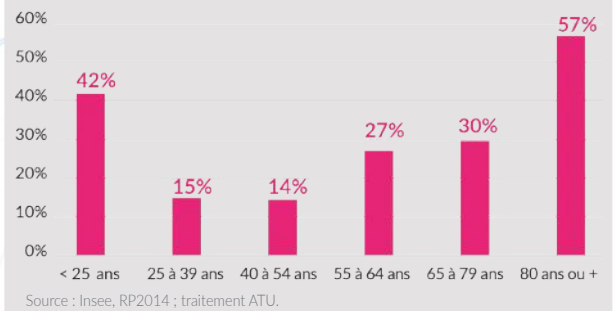
Des personnes vieillissantes ou handicapées

En 2014, près de 9.200 personnes ont au moins 60 ans au sein de Touraine-Est Vallées. Elles représentent 24% de la population, soit 6,4 points de plus qu'en 1999. Aux problématiques liées à l'avancée en âge et à la perte potentielle d'autonomie, s'ajoutent notamment les risques d'inadaptation du logement et de l'isolement. Or, le poids des personnes seules augmente avec l'âge du chef de ménage, de même que la part des ménages vivant dans des logements anciens.

Structures d'hébergement spécialisées

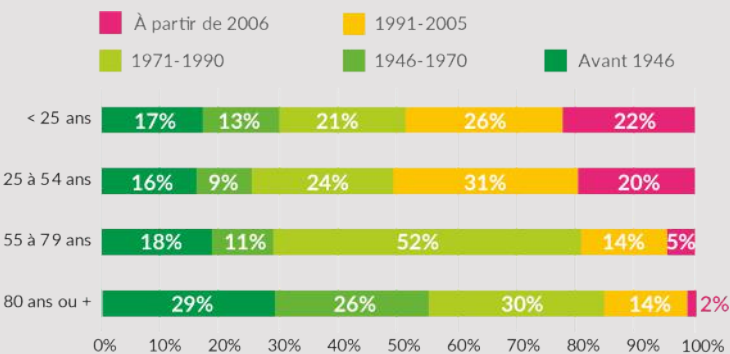


Poids des personnes seules en fonction de l'âge du chef de ménage





Période de construction des résidences principales en fonction de l'âge du chef de ménage



Source : Insee, RP2014.

À l'échelle de Touraine-Est Vallées, un peu moins d'un ménage sur quatre se compose d'une seule personne. Parmi ces personnes isolées, les personnes âgées d'au moins 80 ans et, dans une moindre mesure, les jeunes sont surreprésentés. Plus de 4 personnes seules sur 10 ont au moins 65 ans. Ces personnes seules vivent très majoritairement dans des logements anciens. Le poids des personnes seules occupant un logement qui a au moins 30 ans augmente de 70% en moyenne à 80% pour les personnes âgées d'au moins 80 ans.

En outre, jusqu'à 55 ans, la majorité des ménages occupent des logements construits à partir des années 1990. Pour les tranches d'âge supérieures, cela se réduit à moins de 20%. Notamment un quart des 80 ans ou plus vit dans des logements construits au cours des Trente Glorieuses, époque de construction considérée comme la moins performante d'un point de vue énergétique.

Plus de 400 séniors résident dans des Établissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD). Le territoire de Touraine-Est Vallées compte neuf structures de ce type, réparties sur six communes. La Communauté de communes est donc relativement bien pourvue. Il en va de même pour ce qui est des structures d'hébergement à destination des personnes en situation de handicap. Il existe cinq établissements, implantés sur trois communes différentes.

À l'occasion de l'élaboration de ce PLH, les échanges qui ont eu lieu entre élus et acteurs de l'habitat ont permis d'identifier certaines difficultés relatives aux personnes vieillissantes ou handicapées :

- 🏠 des logements en mauvais état, avec des problèmes de salubrité, dans le même temps où les revenus sont modestes ;
- 🏠 un besoin d'adaptation des logements afin d'assurer le maintien à domicile ;
- 🏠 une offre insuffisante pour accompagner le vieillissement lorsque celui-ci génère une légère perte d'autonomie tout en permettant de conserver un peu d'indépendance.

Une offre à destination des jeunes

Le territoire de Touraine-Est Vallées dispose d'un Foyer de Jeunes Travailleurs (FJT) implanté sur la commune de Montlouis-sur-Loire. Les dix places proposées se répartissent entre six T1 bis (31 m² à 35 m²) et quatre T2 (46 m², en duplex). Elles sont destinées à des jeunes âgés de 16 ans à 30 ans. Les logements sont meublés avec coin cuisine. En outre, le FJT dispose d'une laverie, d'une salle collective et d'une offre de stationnement voiture et deux-roues. Hors aide au logement, les redevances s'élèvent respectivement à 470 € pour les T1 bis et 492 € pour les T2, un mois de loyer étant demandé en dépôt de garantie.

Foyer de jeunes travailleurs de Montlouis-sur-Loire



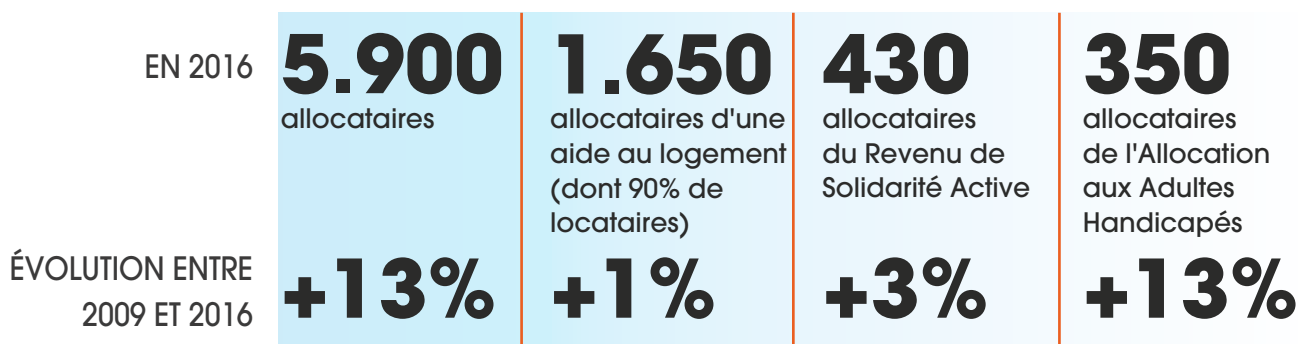
Source : Site internet de l'Association Jeunesse et Habitat.

Des ménages présentant une fragilité économique ou sociale

Il a été établi précédemment que les ménages de Touraine-Est Vallées présentent les revenus les plus élevés d'Indre-et-Loire (cf. I.2. Les revenus les plus élevés d'Indre-et-Loire). Toutefois, certains d'entre eux affichent de **faibles ressources**. D'une manière générale, les locataires et les familles monoparentales présentent les situations économiques les moins favorables. À titre d'exemple, si 5% des ménages de Touraine-Est Vallées vivent sous le seuil de pauvreté - 50%*, cette situation concerne 7% des locataires et plus de 10% des familles monoparentales. Il s'agit également des catégories de populations qui bénéficient le plus des prestations sociales. Touraine-Est Vallées accueille 5.900 allocataires de la Caisse d'allocations familiales (Caf).

* Le taux de pauvreté - 50% correspond à la part de la population dont le niveau de vie est inférieur au seuil de 50% du niveau de vie médian de France métropolitaine. Insee, Filosofi, 2015.

Chiffres clés relatifs aux prestations sociales perçues par des habitants de Touraine-Est Vallées



Source : Caf Touraine, 2009-2016.

Pour 15% d'entre eux, les ressources dépendant à au moins 50% des allocations de la Caf. En dehors des prestations familiales, l'aide au logement représente la principale prestation en termes de nombre d'allocataires bénéficiaires. La période récente se caractérise par une hausse du nombre d'allocataires et de la proportion de ménages dépendant des prestations sociales. Notamment, le nombre de personnes dépendant à au moins 50% des prestations sociales a augmenté de près de 40%, passant de 600 à 800 allocataires.

La fragilité économique de certains ménages peut conduire à des risques d'expulsion. Sur la période 2013-2015, 92 **assignations en vue de la résiliation d'un bail** (parc public et parc privé) concernent des ménages résidant dans Touraine-Est Vallées. Cela représente 2,7% de celles enregistrées sur le département, soit une proportion plus faible que le poids démographique de la Communauté de communes (6,4% de l'Indre-et-Loire). Si le volume annuel d'assignations est faible, sa progression constante invite à une certaine vigilance. Toutefois, les difficultés d'accès et de maintien dans le logement sont moins importantes à Touraine-Est Vallées qu'ailleurs dans le département.

Par ailleurs, les assistantes sociales intervenant sur le territoire de la Communauté de communes ont constaté entre 15 et 20 situations compliquées liées à **l'habitat troglodytique**. D'une manière générale, ces situations sont liées à une transmission familiale à des ménages déjà fragiles économiquement et socialement. Les logements concernés présentent une très faible performance énergétique et sont pour certains à la limite de l'insalubrité voire insalubres. Les ménages qui y habitent ont un niveau de ressources trop faible pour engager des travaux.

L'action publique en direction des personnes précaires est cadrée par un certain nombre de documents départementaux sur lesquels le PLH s'appuie et qu'il relaie. **L'Accord Collectif Départemental (ACD)** relatif aux attributions de logements sociaux compte parmi ceux-ci. Il détermine un objectif d'attribution pour des publics prioritaires présentant des difficultés économiques et sociales. L'accord est conclu pour une durée de trois ans. Le dernier en vigueur en Indre-et-Loire portait sur la période 2014-2016. Les ménages ciblés étaient les demandeurs ayant précisé comme motif de la demande : hébergé chez un particulier, logement trop cher, sous-location et logement précaire. Au cours de cette période, 17% des attributions réalisées sur le territoire de Touraine-Est Vallées ont concerné ces publics, pour un objectif initial de 20%. Un nouvel ACD a été élaboré pour la période 2018-2020. Les publics cibles sont ceux identifiés comme prioritaires par la loi Égalité et Citoyenneté, à savoir les ménages avec des revenus inférieurs aux plafonds PLAi, les ménages sortant d'une structure d'hébergement ou d'insertion, les personnes handicapées, les personnes pas ou mal logées. L'objectif d'attribution au titre de l'ACD demeure à 20% pour le territoire de Touraine-Est Vallées.

Concernant le **Droit Au Logement Opposable (DALO)**, le faible volume de dossiers invite à la prudence dans l'analyse des résultats. Au cours des trois dernières années, 85 recours ont été enregistrés et 30 ménages ont été reconnus prioritaires pour un logement ou un hébergement à l'échelle du département. Pour information, sur cette même période, sept recours ont été déposés par des ménages vivant dans Touraine-Est Vallées.

En parallèle, sur les dix-huit derniers mois, treize demandes émanant de ménages vivant dans la Communauté de communes ont été enregistrées dans le SIAO en vue de l'obtention d'un **hébergement d'insertion ou d'un logement adapté**.



Des situations d'urgence

Il est ici question de logements destinés à accueillir de manière temporaire des ménages ayant dû quitter leur domicile par mesure de sécurité, par exemple à la suite d'un sinistre rendant leur logement inhabitable ou d'un conflit familial ayant entraîné le départ de la résidence principale. Deux communes de Touraine-Est Vallées possèdent une telle offre d'habitat.

Depuis 2008, la ville de Montlouis-sur-Loire met à disposition un logement municipal comptant quatre pièces principales, meublé et équipé, situé au 12 avenue Appenweier. Il a vocation à accueillir des personnes dont le logement a été rendu impropre à l'habitation, de manière temporaire ou définitive, par un sinistre. Depuis 2015, il est accepté qu'une personne en situation de violence intrafamiliale suivie par le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) de la commune et ayant quitté son domicile familial, soit logée de manière temporaire dans ce logement. Celui-ci a été occupé trois mois en 2016, dix en 2017 et depuis fin 2018 pour des ménages dont l'habitation a été incendiée. Une convention d'occupation à titre précaire fixant les conditions d'utilisation est signée en cas d'utilisation, adoptée par une délibération du CCAS du 21 avril 2015. L'indemnité d'occupation est fixée à 50 € par mois.

Sur la commune de Monnaie, il s'agit d'une maison qui se situe au 6 rue de la Gare. Ces trois dernières années, cette habitation a plutôt été utilisée pour de l'urgence sociale (personnes en transition de logement ou violences conjugales). Elle a été occupée deux mois et demi en 2016, quatre mois en 2017 et un mois et demi en 2018. Les occupants étaient tous des habitants de Monnaie. Il n'y a pas de règlement ni de délibération concernant l'utilisation de ce logement d'urgence mais à chaque utilisation, une convention est signée entre les occupants et la mairie. Dans un tel cas, un accompagnement social pour le relogement des personnes a été réalisé par le travailleur social de la commune.

Jusqu'en septembre 2018, il existait également un logement communal utilisé parfois pour des situations d'urgence sur la commune de Reugny. Une délibération du CCAS, gestionnaire de ce logement, a décidé la mise à disposition dudit bâtiment au service périscolaire et à l'accueil de loisirs depuis la rentrée scolaire 2018.

Concernant les situations d'urgence, les assistantes sociales de la Maison des Solidarités rapportent qu'il est compliqué d'héberger dans l'urgence une femme seule avec enfants dans une chambre d'hôtel par exemple.

Des modes de vie spécifiques : les gens du voyage

Les éléments présentés ici sont issus du diagnostic et des réflexions menées dans le cadre de l'élaboration du schéma départemental approuvé en décembre 2017. Pour accueillir les gens du voyage, Touraine-Est Vallées dispose de deux aires d'accueil : une à Montlouis-sur-Loire, mise en service en 2002 et vieillissante, et une à Vouvray, mise en service en 2013. Elles représentent 32 emplacements, soit 64 places-caravane. La gestion de ces aires est confiée à un prestataire unique, la société Vago, depuis 2018. Le taux d'occupation de ces aires fait partie des plus élevés du département. Il atteint plus de 80% en 2015, à comparer aux taux départemental de 63,6% et national de 69%. L'utilisation de ces espaces traduit un ancrage territorial fort. Les personnes implantées pour une durée supérieure à trois mois représentent 20% à 30% des occupants à Montlouis-sur-Loire et 40% à Vouvray.

Photographies des aires d'accueil des gens du voyage implantées sur le territoire de Touraine-Est Vallées



Source : Touraine-Est Vallées.

Les déplacements caractérisent les gens du voyage. Mais ils ont été fortement incités au fil des siècles à la sédentarisation. Aujourd'hui, la sédentarisation est fréquente chez les gens du voyage, elle s'entend comme une évolution du mode de vie et d'habitat vers la sédentarité. Mais celle-ci n'est pas complète puisque la résidence mobile reste l'habitat choisi de ces utilisateurs. Pour des facilités de langage c'est le terme de sédentarisation qui est utilisé, néanmoins le terme d'"ancrage" lui est préféré, caractérisé par une installation pérenne sur un terrain qui sécurise les déplacements*.

Au sein de Touraine-Est Vallées, pour répondre aux besoins de sédentarisation des gens du voyage, une opération de dix logements adaptés a été réalisée en 2015 à Montlouis-sur-Loire par Val Touraine Habitat. Il s'agissait pour la commune de réaménager un secteur occupé par de nombreuses installations anarchiques et souvent illégales et d'améliorer les conditions de vie des occupants, le site n'étant initialement pas desservi par le réseau d'eau potable**. À la mise en service de ces logements, vingt demandes ont été enregistrées, signe de la bonne adéquation entre le besoin et la réponse publique apportée.

Habitat adapté "Les Aujoux" à Montlouis-sur-Loire



Source : Cyril CHIGOT.

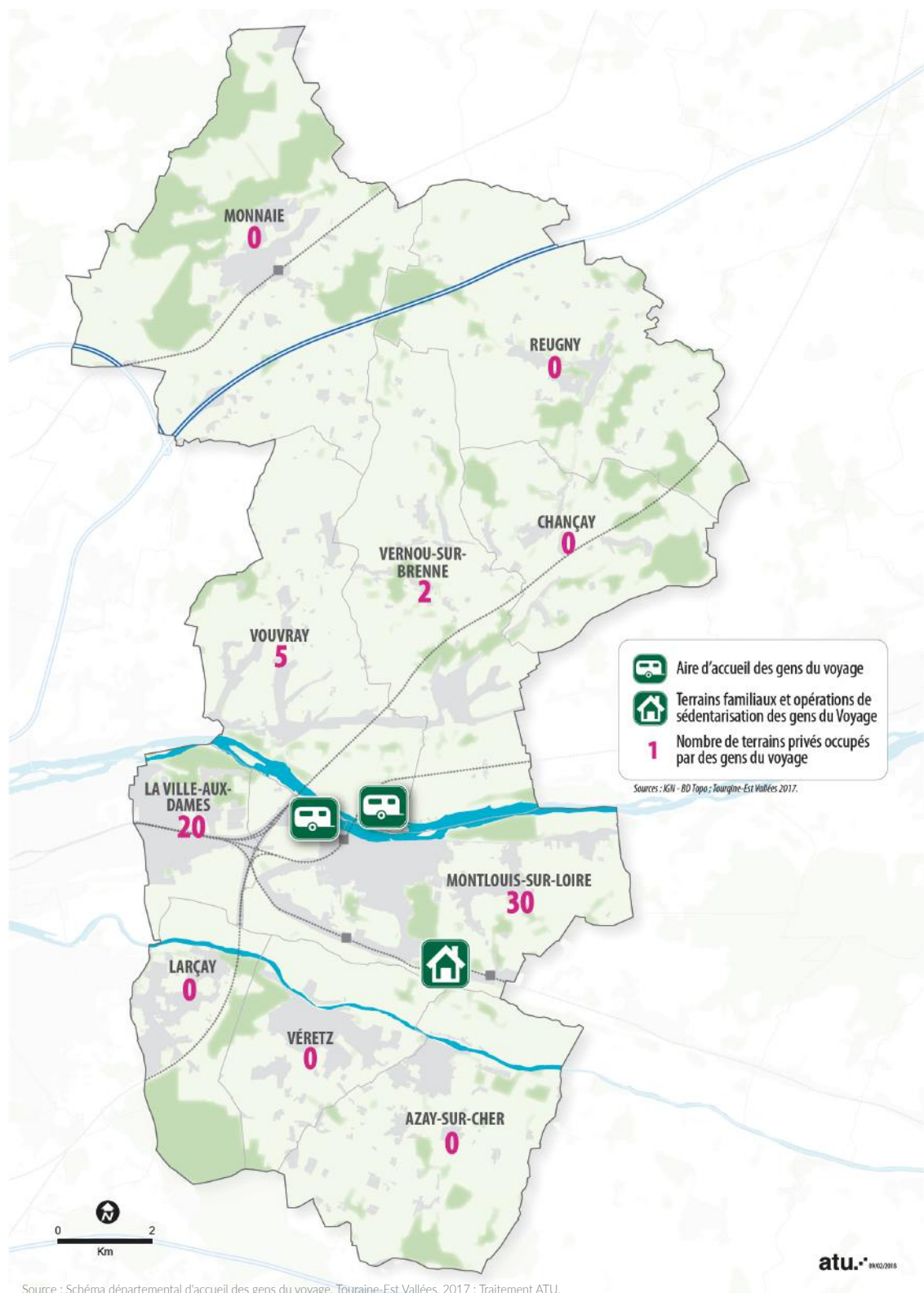
* La prise en compte des besoins spécifiques en habitat des gens du voyage au niveau communal et intercommunal, Mémoire d'apprentissage de Master 2 Droit et Administration Publique, mention Droit et Politique de l'Habitat (Camille VACOSSIN, tuteur universitaire François PRIET).

** Source : dossier de presse La Nouvelle république.

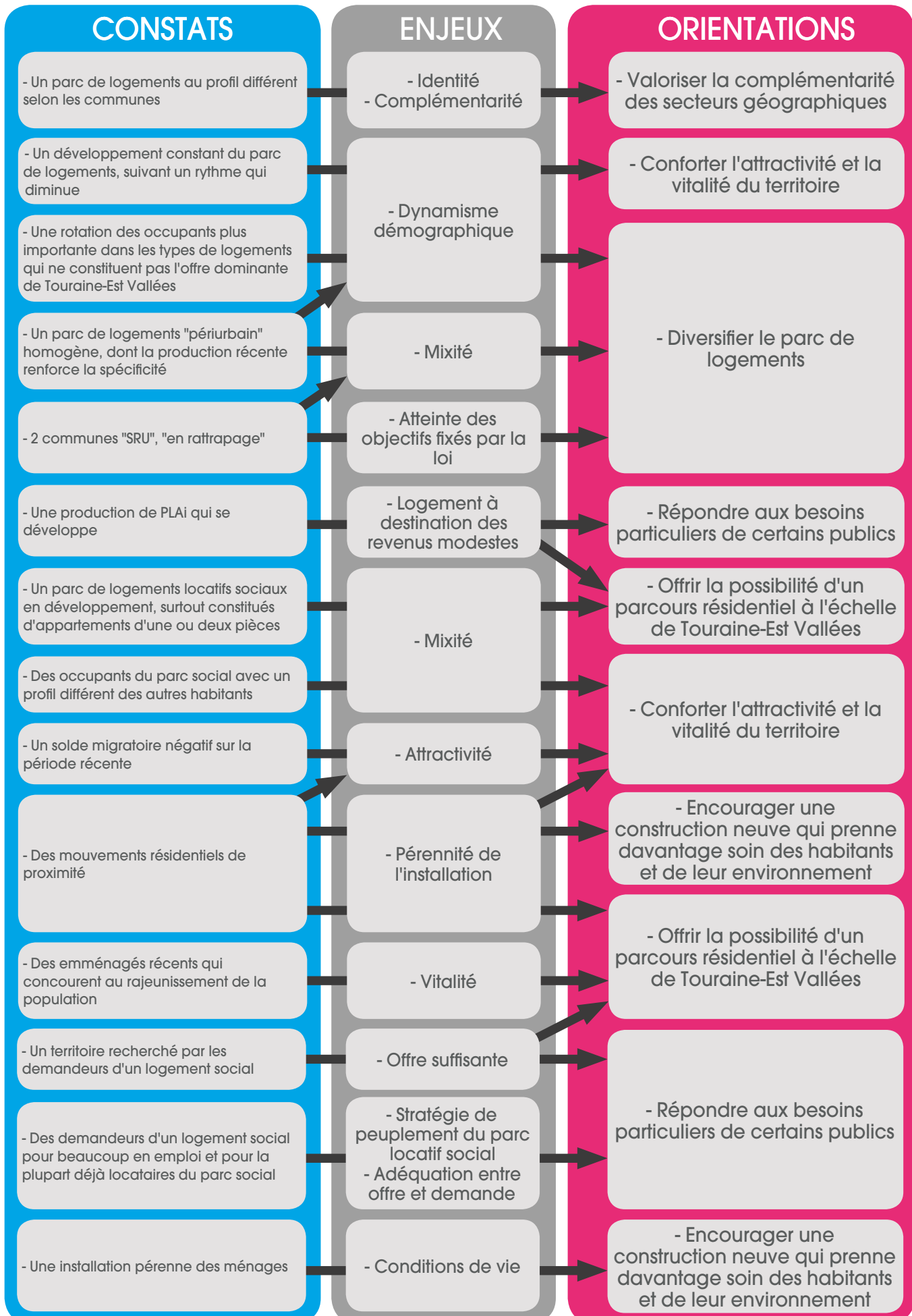
De plus, une soixantaine de terrains privés est occupée par des gens du voyage à l'échelle de Touraine-Est Vallées. Dans la majeure partie des cas, l'installation sur ces terrains n'est pas compatible avec les règlements des Plans Locaux d'Urbanisme.

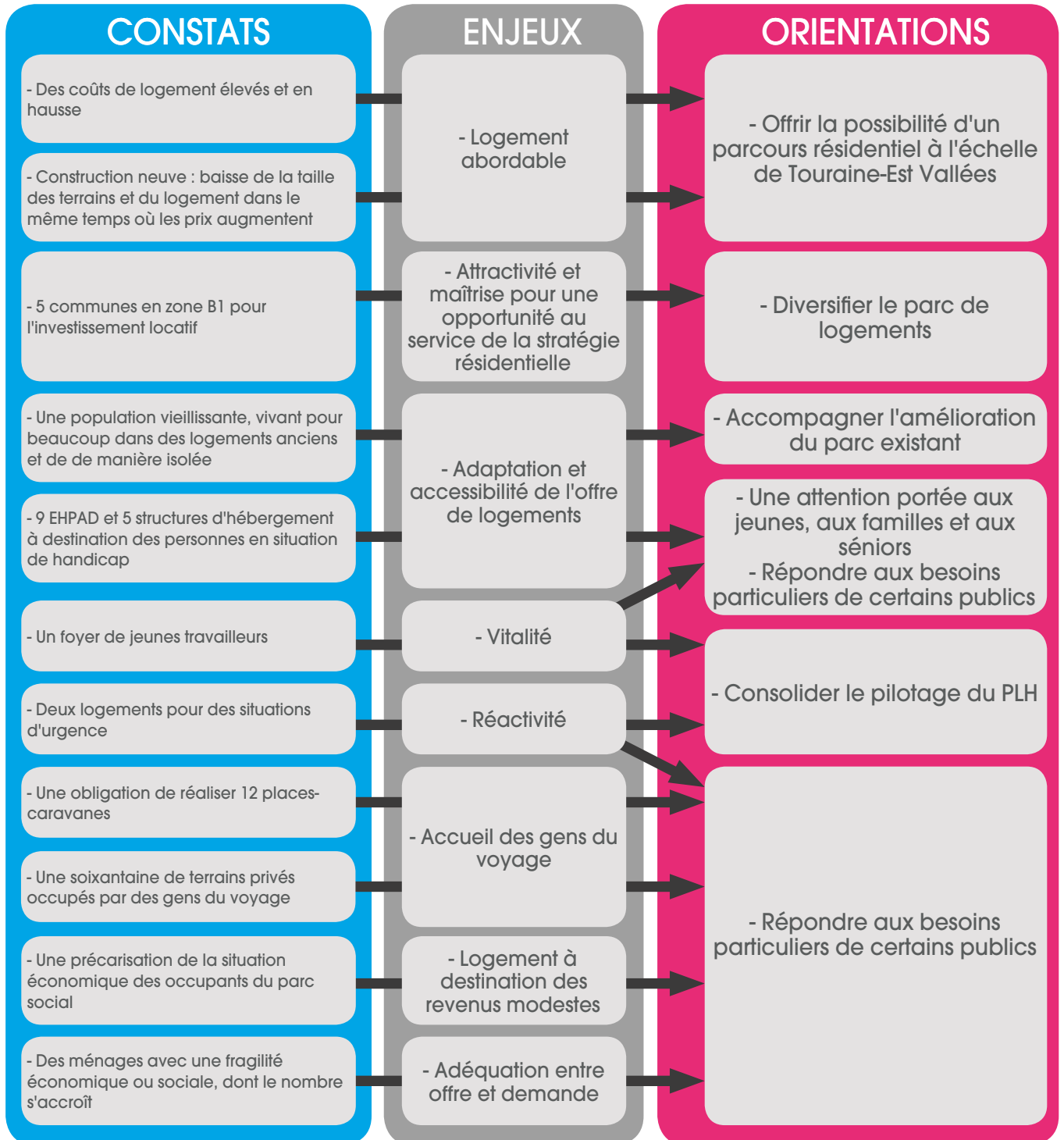
Par ailleurs, début 2018, la domiciliation de 72 voyageurs a été enregistrée au CCAS de Montlouis-sur-Loire et celle de 47 voyageurs au CCAS de La Ville aux Dames.

Offres d'accueil des gens du voyage et occupation de terrains privés



6. DES PRINCIPAUX CONSTATS AUX ORIENTATIONS STRATÉGIQUES





III. QUALITÉ DE L'HABITAT

1. UN CADRE DE VIE REMARQUABLE

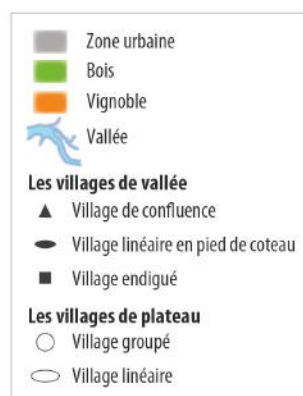
Un paysage et des formes urbaines identitaires

Au cœur du Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'humanité par l'Unesco, Touraine-Est Vallée dispose d'un patrimoine naturel et bâti exceptionnel qui fonde ses identités, chacune concourant à former l'image d'un territoire singulier aux portes de la "capitale" du Val de Loire.

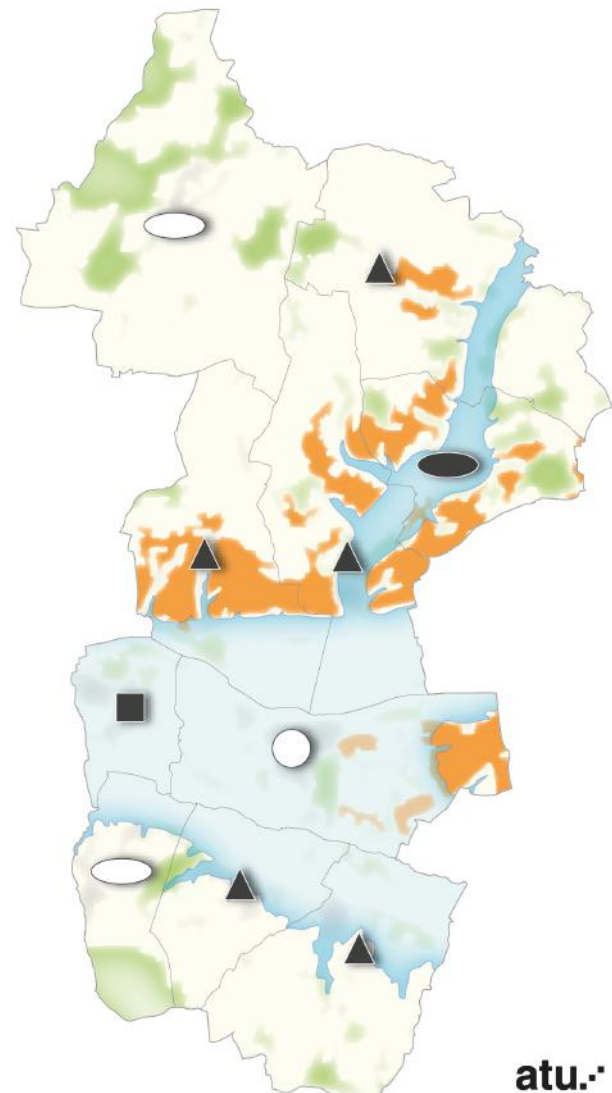
La présence de la Loire et du Cher organise de fait trois entités paysagères fortes : le val inondable et l'éperon rocheux de Montlouis-sur-Loire, entre Loire et Cher ; le plateau nord de la Loire, parcouru par la vallée de la Brenne et le plateau sud du Cher ponctué de vallons secondaires. Ces trois entités paysagères fortes sont cependant toutes "reliées" au système géographique de la plaine alluviale dessinée par le Cher et la Loire. Le territoire se lit ainsi avec une grande cohérence, tant du point de vue de la trame végétale que de l'implantation des modes d'habitat qui répondent systématiquement à l'organisation topographique. Autrefois présente sur l'ensemble des coteaux (nord et sud), la vigne se concentre désormais sur les coteaux nord et l'éperon rocheux de Montlouis-sur-Loire. Les plateaux sont parsemés de quelques massifs boisés plus ou moins importants et liés souvent à d'anciennes grandes propriétés (châteaux).

Les premières formes d'implantation de l'habitat ont été conditionnées par le système géographique : construire en dehors des espaces comportant des risques (inondation notamment), en dehors des espaces de production (terres arables) et le long d'axes de communication importants. Les axes de communication historiques principaux restent la vallée de la Loire et celle du Cher puisque deux voies existaient respectivement en pied de coteau nord de la Loire (en parallèle de l'actuelle RD952) et sur le plateau sud du Cher (en parallèle de l'actuelle RD976). Les bourgs les plus anciens sont donc implantés le plus souvent aux débouchés des vallons secondaires des vallées de la Loire et du Cher, à mi-coteau ou contre la levée. Sept des dix communes de Touraine-Est Vallées sont ainsi en relation physique directe avec une rivière. Trois seulement se sont développés sur le plateau nord, le long d'un axe de communication plus ou moins important, dans le prolongement d'un vallon.

Occupation du sol et typologie des bourgs



Source : IGN ; ATU.



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

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

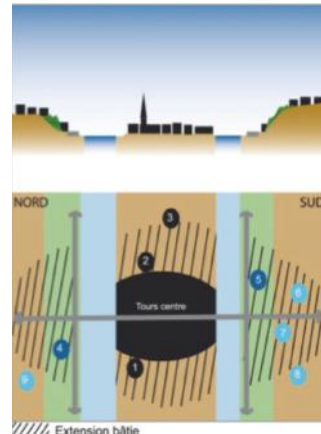
▢ **les bourgs de plateaux** qui se sont développés en lien avec des axes de communication en bénéficiant d'une géographie plane. Ils sont souvent situés dans l'axe d'un vallon permettant la circulation vers la vallée. L'implantation des bourgs de plateau est essentiellement dictée par la trame viaire historique et l'occupation "productive" des terres (agriculture ou boisements importants).

Ces différentes configurations induisent plusieurs choses :

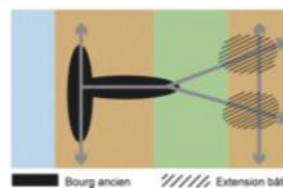
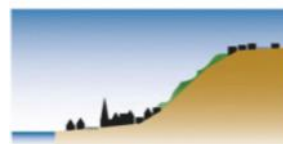
- ▢ le patrimoine diffère selon que la commune est implantée ou non en pied de coteau avec la présence de patrimoine troglodytique notamment ;
- ▢ la trame végétale du grand paysage et même des jardins privés varient selon le contexte et n'engendrent pas les mêmes atouts ;
- ▢ les extensions urbaines n'ont pas pu se développer de la même manière selon les contraintes de site.

Quelques exemples de bourgs de vallée

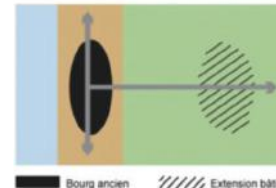
Village endigué construit dans la varenne



Village de confluence



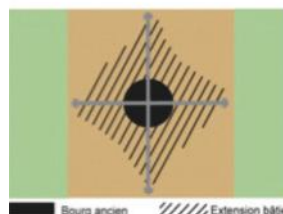
Village linéaire en pied de coteau ou perpendiculaire au cours d'eau



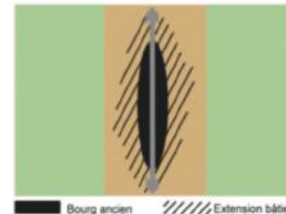
Source : ATU : Villes, villages, bourgs dans le périmètre du SCoT de l'Agglomération Tourangelle - Une typologie du bâti pour connaître l'histoire et construire l'avenir, 2008.

Quelques exemples de bourgs de plateau

Village groupé ou en étoile



Village rue ou linéaire



Source : ATU : Villes, villages, bourgs dans le périmètre du SCoT de l'Agglomération Tourangelle - Une typologie du bâti pour connaître l'histoire et construire l'avenir, 2008.

Une sensibilité particulière à l'urbanisation

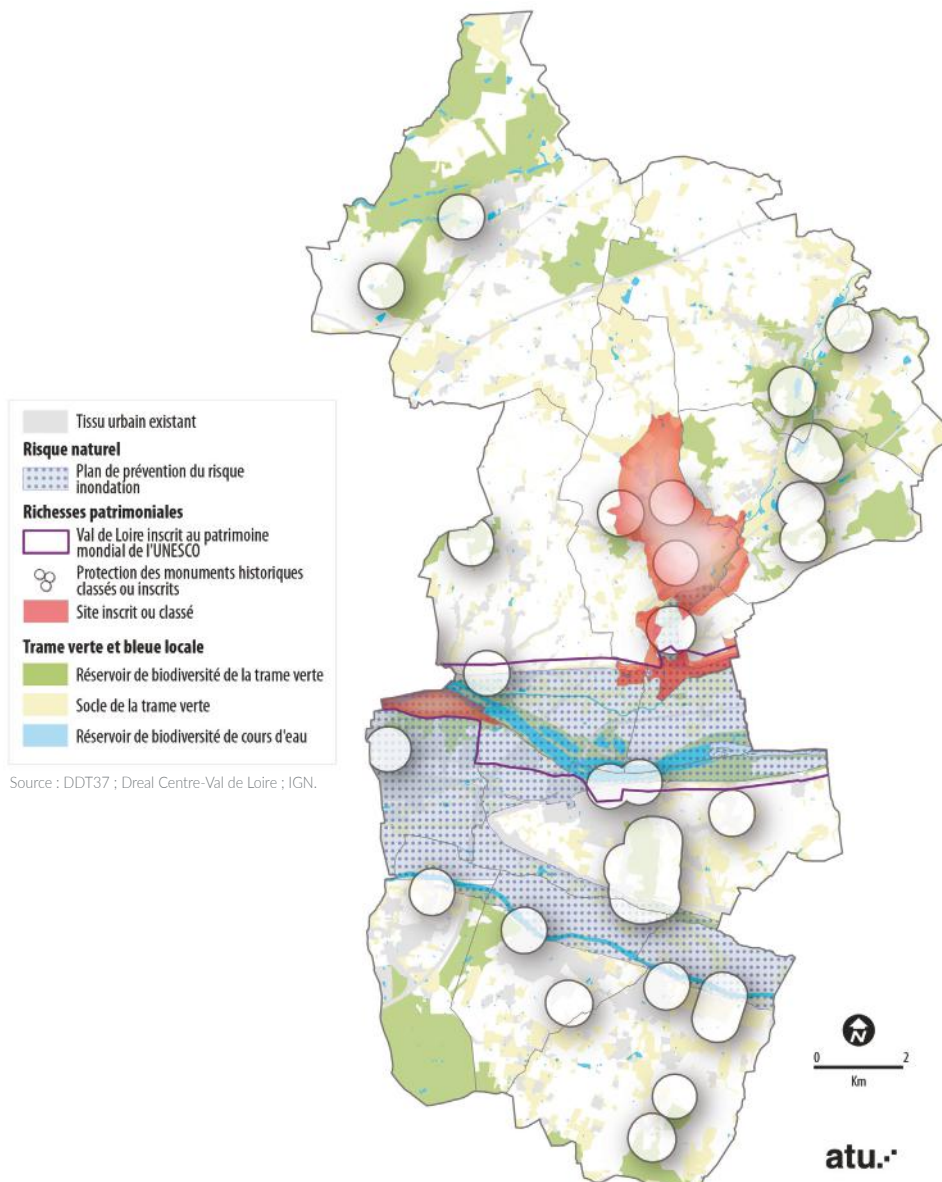
La reconnaissance du caractère "universel exceptionnel" du Val de Loire par la communauté internationale en 2000 a conduit à doter ce territoire d'un Plan de gestion, commun à l'ensemble des acteurs et des habitants du Val de Loire. Destiné à constituer un référentiel visant à protéger et valoriser la Valeur Universelle Exceptionnelle du Val de Loire, ce plan de gestion a été approuvé par le préfet de la région Centre - Val de Loire le 15 novembre 2012.

Au-delà de la seule inscription au titre de l'Unesco, le territoire de Touraine-Est Vallées est concerné par divers outils de préservation des patrimoines bâtis et naturels (monuments historiques, sites inscrits ou classés, Plan de Prévention des Risques d'Inondation, etc.) qui témoignent de la richesse du territoire et de son histoire.

Cela implique également des paramètres parfois assez stricts dans le développement de l'habitat, aussi bien en termes de localisation que de forme et d'architecture. Ces dispositifs favorisent par ailleurs l'émergence d'un habitat respectueux de son environnement et s'inscrivant dans la continuité du patrimoine existant, participant ainsi de la valorisation de l'identité du territoire.

Aujourd'hui, au sein de Touraine-Est Vallées, près de 25% des logements et 20% des secteurs construits ou constructibles (zones U et AU à vocation résidentielle ou mixte inscrites dans les documents d'urbanisme) se situent en zone inondable. En outre, 35% des logements et 30% des secteurs construits ou constructibles sont concernés par un périmètre de richesse patrimoniale.

Sensibilité du territoire de Touraine-Est Vallées à l'urbanisation



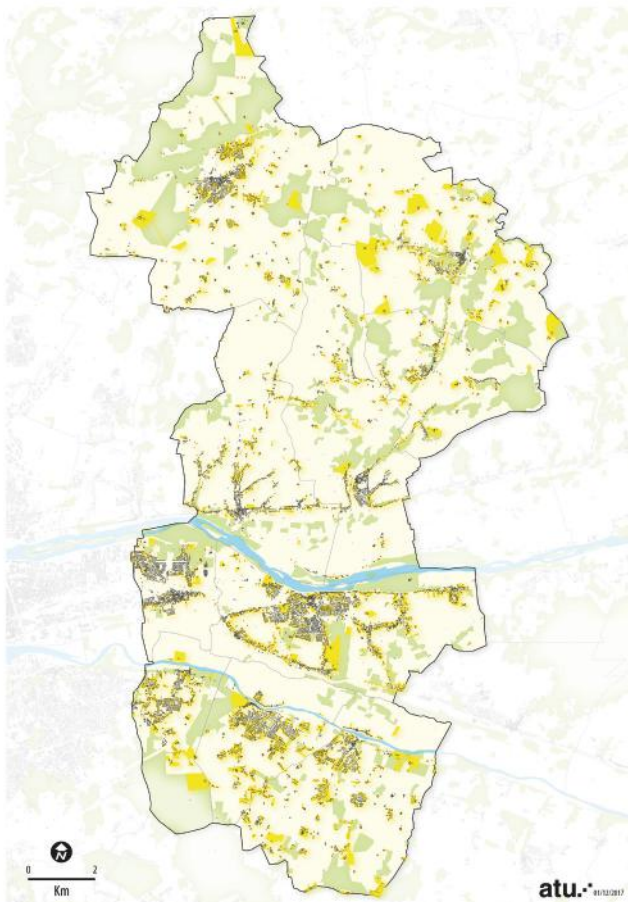
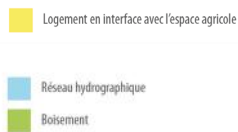


Les extensions urbaines récentes se sont développées suivant les logiques géographiques, amenant les communes, dans la plupart des cas, à étendre leur territoire urbanisé sur les plateaux agricoles et forestiers, le val étant inondable et le coteau souvent déjà habité. Ces extensions réalisées au détriment de l'espace naturel et agricole ont eu comme conséquence de créer une nouvelle interface importante entre l'urbain (la partie construite) et le paysage agro-naturel. L'interface à la fois pose des questions en matière d'intégration paysagère des constructions et induit des réflexions en matière de cohabitation entre l'activité agricole et l'habitat et de déplacement, les espaces urbanisés n'étant pas toujours bien desservis par d'autres systèmes de transport que l'automobile et peu accessibles depuis les axes majeurs de communication.

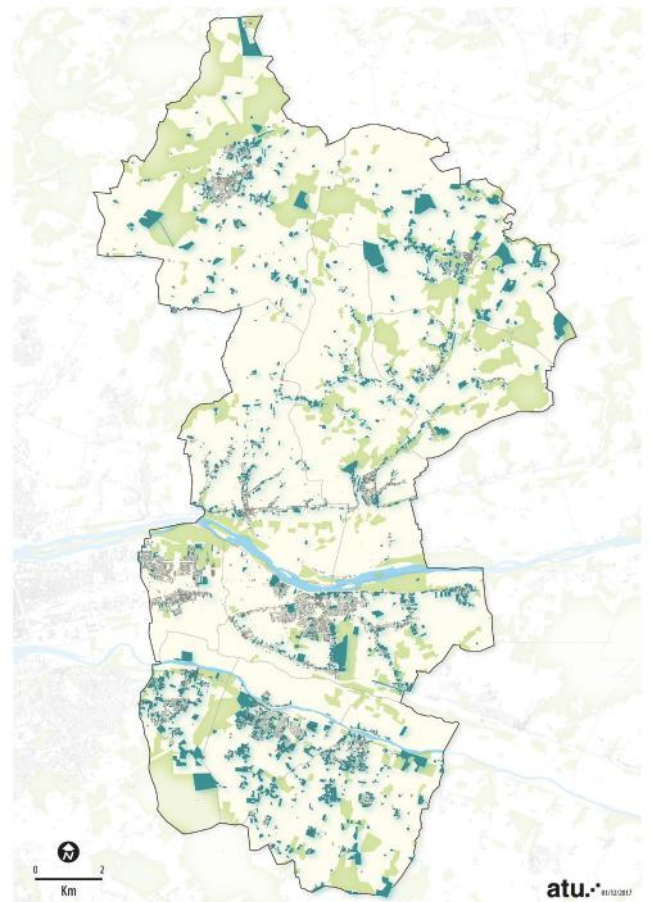
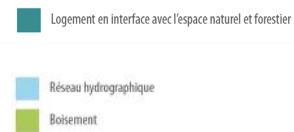
Une autre caractéristique de Touraine-Est Vallées repose sur l'exploitation importante de la vigne, tant dans l'identité patrimoniale que dans l'économie et les dynamiques territoriales actuelles. Plus de 3.500 hectares de terres sont couverts par des vignes classées en A.O.C. Cela représente près de 16,5% du territoire soit une proportion équivalente à celle présente sur la Communauté de communes Chinon Val de Vienne, autre territoire viticole dynamique du département. À l'échelle de l'Indre-et-Loire, cette proportion est de 4,2%.

Cohabitation entre espace agro-naturel et urbanisation

1 logement sur 3 est en contact avec un espace agricole.



1 logement sur 4 est en interface avec un espace naturel.



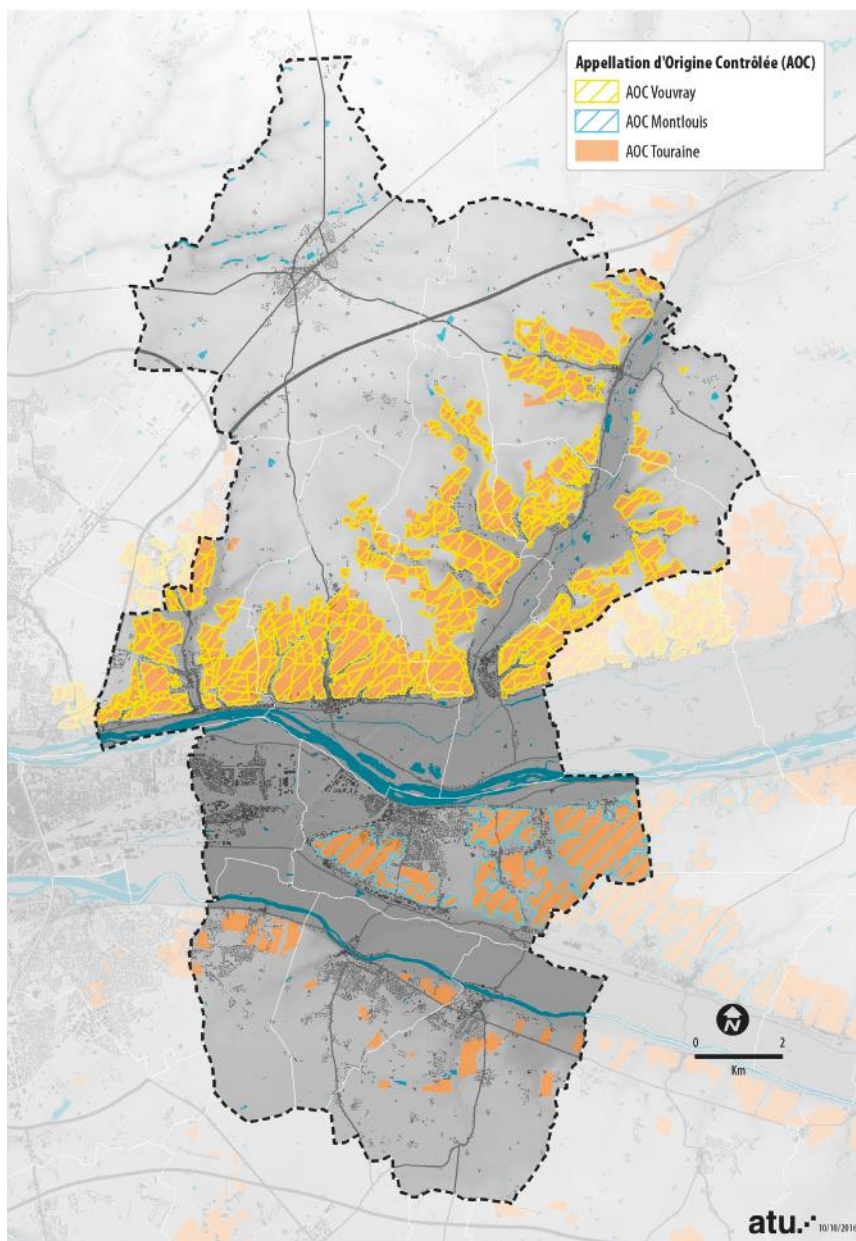
Source : CD37-DGFIP Cadastre PCI vecteur.

Au-delà du seul chiffre, la présence dans le paysage de la vigne et du patrimoine ancien qui l'accompagnait (closeries, fermes, caves, etc.) dessine les contours d'un territoire porteur d'une identité viticole très forte et dont la nature est sans cesse en train d'évoluer :

- 📍 évolution des pratiques de production de la vigne et donc des besoins (biodynamie, vins biologiques, etc.) ;
- 📍 transformation de l'habitat ancien ;
- 📍 cohabitation de l'habitat récent avec l'exploitation de la vigne ;
- 📍 gestion des extensions urbaines dans le respect des terres précieuses.

Les grandes caractéristiques du territoire induisent donc une relation très forte entre le tissu urbain constitué par l'habitat et le grand paysage des vallées de la Loire et du Cher, marquée par des histoires et des activités humaines spécifiques. L'ensemble de ces paramètres contribue à la définition de l'identité du territoire, mais aussi de ses contraintes de développement ou du moins des paramètres qui doivent concourir à orienter et à canaliser ses projets.

Territoire de Touraine-Est Vallées couvert par une A.O.C.



Source : IGN ; INAO ; CD37-DGFIP Cadastre PCI vecteur.

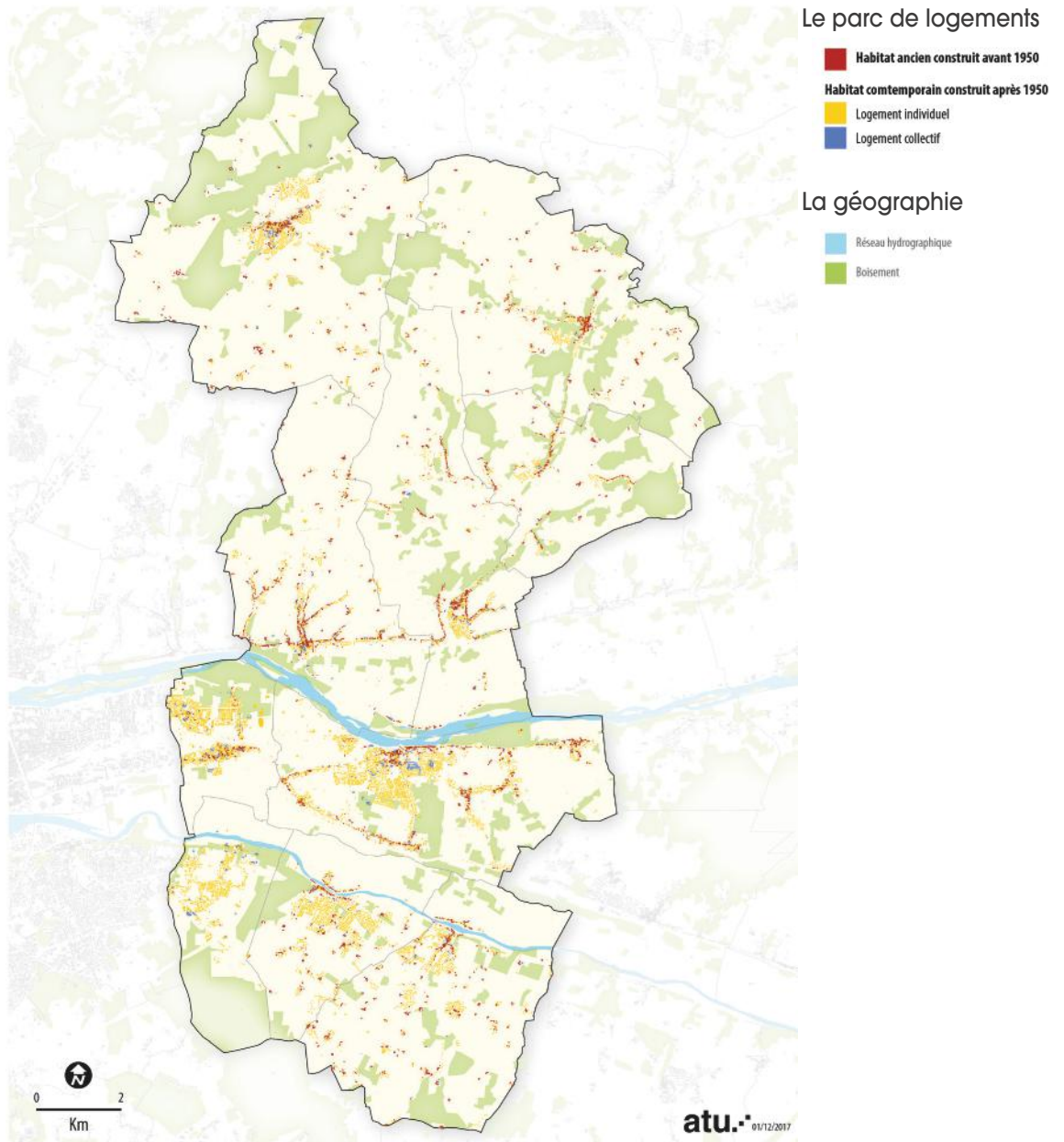
2. UN TISSU URBAIN AUX SPÉCIFICITÉS MARQUÉES

Un patrimoine architectural très présent

Le développement des noyaux anciens du territoire s'est effectué suivant les logiques topographiques et est resté très localisé en raison des contraintes des sites : le val est inondable, le plateau "productif" et le coteau dédié au stockage et à la vinification du vin dans les caves. Les bourgs sont donc implantés à des croisements stratégiques de communication entre le plateau et la vallée (les vallons) et se déploient le long des coteaux. Le patrimoine encore présent sur le territoire est ainsi très concentré et localisé

dans des configurations géographiques similaires, si l'on excepte les bourgs de plateau qui ont une logique légèrement différente de village-rue le long d'un axe de communication. Si les extensions ont fini par se déployer sur les plateaux, elles s'articulent avec le tissu ancien et entrent souvent en interface avec un hameau ancien ou une ferme isolée. Se sont ainsi 9% des logements construits après 1950 qui l'ont été immédiatement à côté d'une construction ancienne et près de 71% des logements récents (après 1950) qui sont situés à une distance maximale de 100 mètres d'un bâtiment ancien. L'imbrication entre le tissu récent et le tissu ancien est donc très forte sur le territoire de la Communauté de communes et nécessite un dialogue entre les différentes formes d'habitat.

Typologie d'habitat de Touraine-Est Vallées



Source : DGFIP_MajicIII, 2016 ; Traitement ATU.

Des ensembles urbains et ruraux de qualité

Les caractéristiques topographiques de Touraine-Est Vallées ainsi que l'histoire de ses développements urbains et de ses activités économiques contribuent de façon importante aux contours des territoires habités. La diversité des situations traduit la variété des "contextes" existant au sein de la Communauté de communes. Les propos à suivre en présentent les principaux.

Les centres-bourgs fluviaux

De nombreux centres-bourgs sont implantés selon une géographie qui induit une relation physique ou visuelle très forte avec une rivière ou un fleuve. Ces centres-bourgs sont caractérisés par une certaine densité du patrimoine bâti le long de quelques rues "hors d'eau", par la concentration de commerces de proximité et d'équipements publics anciens (mairie, école, équipements sportifs, etc.) et par une grande diversité de l'habitat. Celui-ci se déploie autant autour du tissu ancien majoritairement composé de maisons de bourg ou de maisons de maîtres qu'autour d'un tissu plus récent composé de petits collectifs ou de logements intermédiaires. Ces centres-bourgs présentent également des espaces publics de qualité, dont la rénovation entreprise pour certaines communes il y a environ une dizaine d'années consiste à redonner une place de choix au piéton et au végétal. Par la concentration de l'habitat, des services et plus généralement des aménités tournées vers les habitants, ces espaces forment des polarités attractives, avec des degrés plus ou moins forts, mais toujours en relation avec le territoire rural. À l'échelle de Touraine-Est Vallées, ces polarités forment à la fois un réseau et un tissu de proximité répondant aux besoins des habitants ainsi que et surtout des éléments du patrimoine et de l'identité locale.

Les façades fluviales

Au-delà des concentrations anciennes d'habitat aux débouchés des vallons, la géographie engendre également de véritables "façades habitées" en regard d'une rivière ou d'un fleuve. Elles se déploient généralement le long des coteaux et comportent trois formes d'habitat :

- ◻ l'habitat le plus ancien et le plus traditionnel sous forme de cavité : l'habitat troglodytique ;
- ◻ l'habitat ancien, bâti souvent devant les entrées de cave à flanc de coteau et relié à elles par des volumes secondaires ou des passages pratiqués dans la roche ;
- ◻ l'habitat plus récent de "villégiature" qui consiste à implanter une construction de facture singulière et d'influences multiples (régionaliste, balnéaire, contemporaine, etc.) vis-à-vis du paysage avec un jardin et des jeux de terrasse.

Centres-bourgs anciens, concentration de patrimoine, de services et d'équipements



Source : Photographie ATU, 2017 ; GoogleMaps.

Exemples de façades fluviales le long du coteau : façade urbaine ou coteau paysager et loti



Source : Photographie ATU, 2017 ; GoogleMaps.

Ces trois formes d'habitat se succèdent, s'enchevêtrent et constituent de véritables façades urbaines fluviales, plus ou moins denses, plus ou moins continues selon l'attractivité et l'orientation du secteur (axe passant, façade sud, etc.). Elles sont des vitrines du territoire et offrent des formes d'habitat à la fois contraintes (par le site) et originales (par le paysage qu'elles dessinent), incarnant ainsi une forme non négligeable d'attractivité.

Les hameaux ruraux

Situés pour la plupart sur les plateaux, ces espaces de concentration de l'habitat dans des milieux ruraux sont le fruit d'une histoire de l'organisation territoriale. Le peu de moyens de locomotion disponible nécessitait autrefois la présence régulière et organisée sur le territoire de lieux d'habitat pour les employés agricoles. La vigne appelant une main-d'œuvre nombreuse, ces hameaux étaient relativement importants à proximité de telles cultures. Les terres appartenaient aussi bien à des seigneurs locaux qu'à de grands établissements religieux (abbaye par exemple). Ce sont ces autorités organisatrices féodales qui encourageaient la création d'un maillage d'habitat important dans le territoire rural. Ces zones d'habitat se déployaient essentiellement dans les espaces présentant un caractère moins "productif" pour la viticulture comme des vallons secondaires ou des vallonnements creux du plateau. Ils se développaient également le long des principaux axes de communication. Certains de ces hameaux ont connu des extensions plus récentes sous forme de lotissements ou de densification à la parcelle sous forme d'habitat individuel. Il en résulte un paysage rural clairsemé de noyaux anciens régulièrement répartis sur le territoire, constitués de vieilles fermes ou logis fermiers, et entourés de quelques pavillons modernes ou de lotissements complets dans certains cas.

Hameaux ruraux densifiés



Source : Photographie ATU, 2017.

Les extensions récentes dans le paysage agro-naturel

Si l'on excepte les densifications de parcelle dans les centres-bourgs ou les hameaux anciens, les premières formes d'extensions urbaines récentes sont réalisées à proximité des bourgs, soit dans le val inondable, soit sur le plateau ("hors d'eau"). Il s'agit de lotissements de maisons individuelles conçus selon des plans variables d'une époque à l'autre mais souvent sur le modèle économique du lot libre qui implique une certaine diversité dans les formes architecturales. Certaines opérations plus ciblées présentent une cohérence architecturale du fait d'une maîtrise d'œuvre partagée (programme d'ensemble et aménageur commun) qui conduit généralement à une plus grande lisibilité des espaces publics et de la trame paysagère, sans qu'il s'agisse d'une corrélation

absolue. Tout en participant à l'étalement urbain et à la consommation de terres agricoles, ces espaces ont contribué à forger une identité "périurbaine" du territoire qui concourt aujourd'hui encore à son attractivité et à une réponse adaptée à une demande toujours plus forte. La demande a cependant tendance à évoluer ces dernières années et à faire évoluer les produits issus des réflexions sur la production périurbaine. À mesure que les anciens noyaux se sont étendus, certains hameaux ont fini par être enserrés dans un tissu urbain plus récent, de sorte qu'il n'est pas rare de voir certains hameaux anciens entourés de lotissements plus récents, sans qu'une couture urbaine avérée n'ait été réalisée.

Extensions urbaines dans le paysage agricole : un paysage banalisé ?



Source : Photographie ATU, 2017.

Les lotissements dans les anciens parcs boisés

Parmi les nombreuses formes de lotissements qui ont vu le jour sur le territoire de Touraine-Est Vallées, une forme se démarque plus particulièrement en raison de son caractère paysager très fort. Les lotissements construits dans les anciens parcs boisés des grandes propriétés présentent une singularité forte à plusieurs titres. Les parcelles sont souvent de taille très importante, de manière à préserver la trame arborée. Les constructions sont plus imposantes et les espaces publics moins "aménagés". Ces "nouveaux hameaux" sont une déclinaison intéressante d'un habitat qui n'est pas proprement rural (au sens où il n'est pas lié à un mode d'exploitation des ressources rurales) mais résolument pas urbain non plus.

Lotissements construits dans d'anciens parcs boisés. Azay-sur-Cher (à gauche) et Vernou-sur-Brenne



Source : Photographie ATU, 2017 ; GoogleMaps.

Un patrimoine architectural singulier

En raison de toutes ses caractéristiques paysagères et culturelles, le territoire de Touraine-Est Vallées présente différents types d'architectures singulières qui génèrent des formes d'habitat originales et caractéristiques des lieux. Chacun de ces types entraîne des conditions d'habitat particulières : contrainte d'espace, environnement paysager, caractéristiques constructives, etc. Et chacun répond à des besoins et à des envies différentes des populations.

Ces habitats participent pleinement de la richesse et de la diversité de l'offre en termes de patrimoine ancien et d'attractivité pour le territoire. S'il existe, comme sur beaucoup de communes ligériennes de nombreuses architectures remarquables et monumentales (châteaux notamment), Touraine-Est Vallées accueille également des formes d'habitat plus modestes, ou plus spécifiques en fonction de la géographie. La description des différents types architecturaux, au-delà de l'aspect architectural, prend en compte les éléments d'accompagnement végétaux et les espaces extérieurs. Il ne s'agit pas d'une liste exhaustive, mais d'un portrait dressé à grand trait des éléments constitutifs de l'identité architecturale du territoire.

▢ les châteaux des bords de fleuve et rivière, des coteaux ou des plateaux. Souvent implantés à l'embouchure d'un vallon secondaire, en crête d'un relief secondaire ou en pied de coteau, ils sont pour beaucoup la traduction de l'investissement d'un site stratégique permettant de contrôler les circulations sur la Loire et le Cher et les accès à la vallée. Ils témoignent également de l'organisation féodale du territoire, et notamment des grandes terres productives (viticoles ou non) qui leur étaient associées et composent aujourd'hui leur paysage d'accompagnement. Dans le courant du XX^e siècle, ils ont été transformés en lieu de villégiature, c'est-à-dire en résidence secondaire à vocation de repos, de loisirs et d'apparat. Cette vocation a perduré au travers de l'usage touristique de certains de ces sites qui accueillent aussi bien des manifestations privées (mariage, séminaire, etc.) que des structures plus ancrées dans les réflexions sur l'agriculture raisonnée de proximité et la permaculture (Valmer, Bourdaisière).

▢ le réseau des grandes propriétés viticoles : ces propriétés sont souvent implantées sur le plateau de façon assez régulière et homogène dans l'espace agricole ; elles jalonnent le territoire de façon à l'exploiter au mieux. Parfois emprises dans l'urbanisation plus récente, elles peuvent constituer des "enclaves" dans des quartiers pavillonnaires ou au contraire rester de véritables jalons du paysage rural. Ces propriétés se caractérisent par plusieurs corps de bâtiments organisés autour d'une cour ouverte ou fermée, avec un logis principal, des communs, des annexes (granges, chai, écuries, etc.) et un mur d'enceinte qui forme un "clos de vignes".

Châteaux fluviaux, un marqueur patrimonial et touristique du territoire



Source : Photographie ATU, 2017 ; www.chateauvalmer.com ; www.touraineloirevalley.com.

Anciennes closeries ou fermes viticoles



Source : GoogleMaps ; Blog Tourainissime.

Grandes propriétés de villégiature



Source : Internet.



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

Hameaux de plateau, constitués le long d'un chemin rural



Source : Internet.



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

Fermes ou bâti rural, soit isolé dans le paysage agricole, soit inséré dans l'urbanisation récente



Source : Photographie ATU, 2017.



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

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



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

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

▢ **l'habitat de villégiature des années 1890 à 1940**. Il s'agit de constructions importantes, qui imitent le principe des grandes propriétés dans leur parc, mais sous la forme d'une architecture inspirée du style de villégiature balnéaire du début du siècle dernier, avec des motifs très variés, beaucoup de couleurs et des formes de toit originales. Elles se caractérisent également par l'emploi dans les façades de dispositifs de mise en scène du paysage et de la vue (oriel, bow-window, jardin d'hiver, balcon, terrasse, etc.). Ces habitats sont aujourd'hui très attractifs et souvent assez onéreux. Ces formes architecturales sont empreintes d'influences extra-régionalistes (architecture anglo-normande, basque, etc.) et sont accompagnées de parcs d'ornement dessinés et composés pour magnifier le paysage.

▢ **les lotissements des années 1910 à 1940**. Ils sont le plus souvent constitués de maisons individuelles isolées au milieu de leur parcelle et en retrait de la rue. Les architectures de ces constructions sont assez remarquables, avec une grande richesse de matériaux et de couleurs (brique, céramique, faïence, pierre de meulière, tuile mécanique, etc.). Ces maisons sont aujourd'hui très prisées, en raison de leur originalité et de leur environnement peu dense et très arboré. Sur le territoire de Touraine-Est Vallées, elles sont isolées et sont souvent issues de division parcellaire ponctuelle, généralement dans la mouvance du phénomène de villégiature.

Maison de bourg des centres-bourg



Source : Internet.

Maison de maître tourangelle, un modèle décliné sur tout le territoire



Source : Photographie ATU, 2017.

Exemples de villas de Loire d'influence balnéaire



Source : Photographie ATU, 2017.

Maison individuelle du début du XXe siècle (villégiature modeste)



Source : Photographie ATU, 2017.



Les lotissements récents, un modèle répandu et attractif à réinventer



Source : Photographie ATU, 2017 ; GoogleMaps.

Petits immeubles collectifs, une alternative à l'habitat individuel



Source : Photographie ATU, 2017.

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

🏠 **les petits immeubles collectifs**. La forme architecturale existait avant la Seconde Guerre mondiale mais c'est essentiellement après 1950 que cette forme se répand sur le territoire de Touraine-Est Vallées, notamment dans les centres-bourgs les plus attractifs. Elle prend des aspects variés, de l'opération ponctuelle au lotissement de petits collectifs plus important. Dans tous les cas, ce type architectural se caractérise par une forme plus imposante (en volume, pas nécessairement en hauteur), des accès et des espaces communs, des espaces de stationnement mutualisés.

3. UN POTENTIEL DE RÉHABILITATION

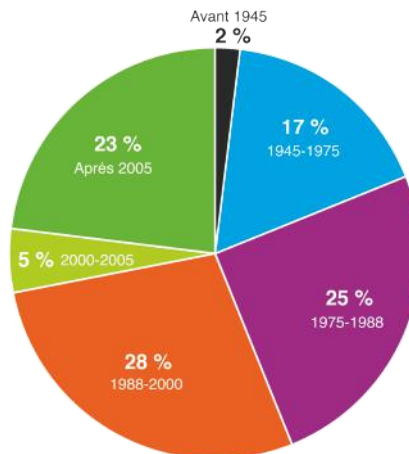
Un parc ancien

Même si la construction neuve connaît un rythme soutenu depuis les années 2000, le parc de logements implanté sur le territoire de Touraine-Est Vallées est plutôt ancien. En effet, 40% des habitations ont été bâtis avant 1974, soit avant la première réglementation thermique. Cette proportion dépasse 60% dans trois communes : Reugny, Vernou-sur-Brenne et Vouvray.

Les éléments manquent pour apprécier la qualité des logements et notamment les améliorations et réhabilitations dont ils ont pu faire l'objet. L'ancienneté du parc invite à étudier la question de plus près.

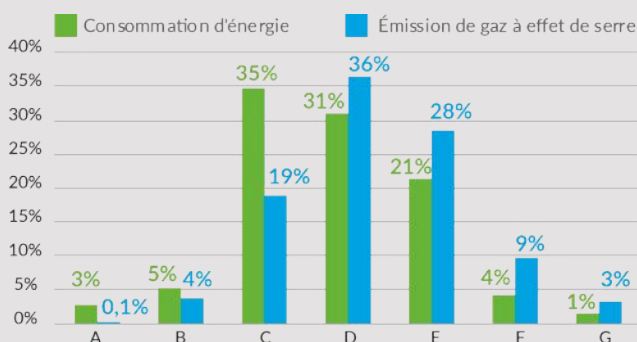
Dans le parc locatif social, pour lequel les informations sont plus précises, plus du quart des habitations est classé en étiquette E, F et G en matière de consommation énergétique et plus de quatre sur dix sont concernées par ce même classement pour ce qui est des émissions de gaz à effet de serre. D'une manière générale, les logements locatifs sociaux avec les diagnostics de performance énergétique les moins favorables sont plus anciens que les autres. Ils ont plus particulièrement été construits entre 1946 et 1974. D'une manière générale également, le parc locatif social est plus récent que l'ensemble du parc de logements. Aussi, le potentiel de réhabilitation y est-il peut-être moins important ?

Époque de construction des logements locatifs sociaux implantés sur le territoire de Touraine-Est Vallées



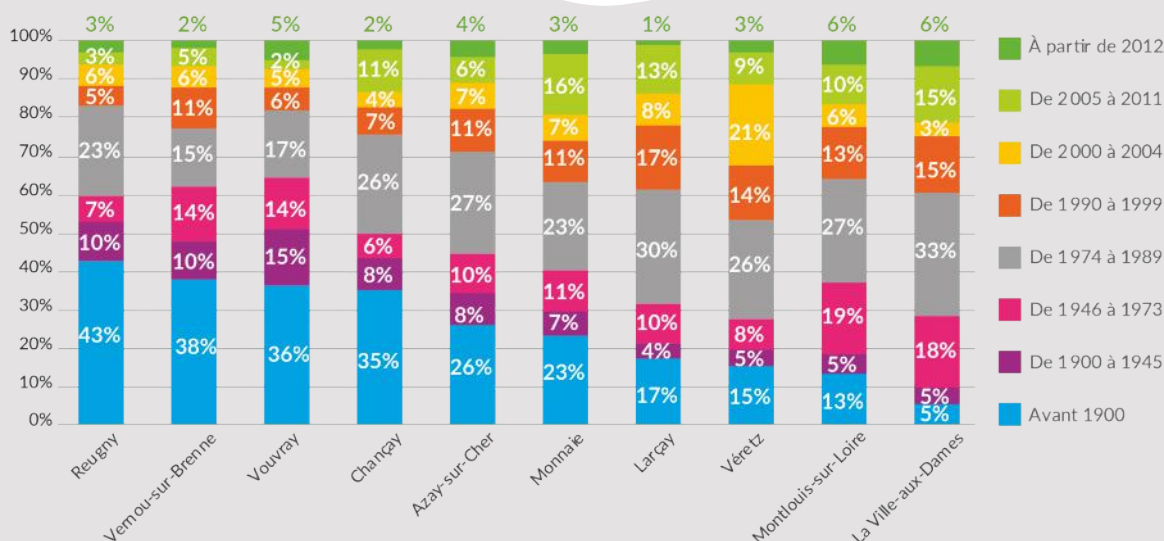
Source : RPLS, 2016.

Classement "environnemental" des logements locatifs sociaux implantés sur le territoire de Touraine-Est Vallées



Source : Porter à connaissance de la Direction Départementale de la Cohésion Sociale, dans le cadre de l'élaboration du PLH de Touraine-Est Vallées, 2017. Nota bene : l'information fait défaut pour 185 logements.

Époque de construction des logements implantés sur le territoire de Touraine-Est Vallées



Source : Cadastre - MAJIC2016.



Quelques centaines de logements à l'état préoccupant

En termes de qualité des logements, le classement cadastral fait apparaître que deux tiers des logements implantés sur le territoire de Touraine-Est Vallées présentent un bon état d'entretien et 20% un assez bon état d'entretien. À priori, les habitations sont considérées de meilleure qualité entre Loire et Cher. La proportion de logements avec un état d'entretien passable à mauvais dépasse 20% dans trois communes avec un parc ancien important : Reugny, Vernou-sur-Brenne et Vouvray.

Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) représente les logements avec la qualité la plus médiocre*. Le porter à connaissance de l'État réalisé dans le cadre de l'élaboration de ce PLH mentionne plus de 440 logements de ce type. Cela correspond à 3% des résidences principales existant sur le territoire de Touraine-Est Vallées, le ratio moyen s'établissant à 4% à l'échelle de l'Indre-et-Loire. Ce PPPI est considéré comme surévalué. 20% à 30% de celui-ci seraient de manière certaine en situation d'indignité, soit 90 à 130 unités sur la Communauté de communes. En outre, le volume d'habitations concerné s'est réduit de 30% depuis 2005. En termes de statut d'occupation, près de six logements relevant du PPPI sur dix sont le lieu de résidence de leur(s) propriétaire(s).

Des actions engagées depuis plusieurs années

Plusieurs dispositifs ont été mobilisés par les habitants de Touraine-Est Vallées en vue de l'amélioration de leur logement :

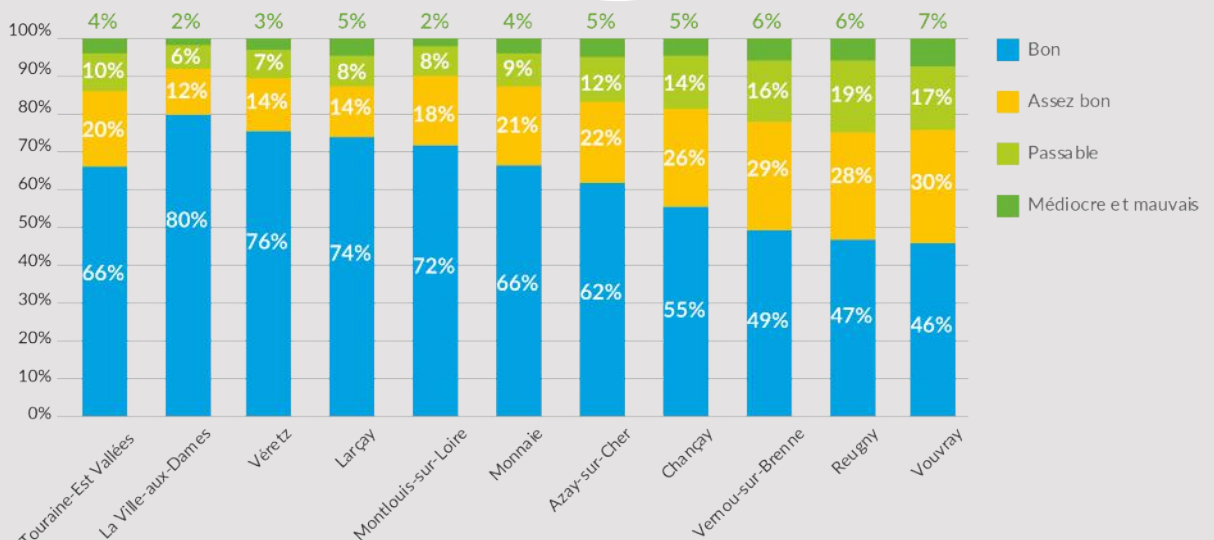
🏠 **Le conventionnement Anah** (Agence Nationale de l'Habitat) **avec travaux**. Il a concerné 105 habitations entre 2014 et 2016. Six dossiers sur dix étaient liés à une amélioration thermique du logement.

🏠 **L'OPAH** (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) portée par l'ex Communauté de communes du Vouvrillon. Elle a permis la réhabilitation de 114 logements en cinq ans (pour moitié à destination de propriétaires bailleurs et pour moitié à destination de propriétaires occupants).

🏠 **Le PIG** (Programme d'Intérêt Général) porté par l'ex Communauté de communes de l'Est Tourangeau. En trois ans, il a été l'occasion de 258 prises de contact avec les ménages du territoire. Celles-ci ont mené à la visite de 117 logements. Les autres dossiers ont pour l'essentiel été écartés pour des raisons financières (plafond de ressources dépassé). Par ailleurs, le manque de crédits nationaux fin 2014 a eu des répercussions sur le territoire : des dossiers ont dû être reportés à 2015, suscitant l'incompréhension et l'impatience des ménages concernés. En outre, la priorisation de l'Anah sur les ménages aux revenus très modestes a exclu en cours de dispositif plusieurs familles qui auraient pu bénéficier d'aides auparavant. Au final, 78 logements ont bénéficié d'une aide à la réhabilitation, dont 73 dossiers Anah.

En termes de projection des besoins, le porter à connaissance de l'État identifie 3.000 ménages propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH, ce qui représente 20% des ménages habitant sur le territoire de Touraine-Est Vallées. Les ménages éligibles sont pour plus de la moitié identifiés comme très modestes. De plus, 31% des chefs de ménage sont âgés d'au moins 75 ans et 27% ont entre 60 et 74 ans.

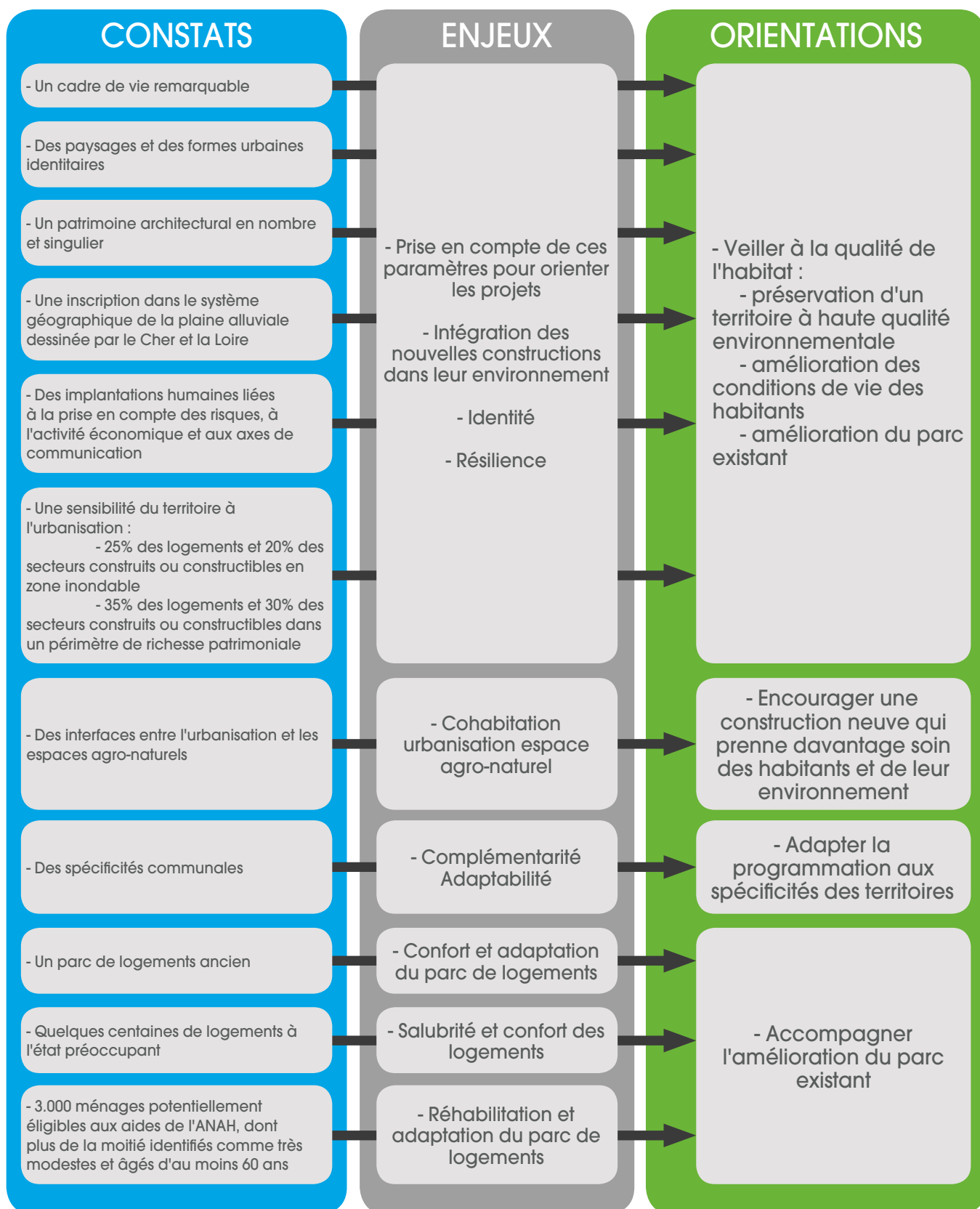
Niveau de confort des logements implantés sur le territoire de Touraine-Est Vallées



Source : Cadastre - MAJIC2016.

* L'indication PPPI résulte du croisement du classement cadastral du logement et du revenu de ses occupants. Deux possibilités : un classement cadastral en catégorie 6 avec un revenu des occupants inférieur à 30% des plafonds PLUS ou un classement cadastral en catégorie 7 avec un revenu des occupants inférieur à 60% des plafonds PLUS.

4. DES PRINCIPAUX CONSTATS AUX ORIENTATIONS STRATÉGIQUES



IV. MODES DE FAIRE

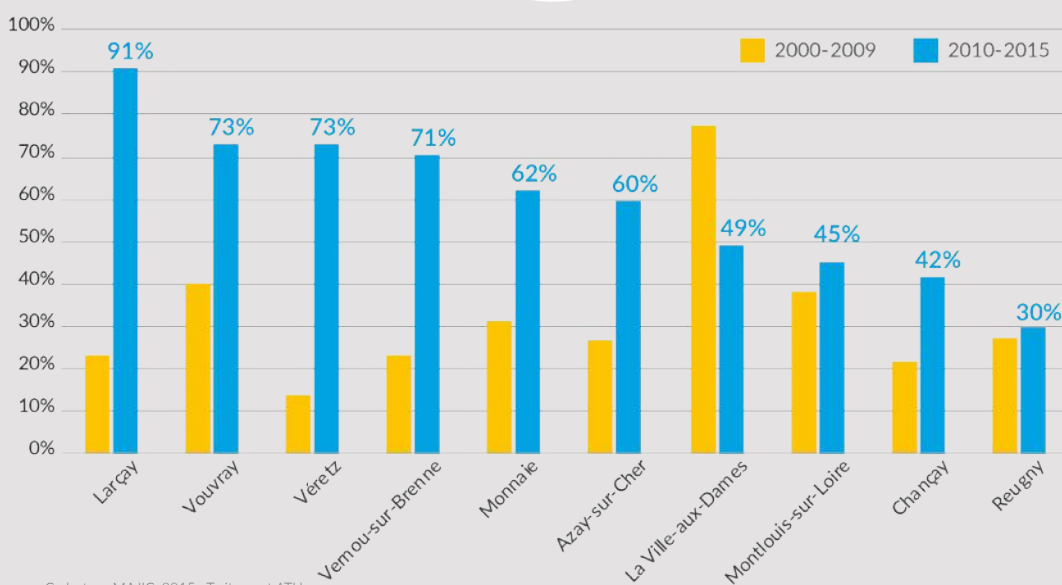
1. UNE UTILISATION DE PLUS EN PLUS VERTUEUSE DU FONCIER

La Communauté de communes Touraine-Est Vallées, plus petite intercommunalité d'Indre-et-Loire, couvre 214 km². Territoire marqué par la présence d'espaces agricoles et surtout viticoles, seuls 16% de sa superficie est urbanisée. Toutefois, en proportion, il s'agit de la deuxième intercommunalité d'Indre-et-Loire où l'occupation humaine à vocation résidentielle est la plus étendue après Tours Métropole Val de Loire (25%).

Au cours des six dernières années, environ 1.100 logements supplémentaires ont été produits sur le territoire de Touraine-Est Vallées. Plus de la moitié d'entre eux l'ont été au sein du tissu existant. Cette proportion est en nette progression par rapport à la décennie précédente. Entre 2010 et 2015, 55% des nouveaux logements ont été réalisés au sein du tissu urbain existant, soit 20 points de plus que pour la production des années 2000. Cette tendance est largement partagée au sein de Touraine-Est Vallées. La spécificité des logements produits entre 2000 et 2009 (plus des trois quarts réalisés au sein du tissu urbain existant) et les caractéristiques géographiques de la commune expliquent la situation particulière de La Ville-aux-Dames.

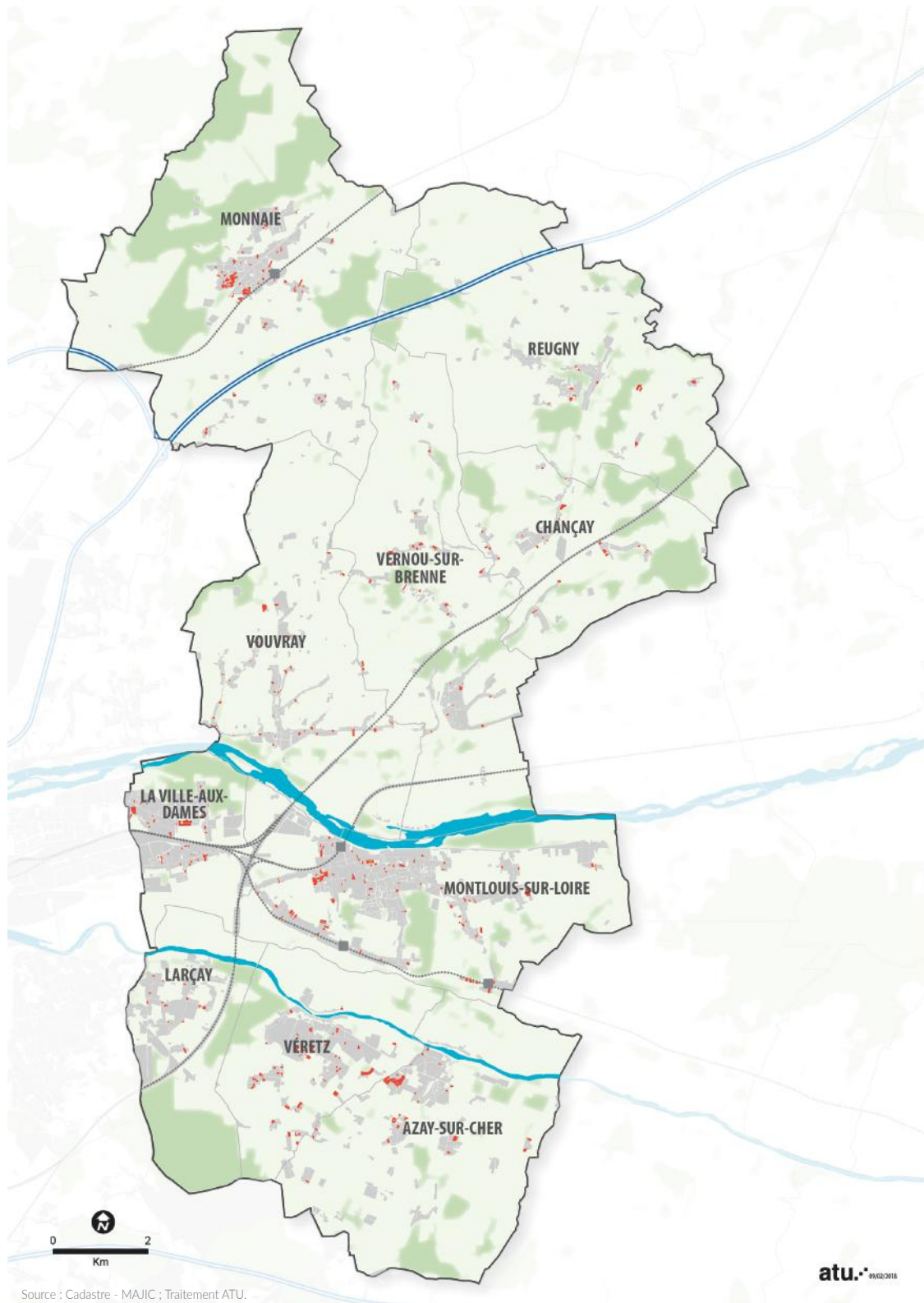
Au final, environ un quart de la production des six dernières années s'est faite suite à une évolution du bâti existant (division de logements, transformation de locaux en habitation, démolition-reconstruction, etc.). Les autres nouveaux logements ont été construits dans des dents creuses au sein du tissu urbain existant ou en extension de celui-ci.

Poids des nouveaux logements implantés au sein du tissu existant

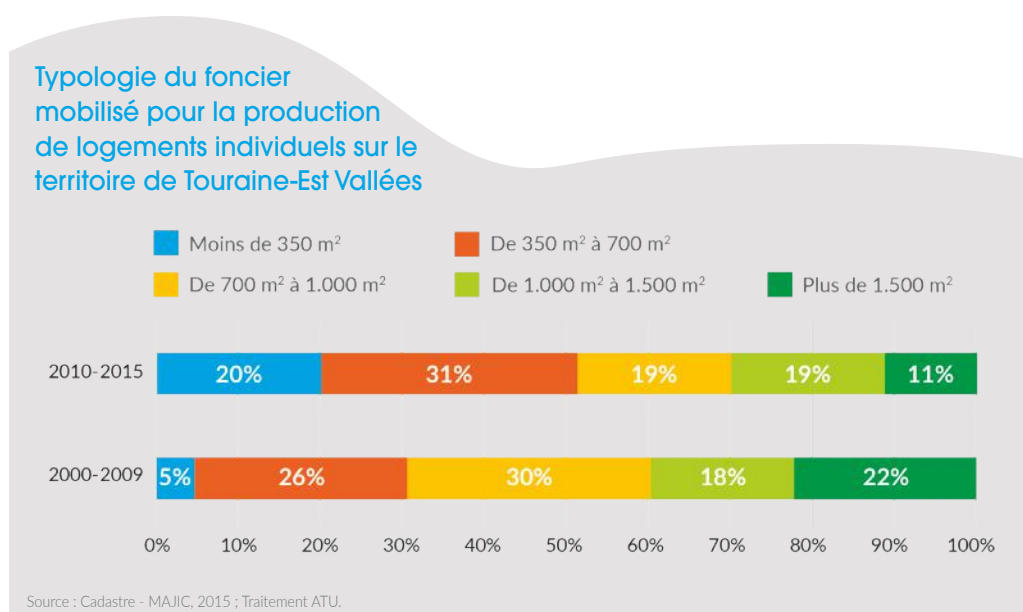


Source : Cadastre - MAJIC, 2015 ; Traitement ATU.

Sites de production de logements à partir de 2010



L'essentiel de l'habitat produit sur le territoire de Touraine-Est Vallées a été construit sous forme de logements individuels. La production de ce type de logements se veut de plus en plus économe en foncier. Le terrain médian mobilisé pour la production de chaque logement individuel a diminué de près de 200 m² entre la production des années 2000 et celle des six dernières années. Ainsi, les nouveaux logements individuels réalisés entre 2010 et 2015 ont chacun mobilisé 680 m² de terrain. En outre, les tailles de parcelle se sont diversifiées. Les terrains de moins de 700 m² représentent la moitié de l'offre nouvelle produite ces six dernières années, soit 20 points de plus qu'au cours de la décennie 2000.



En outre, la production de logements s'est faite de plus en plus sous la forme de permis groupés. Les opérations d'ensemble, si elles ne sont pas prédominantes, occupent une place de plus en plus importante au cours de la période 2000-2015*. Cette tendance accompagne la diversification des produits souhaitée par les élus et constatée sur le territoire. Ainsi, une même opération peut accueillir de l'accession à la propriété, sous forme de logements individuels et parfois collectifs, et du locatif social.

D'une manière générale, les opérations récentes ont été réalisées sur du foncier privé acquis directement par un lotisseur ou un aménageur. Lorsque ce dernier est un opérateur public, les communes lui ont parfois délégué leur Droit de Préemption Urbain (DPU) afin d'obtenir une garantie sur le porteur de l'opération et de limiter le portage financier intermédiaire. Pour mémoire, le DPU est de compétence communautaire pour Touraine-Est Vallées depuis le 1^{er} janvier 2018, accompagnant la compétence urbanisme (Plans Locaux d'Urbanisme).

Pour l'essentiel, les communes ne disposent pas de réserves foncières et n'ont pas engagé de stratégie en la matière, par manque de moyens techniques et financiers. Elles restent néanmoins actives en saisissant les opportunités identifiées dans les Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) transmises par les notaires. La ville de Montlouis-sur-Loire a par exemple acquis deux maisons individuelles sur des terrains contigus en centre-ville dans la perspective d'une opération de démolition/reconstruction/densification incluant des logements locatifs sociaux pour un quart de sa programmation. La ville de Larçay a, quant à elle, acheté de manière plus ciblée du foncier en "cœur d'opération" afin d'être en mesure de négocier le programme porté par l'opérateur du projet.

Au final, du fait de l'attractivité du territoire, la propriété foncière publique n'est pas indispensable pour la réalisation d'opérations. Elle est davantage envisagée par les élus comme un outil au service d'une plus grande maîtrise du programme des projets et de leur phasage.

* Source : Touraine-Est Vallées - permis de construire accordés entre 2000 et 2015.



2. UNE ARTICULATION DES POLITIQUES PUBLIQUES

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Touraine-Est Vallées énonce la stratégie résidentielle de l'intercommunalité pour une période de six ans (2019-2024). La politique publique traduite dans ce document a une visée opérationnelle ; ses actions doivent permettre de répondre aux besoins en logement et en hébergement, des ménages comme des populations avec des besoins spécifiques. Dans cette perspective, le PLH tient compte des orientations définies dans les documents de rang supérieur (schémas départementaux) ainsi que dans les autres politiques publiques sectorielles ou transversales portées par la Communauté de communes. En outre, il est compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Agglomération Tourangelle, le Plan de Déplacements Urbains de l'agglomération tourangelle et les principes directeurs énoncés par la législation nationale (exemple : lois ENL, SRU, ALUR, etc.).

Documents de planification stratégique locaux avec lesquels le PLH est compatible

SCoT de l'Agglomération Tourangelle

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) fixe des objectifs et des orientations en matière d'aménagement et de développement que les PLH des intercommunalités concernées doivent mettre en œuvre.

Le projet porté par l'agglomération tourangelle a été approuvé le 27 septembre 2013. Portant initialement sur quarante communes regroupées en quatre intercommunalités, il se donne pour objectif d'assurer le développement maîtrisé, équilibré et organisé de l'agglomération à travers une gestion complémentaire de toutes ses fonctions et de toutes ses valeurs : l'urbanisme, l'habitat, le développement économique, la qualité des paysages, la biodiversité, l'agriculture, les déplacements, etc. Le projet se décline en cinq axes :

📍 **La nature, valeur capitale.** Le projet exprime la nécessité de préserver et de valoriser le cadre environnemental et agronaturel de l'agglomération, en tant que partie prenante de son attractivité. La vivacité d'une agriculture de proximité, la préservation de la biodiversité et des ressources naturelles sont autant de points obligés des politiques publiques. La dimension ligérienne et paysagère est reconnue comme le socle précieux de l'identité du territoire.

📍 **Faire la ville autrement.** L'agglomération vise un développement plus vertueux qui se traduit par une ambition de moindre consommation foncière et une production neuve davantage conçue en tenant compte de l'histoire, de la géographie et des risques du territoire. Il s'agit par ailleurs de promouvoir la diversité des populations et des fonctions à toutes les échelles et de privilégier la production de la ville de demain dans des espaces préférentiels liés au degré d'équipement des communes et à leur desserte par les transports en commun.

📍 **Atténuer la vulnérabilité du territoire.** L'enjeu est à la fois d'œuvrer pour limiter les crises et de mieux résister à leurs impacts, qu'il s'agisse de changement climatique, de risques naturels et technologiques ou de gestion des ressources (eau potable, énergie, etc.).

📍 **Changer les pratiques de mobilité.** Le SCoT de l'Agglomération Tourangelle souhaite promouvoir un aménagement du territoire, une programmation et un système d'acteurs favorables aux modes de déplacement durables afin de proposer une alternative à la voiture sans en condamner l'usage raisonné.

📍 **Une métropole active pour développer les emplois.** Il s'agit de réunir les conditions d'un écosystème favorable à la création et à l'épanouissement de l'activité pour continuer à accueillir actifs et emplois, tout en mettant ces dynamiques au service du projet urbain du territoire. Le projet prolonge les actions déjà mises en place et pointe le besoin de faire porter l'effort sur le recyclage des parcs d'activités vieillissants plutôt que de se consacrer exclusivement à la création de nouveaux espaces dédiés à l'activité économique.

Sur la question du commerce, le Document d'Aménagement Commercial (DAC) vise un développement qualitatif qui privilégie le commerce de proximité, la modernisation de l'offre existante et ne prévoit pas de création de nouveaux pôles commerciaux en dehors des tissus urbains.

En termes d'habitat, le SCoT de l'Agglomération Tourangelle actuellement en vigueur vise la production de 36.000 logements entre 2011 et 2030, afin de pouvoir accueillir 30.000 habitants supplémentaires. Dans un souci de moindre consommation foncière, une partie importante de cette construction neuve doit se faire au sein du tissu urbain existant (60%). De plus, les élus du territoire ont décidé de renforcer le rôle des centralités en y priorisant l'urbanisation.

Les degrés de centralité définis tiennent notamment compte de la mixité fonctionnelle, de la densité de l'habitat, de la qualité de l'espace public, de l'accessibilité et de la desserte en transport en commun. Au final, l'armature urbaine de l'agglomération tourangelle s'organise de la façon suivante :

- ▢ **le cœur métropolitain** (Chambray-lès-Tours, Joué-lès-Tours, La Riche, Saint-Avertin, Saint-Cyr-sur-Loire, Saint-Pierre-des-Corps, Tours) concentre population, logements, emplois, commerces, services et équipements. Il rayonne largement, à l'échelle de l'Indre-et-Loire, voire au-delà. Ces sept communes doivent accueillir 59% de la production de logements.
- ▢ **les pôles relais** (Ballan-Miré, Fondettes, Montlouis-sur-Loire), d'influence plus petite, servent le maillage intercommunal et confortent les bassins de vie de proximité. Ces trois communes doivent accueillir 17% de la production de logements.
- ▢ **les communes périurbaines** (les trente communes restantes) sont des territoires dont une partie du fonctionnement est lié au cœur métropolitain ou aux pôles relais. Ces trente communes doivent accueillir 24% de la production de logements.

L'évolution des dynamiques socio-éco-résidentielles, des périmètres et champs de compétences des intercommunalités, des projets des communes et de la

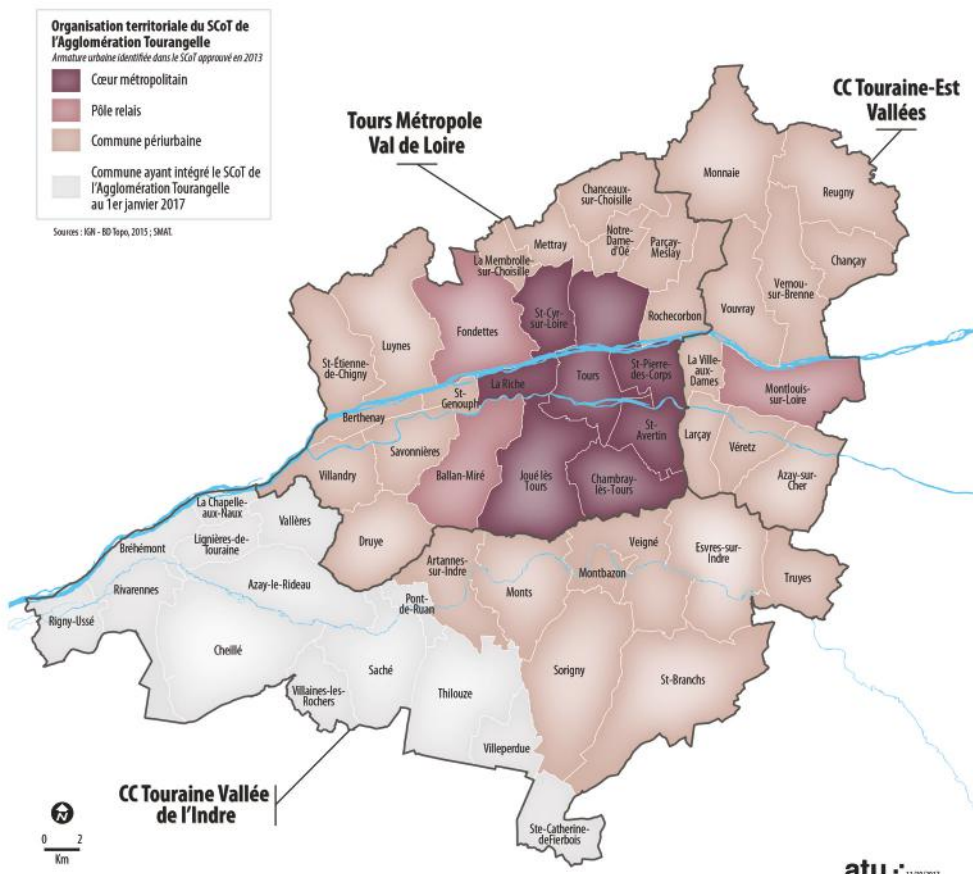
législation invitent à repenser l'ambition du territoire dans une agglomération tourangelle qui passe de quarante à cinquante-quatre communes. Ainsi, le SCoT fait l'objet d'une révision prescrite par délibération du syndicat mixte le 24 mars 2017. Les travaux s'étalent sur plusieurs années, le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du nouveau document de planification étant envisagé pour septembre 2019.

Plan de Déplacements Urbains de l'agglomération tourangelle

Le Plan de Déplacements Urbains de l'agglomération tourangelle actuellement en vigueur est établi pour la période 2013-2023. Il constitue le document de référence sur les mobilités dans le périmètre des transports urbains (25 communes dont les 22 communes de la Métropole et 3 communes de Touraine-Est Vallées : Vernou-sur-Brenne, Vouvray et La Ville-aux-Dames).

Il a pour vocation essentielle de mettre en cohérence les différentes politiques de transport. Son objectif principal est de réduire l'usage individuel des véhicules motorisés, en favorisant le développement de toutes les alternatives (transports en commun routier ou ferré, vélo, marche, etc.) et en réorientant l'urbanisation afin de rendre ces modes de transport plus attractifs que l'automobile.

Organisation territoriale du SCoT de l'Agglomération Tourangelle



Documents de planification stratégique locaux dont le PLH tient compte

Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage

Arrêté le 26 décembre 2017, ce document précise les obligations, préconisations et actions à mettre en œuvre par le Conseil Départemental et les intercommunalités d'Indre-et-Loire afin de mieux répondre aux besoins des gens du voyage (aire d'accueil, terrain de grand passage, habitat adapté à la sédentarisation, etc.).

Établi pour une période de six ans, il fixe comme objectif à Touraine-Est Vallées la réalisation de 12 places-caravanes en terrains familiaux locatifs. La Communauté de communes contribue ainsi à l'ambition de création de 92 places-caravanes à l'échelle du département.

Dans ce cadre, une mission de Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale est engagée début 2019 pour permettre à Touraine-Est Vallées d'identifier les besoins et les souhaits des gens du voyage installés sur son territoire. Cette expertise externe confiée à Tzigane Habitat aidera également la Communauté de communes à déterminer des sites potentiels pour le développement de cette offre adaptée, en relation avec les communes. D'une durée initiale de 2 ans, l'accompagnement pourra se poursuivre auprès des familles avant, pendant et après l'installation pour garantir une meilleure appropriation des lieux (accès aux droits, aides aux démarches administratives, etc.). En outre, une extension du secteur Les Aujoux à Montlouis-sur-Loire, sous forme d'habitat adapté, pourrait être envisagée pour 5 à 7 logements.

Au-delà de ces équipements d'hébergement et de logement, la Communauté de communes tendra à mettre en œuvre les actions identifiées en annexe du schéma départemental en vue de développer l'accompagnement social, la scolarisation des enfants et l'insertion professionnelle des gens du voyage. En particulier, pour ce qui relève de ses compétences directes, elle sera amenée à se positionner sur l'insertion de l'habitat caravane dans son document d'urbanisme, lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal dont le lancement est prévu fin 2019. De plus un comité de suivi dédié aux questions relatives aux gens du voyage est mis en place.

Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) est co-élaboré par l'État et le Département, en association avec les partenaires du logement et de l'action sociale, pour une durée de six ans. Son objectif est de faciliter les parcours de l'hébergement au logement, en décloisonnant les politiques publiques pour prendre en compte l'ensemble des publics en difficulté, sans abri ou mal logés, quels que soient les dispositifs et les financeurs.

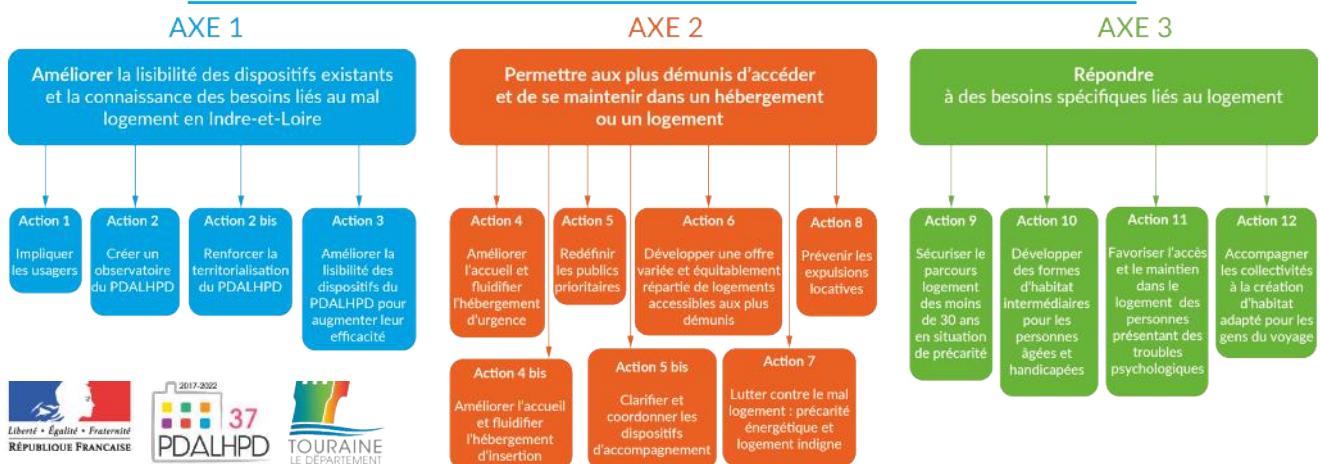
Arrêté le 28 juin 2018, le PDALHPD d'Indre-et-Loire organise son programme d'actions autour de trois orientations :

- ▢ améliorer la lisibilité des dispositifs et la connaissance des besoins des publics en situation de mal logement en Indre-et-Loire ;
- ▢ permettre aux plus démunis d'accéder et de se maintenir dans un hébergement ou un logement ;
- ▢ répondre à des besoins spécifiques liés au logement.

Les partenaires locaux souhaitent que leurs interventions soient plus particulièrement à destination de certains publics cibles :

- ▢ les jeunes de 16 à 30 ans en situation de précarité ;
- ▢ les personnes précaires en perte d'autonomie ;
- ▢ les personnes issues de la communauté des gens du voyage ;
- ▢ les personnes souffrant de troubles mentaux ou psychiques ;
- ▢ les sortants de prison.

Programme d'actions du PDALHPD d'Indre-et-Loire pour la période 2018-2023



Source : PDALHPD37 2018-2023 ; Traitement ATU.

Stratégie Locale de Gestion du Risque Inondation

Une partie du territoire de Touraine-Est Vallées est soumis au risque d'inondation (Val de Loire, Val de Cher, Val de Cisse, etc.). Sont notamment concernées les communes de La Ville-aux-Dames et dans une moindre mesure celles de Véretz, Vernou-sur-Brenne, Larçay et Montlouis-sur-Loire.

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

L'agglomération tourangelle, souhaitant construire un projet pour le val inondable, a décidé de s'outiller au-delà de ce règlement à travers une Stratégie Locale de Gestion du Risque Inondation (SLGRI). Celle-ci porte sur l'espace identifié comme territoire à risque important (TRI). Au cours de l'année 2016, les élus des communes concernées ont mené une réflexion collective avec les services de l'État afin d'élaborer cette stratégie, présentée lors de l'assemblée conclusive du 6 juillet 2016.

Ce document arrête le principe d'un développement du val résolu et résilient. L'enjeu est de maintenir le nombre d'habitants et le nombre d'emplois actuellement implantés en zone inondable. Pour ce faire, la production de 6.000 logements d'ici 2030, le renouvellement des parcs d'activité et la mixité des tissus sont envisagés. Afin de maintenir la dynamique du val, ces objectifs seront poursuivis en portant une attention particulière sur trois points : le maintien de l'enveloppe urbaine existante, le respect des formes bâties et des espaces identitaires, la définition de projets créateurs de valeurs économiques et d'usages pour les espaces non bâtis.

Pour un développement du val résolu et résilient



Source : Stratégie Locale de Gestion du Risque d'Inondation ; réalisation ATU.



La SLGRI acte également l'ambition d'un aléa accepté et d'une vulnérabilité maîtrisée. Cela suppose de rendre négligeable le risque de rupture de digue et de faciliter les écoulements (sûreté des digues, organisation de l'entrée de l'eau, potentiel de tertres ponctuels dans le cœur métropolitain, etc.). Les élus et les services de l'État ont par ailleurs réaffirmé la nécessité d'un réseau d'acteurs intercommunal solidaire et préparé.

Tours Métropole Val de Loire et la Communauté de communes Touraine-Est Vallées, maîtres d'ouvrage de cette stratégie et de sa mise en œuvre, l'ont décliné dans un Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI). Présenté en Comité de Pilotage le 27 mars 2018, le dossier devrait être déposé auprès des services de l'État courant 2020 en vue d'une labellisation. Les interventions ciblées sur l'habitat portent aussi bien sur le parc existant que sur la construction neuve, sur les logements des propriétaires privés comme des bailleurs sociaux et autres acteurs publics. Les dispositifs en faveur de la résilience ont trait à de la pédagogie, des études, des opérations d'aménagement, des expérimentations (exemple : maison témoin évoquée au titre de l'action 1.5), etc.



Plan Climat Énergie Territorial de Touraine-Est Vallées

La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte a renforcé le rôle des collectivités territoriales dans la lutte contre le changement climatique dont le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) constitue un dispositif opérationnel central. Ce projet territorial de développement durable, à la fois stratégique et opérationnel, est mis en place pour une durée de six ans. Il prend en compte l'ensemble de la problématique climat-air-énergie autour de plusieurs axes d'actions :

- ▢ la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) ;
- ▢ l'adaptation au changement climatique ;
- ▢ la sobriété énergétique ;
- ▢ la qualité de l'air ;
- ▢ le développement des énergies renouvelables.

L'élaboration du PCAET de Touraine-Est Vallées a été lancée le 7 novembre 2017 lors d'un séminaire réunissant les élus du territoire. La réalisation du diagnostic à l'automne 2017 a permis d'élaborer une stratégie adaptée au contexte du territoire et construite avec les acteurs socio-économiques et les habitants. Celle-ci a été approuvée par le conseil communautaire le 6 juillet 2018. La mobilité et le bâtiment ont été retenus comme les deux axes prioritaires puisqu'ils génèrent respectivement 45% et 22% des émissions de gaz à effet de serre sur la Communauté de communes.

Les grandes orientations stratégiques et le programme d'actions arrêtés courant 2019 devraient permettre d'ici 2050 :

- ▢ de réduire de 55% la consommation d'énergie du territoire par rapport à 2008 (objectif loi de Transition Énergétique : -50%) ;
- ▢ de réduire de 75% les émissions de gaz à effet de serre par rapport à 2008 (objectif loi de Transition Énergétique : -75%) ;
- ▢ d'améliorer la qualité de l'air en respectant les objectifs du Plan national de Réduction des Émissions de Polluants Atmosphériques (PREPA) ;
- ▢ d'augmenter la séquestration de carbone dans les sols ;
- ▢ d'adapter le territoire aux conséquences du changement climatique.

Extrait des orientations stratégiques pour la thématique bâtiment

Cible	Objectif 2030	Objectif 2050
Tous les bâtiments consommant plus de 100 kWh / m ² / an	40% des logements construits avant 1990 (≈ 4.400) sont rénovés en haute performance énergétique (50 kWh / m ² / an ; classe énergétique A)	95% des logements construits avant 1990 (≈10.500) sont rénovés en haute performance énergétique (50 kWh / m ² / an) Classe énergétique A. 40% des logements construits après 1990 (≈ 2.000) sont rénovés
Tous les bâtiments	Les bâtiments produisent 9 GWh d'énergie en plus qu'en 2012 (chaleur, froid, électricité) à partir de ressources renouvelables, soit 88 GWh. Il s'agit de l'équivalent de la production de 18 éoliennes / du chauffage de 8.000 logements	Les bâtiments produisent 40 GWh d'énergie en plus qu'en 2012 (chaleur, froid, électricité) à partir de ressources renouvelables, soit 118 GWh. Il s'agit de l'équivalent de la production de 24 éoliennes / du chauffage de 10.000 logements
Tous les bâtiments construits à partir de 2020 (logement et tertiaire)	Les sources de production de chaleur, de froid et d'électricité sont 100% à partir d'énergie renouvelable	Les sources de production de chaleur, de froid et d'électricité sont 100% à partir d'énergie renouvelable
Tous les ménages résidents sur le territoire	La consommation d'électricité spécifique a diminué de 10%	

Source : Touraine-Est Vallées.

Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs

Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID) constitue une obligation légale résultant de la loi ALUR de 2014 pour les établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un PLH exécutoire, ce qui est le cas de Touraine-Est Vallées.

Pour la Communauté de communes, le travail d'élaboration de ce plan a débuté fin 2017 avec le recueil de données et la mobilisation des partenaires. Les communes du territoire ont été consultées pour connaître les pratiques de chacune concernant l'information fournie aux demandeurs de logement social. Une première réunion partenariale s'est tenue en février 2018. Le projet de PPGDLSID est stabilisé dans l'attente de sa présentation en Conférence Intercommunale du Logement (cf. chapitre suivant).

Parallèlement, la charte de déontologie signée fin 2018 a permis l'accès des services de Touraine-Est Vallées au fichier partagé départemental (demande locative sociale) mis en place dès 2011.

Conférence Intercommunale du Logement

Dans le cadre de la réforme des attributions, la Communauté de communes Touraine-Est Vallées doit mettre en place une Conférence Intercommunale du Logement (CIL), tel que prévu par la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté du 29 janvier 2017.

La CIL est un lieu de concertation entre tous les partenaires des politiques d'attribution. Elle adopte des orientations et des objectifs quantitatifs et qualitatifs concernant les attributions et les mutations sur le patrimoine locatif social présent ou prévu sur le territoire, les modalités de relogement des personnes relevant des accords collectifs, déclarées prioritaires au titre du DALO ou relevant des projets de renouvellement urbain et les modalités de coopération inter-partenariale.

Les orientations de la CIL sont déclinées dans la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) qui fixe des engagements chiffrés aux différents partenaires. Il s'agit d'un document opérationnel devant présenter des objectifs quantifiés et territorialisés ainsi que les engagements des différents acteurs, bailleurs sociaux et réservataires pour les atteindre.

La CIL de Touraine-Est Vallées devrait être installée d'ici la fin 2019. Elle est co-présidée par Madame la Préfète d'Indre-et-Loire et Monsieur le Président de la Communauté de communes, après sa création par arrêté conjoint de la Préfecture et de l'intercommunalité. Lors de cette première séance, un diagnostic du parc de logements sur le territoire sera présenté ainsi que le projet de PPGDLSID.

L'élaboration de la CIA fera l'objet d'un travail approfondi avec un bureau d'étude missionné à cet effet, dans le courant de l'année 2020. La CIA agréée se substituera, sur le territoire de Touraine-Est Vallées, à l'accord collectif départemental.

Dans cette attente, l'accord collectif départemental entre l'État, le Département, Tours Métropole Val de Loire et les bailleurs sociaux 2018/2020 s'applique. Celui-ci a pour objet de répondre à l'exigence d'une meilleure prise en compte de la demande des personnes défavorisées cumulant des difficultés économiques et sociales. Pour le territoire départemental hors Métropole de Tours, les objectifs annuels chiffrés d'accueil des populations répondant aux critères du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) s'élèvent à 403 attributions, dont 45 sur le territoire de Touraine-Est Vallées. Les publics prioritaires sont composés de personnes en situation précaires vis-à-vis de leur logement (décision DALO favorable, hébergées, en habitat indigne, menacées d'expulsion, etc.), exposées à des difficultés familiales (violences, mariages forcés, etc.), concernées par des problématiques financières, d'insertion ou de handicap.

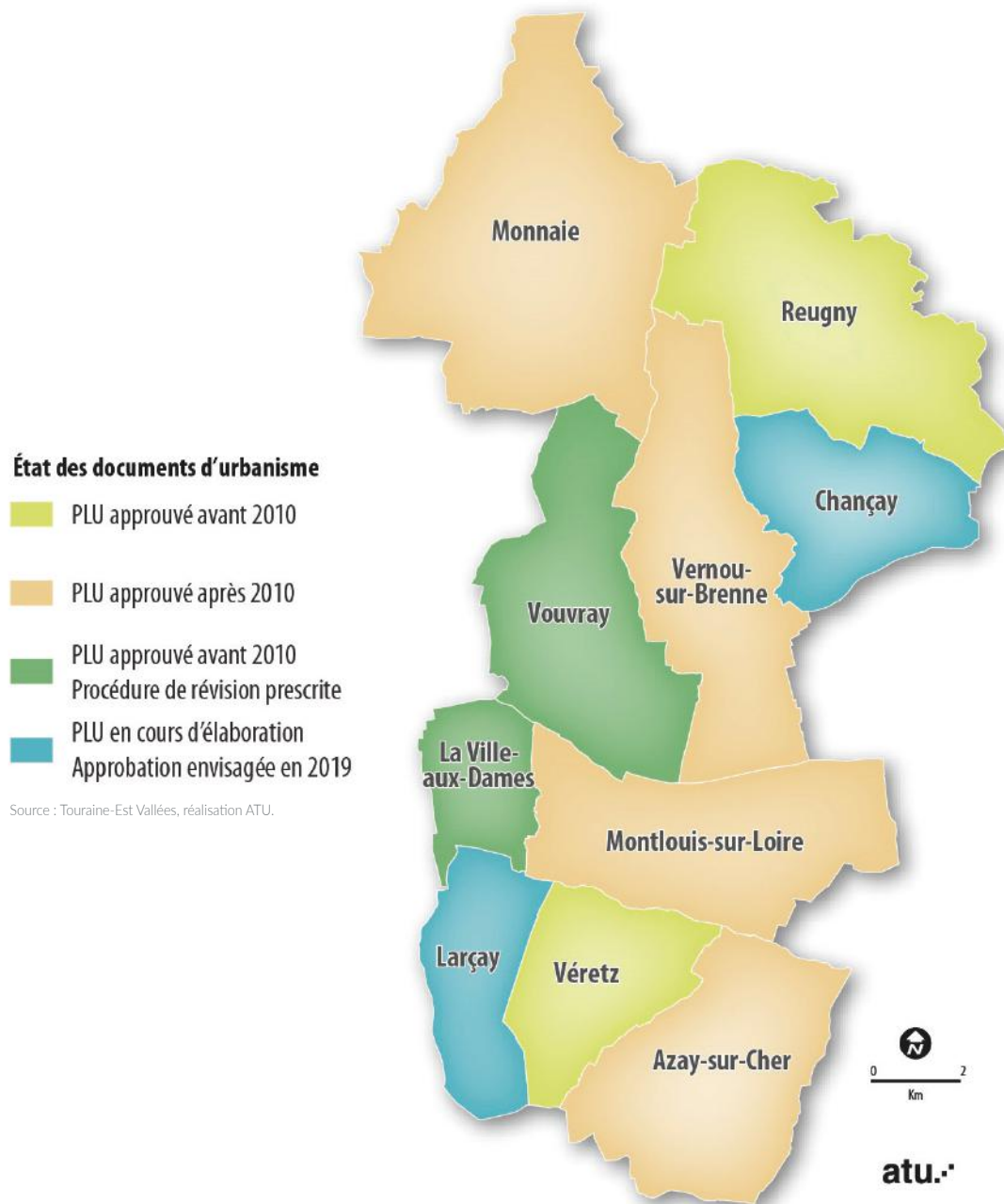
Documents de planification urbaine qui doivent être compatibles avec le PLH

Les plans locaux d'urbanisme (PLU, communaux ou intercommunaux) doivent permettre la réalisation du PLH. Au sein de Touraine-Est Vallées, les documents d'urbanisme communaux ont été élaborés à des périodes différentes et, pour les plus anciens, ont connu des modifications plus ou moins importantes.

L'articulation entre politique de l'habitat et projet urbain est ici facilitée par l'implication forte des communes tout au long de la procédure d'élaboration du PLH. Concrètement, la mise en compatibilité des documents d'urbanisme se fait de façon progressive, en plusieurs étapes :

- △ les communes dont le PLU devrait être approuvé en 2019 l'ont d'ores-et-déjà intégrée ;
- △ les communes avec une procédure de révision prescrite s'appuieront sur le PLH ;
- △ l'ensemble de Touraine-Est Vallées façonnera un projet de territoire intégrant les différentes politiques sectorielles de la Communauté de communes au travers du PLUi dont la délibération de lancement devrait être prise fin 2019.

État des documents d'urbanisme communaux au 1^{er} décembre 2018



3. UNE ÉLABORATION PARTICIPATIVE

La Communauté de communes Touraine-Est Vallées est le fruit de la fusion intervenue le 1^{er} janvier 2017 entre l'ex Communauté de communes de l'Est Tourangeau (CCET) et l'ex Communauté de communes du Vouvrillon. Le PLH 2019-2024 constitue la première politique publique élaborée à l'échelle de ce nouveau périmètre institutionnel. En tant que telle, il est l'occasion de poser les bases d'un travail conjoint à dix communes.

Les instances mobilisées dans l'élaboration du PLH de Touraine-Est Vallées

La gouvernance mise en place pour l'élaboration du PLH de Touraine-Est Vallées pour la période 2019-2024 est à géométrie variable et s'appuie sur différentes entités :

- ▢ un **comité technique** régulier entre l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours et les techniciens de Touraine-Est Vallées. Celui-ci est chargé d'animer la démarche, de préparer les éléments nécessaires aux travaux des élus, etc.
- ▢ un **comité de pilotage** réunissant deux représentants de chaque commune membre de Touraine-Est Vallées. Il participe activement à l'ensemble de la démarche, notamment en proposant à chaque étape les choix qui pourraient être ceux de Touraine-Est Vallées.
- ▢ la **conférence exécutive** de Touraine-Est Vallées (ensemble des dix maires du territoire et de deux vice-Présidents non maires). Elle est plus particulièrement impliquée au moment de la définition de la stratégie résidentielle.
- ▢ le **conseil communautaire** (40 élus), qui valide les propositions faites par le comité de pilotage et la conférence exécutive.
- ▢ la **commission habitat, aménagement, environnement** (22 élus), qui est informée de l'avancée des travaux.

Ainsi, dès la phase amont de définition de la méthode d'élaboration du PLH, les élus ont été questionnés sur leurs attentes en termes de conduite de projet, de collaboration entre collectivités, d'association des partenaires, etc. Les représentants du territoire (deux par commune), formés en comité de pilotage, se sont réunis pour la première fois en avril 2017. Ils ont alors exprimé le souhait que les élus soient au cœur du dispositif d'élaboration et notamment que cet exercice de programmation soit l'occasion de consolider les habitudes de travail entre les communes et la Communauté de communes. Ils ont également affirmé l'intérêt d'associer la population, les partenaires institutionnels et les acteurs de l'habitat tout au long de la démarche. Ces ambitions relatives au processus d'élaboration se sont traduites de différentes façons :

- ▢ des **séminaires**, permettant des échanges avec les partenaires institutionnels, les acteurs de l'habitat, les élus et les techniciens du territoire. Quatre séminaires

thématiques se sont déroulés entre décembre 2017 et mars 2018, sur des sujets identifiés par le comité de pilotage (Qualité de l'habitat, Logement abordable, Cadre de vie, Publics avec des besoins spécifiques). Chacun d'eux a été suivi d'une courte réunion du comité de pilotage. Son objectif était d'acter les défis à relever et les ambitions possibles pour Touraine-Est Vallées, au vu des éléments mis en débat dans le séminaire thématique. Cette organisation a également été reproduite en septembre 2018 lors d'un temps de travail dédié au programme d'actions. Ces séminaires se sont tenus dans différentes communes de Touraine-Est Vallées.

- ▢ des **rencontres bilatérales entre la Communauté de communes et ses communes membres**. La définition du projet résidentiel de Touraine-Est Vallées pour la période 2019-2024 a nécessité l'organisation de trois comités de pilotage, des échanges avec la conférence exécutive, des rencontres bilatérales avec les communes et un séminaire de synthèse pour stabiliser le scénario de développement et les orientations stratégiques retenues. Les temps de travail entre la Communauté de communes et chacune de ses communes membres ont servi à identifier la capacité de chacune à contribuer aux ambitions de développement collectives et in fine à territorialiser les objectifs de production de logements et les priorités d'intervention.

- ▢ des **échanges entre services de Touraine-Est Vallées** afin d'alimenter le diagnostic et de favoriser l'articulation des différentes politiques publiques sectorielles portées par la Communauté de communes.

- ▢ un **dialogue privilégié avec les acteurs institutionnels**. Le Conseil départemental et la Direction Départementale des Territoires d'Indre-et-Loire, partenaires majeurs de Touraine Est Vallées dans l'exercice de sa compétence habitat, ont eu une place particulière dans l'élaboration du PLH. Au-delà de l'association semblable aux autres acteurs, ils ont pu exprimer leurs attentes et leurs visions des enjeux du territoire lors d'un séminaire introductif. Puis, un échange organisé en juillet 2018 a permis une présentation approfondie et une discussion autour de la stratégie résidentielle de Touraine-Est Vallées et du scénario de développement retenu. Ce temps de travail a également été l'occasion de commencer à évoquer la déclinaison de ces ambitions dans le programme d'actions. Un second temps de travail organisé début 2019 a permis de préciser les outils et contributions potentielles au programme d'actions.

- ▢ une **enquête auprès de la population**. Réalisée d'octobre à décembre 2017, elle avait comme objectif de recueillir les besoins et attentes de la population concernant la politique menée en matière d'habitat par Touraine-Est Vallées. Dans un souci de meilleure lisibilité, d'articulation des politiques publiques et d'optimisation des moyens disponibles, cette enquête a été mutualisée avec celle destinée à alimenter le Plan Climat Air Énergie Territorial élaboré par la Communauté de communes suivant une temporalité similaire à celle du PLH.

Comité de pilotage dédié à la définition de la méthode d'élaboration du PLH, avril 2017



Source : Photographies ATU.

Par ailleurs, la démarche d'élaboration du PLH 2019-2024 s'est voulue dynamique et innovante en termes d'animation de réunion, tout ceci dans une ambiance de travail conviviale. Les différents supports et techniques utilisés ont été propices à l'expression de tous et à l'obtention d'un consensus autour d'un projet commun.

Compte tenu des compétences et du temps disponibles, le PLH de Touraine-Est Vallées est un document majoritairement réalisé en régie, par les services de la Communauté de communes et l'Agence d'Urbanisme de

l'Agglomération de Tours. En complément, une prestation ciblée sur l'évaluation du second PLH de l'ex CCET et l'élaboration du programme d'actions du PLH de Touraine-Est Vallées a été assurée par le bureau d'études ASTYM. Celui-ci a fait bénéficier le territoire de son regard extérieur et de son expérience en termes d'élaboration de PLH.

Au total, environ deux ans de travail, entre la commission méthode d'avril 2017 et l'arrêt du document en mai 2019, ont été nécessaires à l'élaboration du PLH de Touraine-Est Vallées portant sur la période 2019-2024.

Atelier du 26 avril 2018, second temps de travail du comité de pilotage sur le projet résidentiel



Source : Photographies ATU.

Calendrier d'élaboration du PLH de Touraine-Est Vallées portant sur la période 2019-2024



Source : Touraine-Est Vallées.

4. UNE CAPITALISATION SUR L'EXPÉRIENCE PASSÉE

L'ex Communauté de communes de l'Est Tourangeau (CCET) a mené durant plusieurs années une politique de l'habitat formalisée dans deux PLH successifs. De son côté, l'ex Communauté de communes du Vouvrillon a réalisé des études préparatoires à la formalisation d'un PLH, dont la dernière date de 2016. Sur ces deux territoires ont, entre autres, été mis en place des dispositifs de soutien à l'amélioration du parc existant (exemples : OPAH, PIG). Ces expériences sont des aides précieuses pour aborder l'élaboration du PLH de Touraine-Est Vallées portant sur la période 2019-2024.

Par ailleurs, les entretiens et analyses réalisés par le bureau d'études ASTYM dans l'évaluation du second PLH de l'ex CCET ont permis de tirer des enseignements utiles à la définition et à la mise en œuvre du programme d'actions du PLH 2019-2024 de Touraine-Est Vallées.

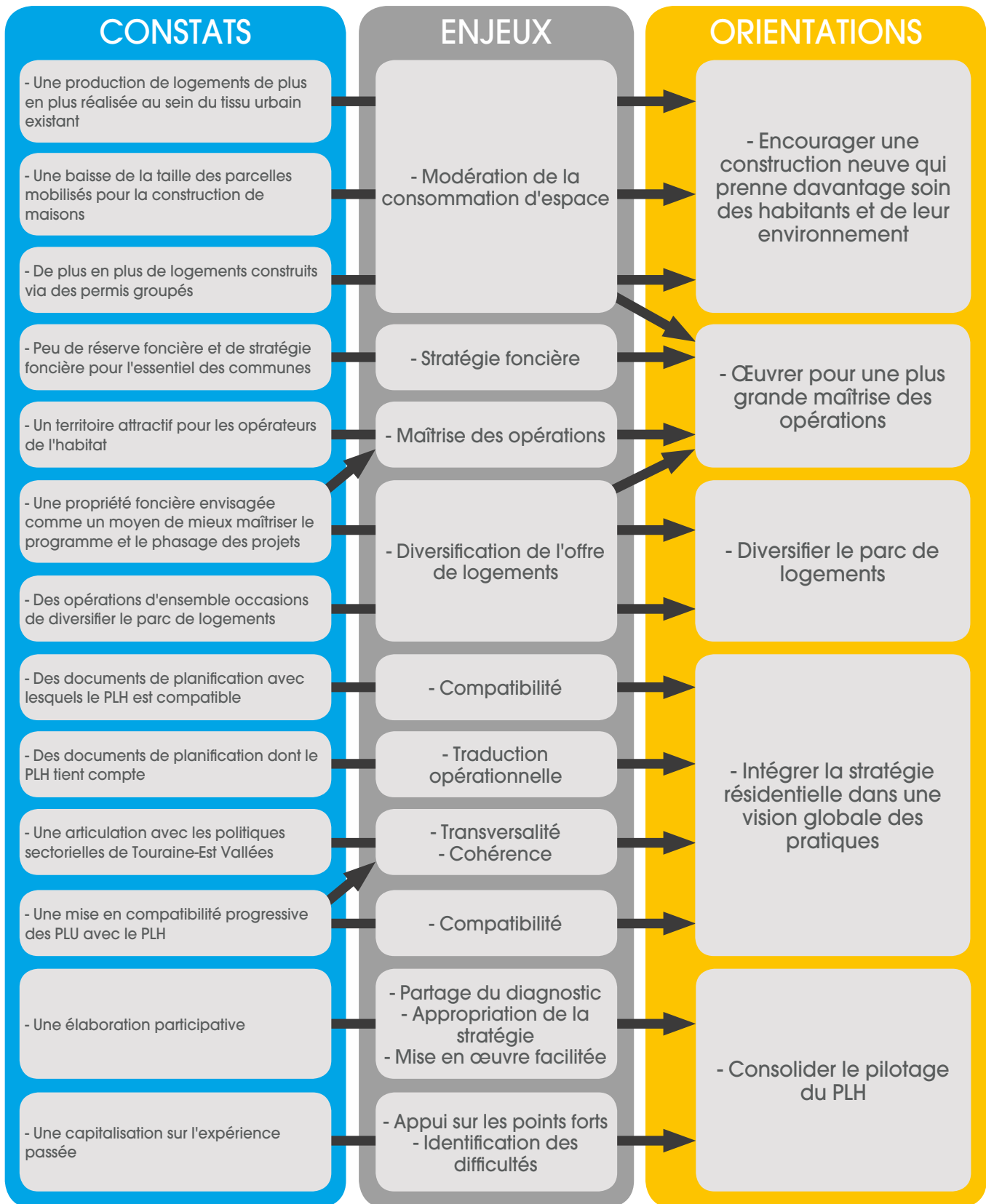
Tout d'abord, la tenue des objectifs est fortement influencée par les changements de contexte. Sur la période 2011-2016, peuvent notamment être cités :

- ▢ dans le domaine politico-administratif : la réforme territoriale, l'évolution des objectifs de l'État en matière d'habitat (priorités de l'Anah, règles relatives aux logements locatifs sociaux, etc.), les changements d'équipes au sein des collectivités (élections municipales).
- ▢ dans le domaine juridique : les nouvelles lois influençant directement ou indirectement la politique de l'habitat (exemples : ALUR, NOTRe).
- ▢ dans le domaine économique-financier : la réduction des moyens de différents acteurs (État, collectivités, bailleurs sociaux, etc.).

Une gouvernance partagée, consolidée et pérenne est également apparue comme la pierre angulaire d'un PLH opérationnel. Il s'agit de favoriser la concertation entre élus et avec les partenaires locaux (déléataire des aides à la pierre, bailleurs sociaux, etc.) tout en disposant d'une organisation technique adaptée aux ambitions de la politique publique. À titre d'exemple, le dispositif d'observation, de suivi et d'animation du second PLH de l'ex CCET, s'il a été maintenu tout au long de l'exercice, a été affecté dans ses actions et productions par une baisse des effectifs au sein de la Communauté de communes. Le dimensionnement des moyens humains et techniques et leur pérennité sont essentiels pour l'opérationnalité du PLH. Il en va de même pour le binôme élus - techniciens, qu'il s'agit de formaliser et de stabiliser. La fluidité du dispositif de gouvernance tient également dans la coordination entre la Communauté de communes et ses communes membres. Enfin, le travail réalisé par ASTYM a fait état de marges de manœuvre possible en termes de visibilité et de lisibilité du programme d'actions. Ce constat est corroboré par l'enquête menée auprès de la population. Près de la moitié des 211 répondants ne connaissent pas du tout les actions menées et/ou les aides (techniques, financières, etc.) proposées sur le territoire en matière d'habitat et 30% n'en ont qu'une approche très partielle.

En outre, certaines interventions mises en œuvre par le passé ont particulièrement été saluées. Les opérateurs du logement social ont souligné les apports financiers, les agréments accordés et le foncier mis à disposition pour accompagner les projets. Pour ce qui est de l'habitat privé, les dispositifs de type OPAH et PIG ont été identifiés comme des outils importants, à reconduire, tout en consolidant les partenariats. De fait, les centres-bourgs sont des secteurs sur lesquels il est souhaité que l'action publique se concentre particulièrement. Par ailleurs, il ressort qu'une attention spécifique est à porter à certaines populations : les seniors étant donné le vieillissement marqué de la population de Touraine-Est Vallées, les jeunes dont il faudrait mieux prendre en compte les problématiques d'hébergement, les gens du voyage pour lesquels des réponses adaptées sont à apporter.

5. DES PRINCIPAUX CONSTATS AUX ORIENTATIONS STRATÉGIQUES



V. PROJET DE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

1. UNE DYNAMIQUE D'ACCUEIL RENOUEVÉE

La Communauté de communes désire poursuivre son développement et conforter sa vitalité. La production de logements projetée pour la période 2019-2024 s'inscrit dans cette perspective. Elle est au service du renouvellement et du rajeunissement de la population. Elle permet de la maintenir et ainsi d'assurer la viabilité des équipements. Tout ceci contribue à l'animation et au dynamisme de la vie locale. Souhaitant préserver son cadre de vie d'exception et ne pas engendrer d'investissements lourds en termes d'équipements, Touraine-Est Vallées envisage un accroissement raisonnable du nombre d'habitants (cf. V.4. Un rythme de production réaliste).

La production de logements, dans le parc existant comme en construction neuve, permet d'assurer le renouvellement du parc de logements (démolition, changement d'affectation, transformation de résidences principales en résidences secondaires ou logements vacants, regroupement d'habitations, etc.), de maintenir (phénomène de desserrement des ménages) et d'accroître la population, d'améliorer l'adéquation entre offre et demande.

Si les modes de production de logements sont en théorie variés, le développement récent de l'habitat sur le territoire de Touraine-Est Vallées s'est essentiellement fait via la construction neuve (1.165 logements mis en chantier entre 2009 et 2015). En complément, la production de quelques 300 unités nouvelles a été réalisée par division de logements existants (208 logements créés de cette façon entre 2007 et 2015) et changement d'affectation (91 locaux transformés en logements sur cette même période).

Compte tenu de ces pratiques, de leurs ambitions et des potentiels identifiés sur le territoire de la Communauté de communes, les élus de Touraine-Est Vallées envisagent la production de logements sur la durée du Programme Local de l'Habitat (PLH) de trois façons, par ordre d'importance :

- ▢ la **construction neuve**, de manière prépondérante, majoritairement en renouvellement urbain (dent creuse, densification, division parcellaire, etc.).
- ▢ la **remise sur le marché de logements vacants**. L'hypothèse retenue est une baisse de la vacance pour passer sous le seuil de 5% à horizon 2025, à l'image de ce qu'elle était en 2009. Pour ce faire, les efforts de réhabilitation du parc existant, public comme privé, sont à poursuivre.
- ▢ Le **changement d'affectation**, mode de production marginal, à mobiliser une fois identifié le patrimoine qu'il n'est pas souhaitable de faire muter. Le bâti délaissé est plus particulièrement ciblé.

Évolution du parc de logements entre 2009 et 2015

Résidences secondaires	↘	-70
Logements vacants	↗	+155
Logements mis en chantier	↗	+1.165
Logements créés par la division de logements existants	↗	+208
Locaux transformés en logements	↗	+91
Logements détruits	↘	-34

Source : Insee - RP2009 et RP2015, SOeS - Sit@del2 ; Traitement ATU.



2. UNE ATTENTION PORTÉE AUX JEUNES, AUX FAMILLES ET AUX SÉNIORS

La vitalité recherchée pour le territoire ainsi que les besoins remontés par la population amènent à identifier des publics cibles pour lesquels l'offre de logements aujourd'hui disponible sur le territoire de Touraine-Est Vallées n'est pas tout à fait satisfaisante. Les actions et la programmation du PLH 2019-2024 leur sont plus particulièrement adressées.

Les jeunes constituent la catégorie de population prioritaire. Il s'agit de permettre aux décohabitants qui le souhaitent (18-25 ans) de rester sur le territoire. L'objectif est également de faciliter l'arrivée dans la Communauté de communes de jeunes familles avec enfants (membres du couple âgés de moins de 30 ans). Ces cibles supposent de faire évoluer la typologie et les prix de sortie de l'offre neuve, d'autant que les ménages modestes, notamment les primo-accédants, font partie des populations sur lesquelles l'action publique va être focalisée.

En parallèle, une attention forte est portée aux séniors résidant déjà sur le territoire de Touraine-Est Vallées. Ils sont souvent propriétaires de maisons anciennes, non adaptées au vieillissement de la population et à ses incidences. Une offre dédiée permettrait de mieux répondre à leurs besoins, tout en libérant des logements satisfaisant potentiellement la demande des familles.

Compte tenu de ces publics cibles, il est envisagé une poursuite du desserrement des ménages, suivant un rythme semblable à celui constaté sur la période récente (-0,4% par an entre 2009 et 2015). Ainsi, la taille moyenne des ménages avoisinerait 2,35 personnes à horizon 2025.

Populations principalement ciblées par la programmation du PLH 2019-2024, par ordre d'importance

Nouveaux arrivants	Population actuelle
Familles	Séniors
Actifs	Familles
Jeunes	Jeunes
Ménages modestes	Ménages modestes
Séniors	Actifs

Source : enquête menée auprès des communes de Touraine-Est Vallées ; Traitement ATU.

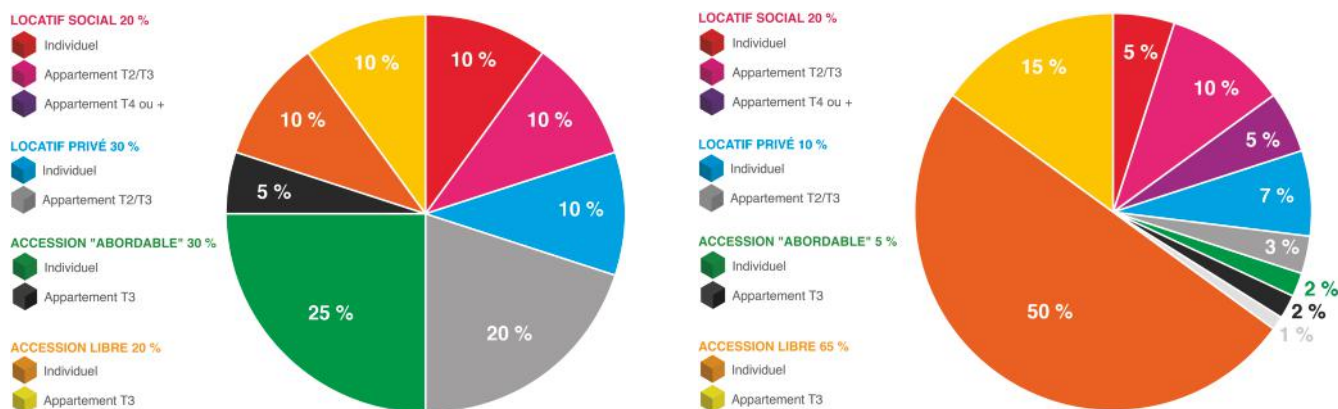
3. UNE PROGRAMMATION DIVERSIFIÉE

Étant donné la relative homogénéité du parc de logements existant actuellement sur le territoire de Touraine-Est Vallées, les publics ciblés par la stratégie d'attractivité et la variété des besoins exprimés, la programmation du PLH pour la période 2019-2024 se veut relativement diversifiée. Par rapport à ce qui a été produit par le passé, elle fera notamment davantage de place au locatif, public comme privé, et à des typologies intermédiaires ou collectives. Au final, elle prévoit la réalisation de :

- ▢ petits logements (T2/T3) en location ou accession ainsi que de résidences spécialisées à destination des **séniors** ;
- ▢ petits logements (T2/T3) en location ou accession pour permettre aux **jeunes** de rester ou de s'installer sur le territoire de Touraine-Est Vallées ;
- ▢ logements abordables, en location (parc social) comme en accession (vente HLM, dispositif type PSLA, etc.) afin de proposer des produits adaptés aux revenus des **ménages modestes** ;
- ▢ logements individuels en accession libre, comme il en a été réalisé beaucoup par le passé, mais dans une moindre proportion, afin de poursuivre la **vocation d'accueil traditionnelle** de Touraine-Est Vallées.

Le poids de chacune de ces typologies au sein de la programmation envisagée pour la période 2019-2024 a fait l'objet de débats. Avec un même objectif de tendre vers un parcours résidentiel possible à l'échelle de Touraine-Est Vallées et de satisfaire les besoins des populations cibles, deux visions différentes ont initialement émergé au sein des élus du territoire. Un premier groupe a proposé de jouer complètement la diversification. L'accession en logement individuel représente ici 35% contre 62% des développements réalisés entre 2010 et 2015. Un second groupe a, quant à lui, présenté une hypothèse moins tranchée avec un peu plus de la moitié de la production future en logements individuels en accession. Le compromis est finalement trouvé sur environ 42% de la programmation 2019-2024 sur ce type de produits. Pour ce qui est du parc locatif social, les élus affichent une volonté commune de lui dédier 20% de la production future. En outre, compte tenu des publics cibles (ménages jeunes et modestes), ils affirment le souhait de développer l'accession abordable au même niveau que le parc locatif social.

Les propositions de programmation de logements de Touraine-Est Vallées pour la période 2019-2024



Source : travail en atelier, comité de pilotage du 26 avril 2018.



Ces orientations générales ont ensuite été confrontées aux projets de chacune des communes. Ceux-ci tendent à conserver l'équilibre de diversification avec environ 40% de logements en location et 60% en accession. Toutefois, la répartition entre l'offre dédiée aux ménages modestes et l'offre "libre" évolue quelque peu. Les projets mentionnés par chacune des communes proposent que 26% de la programmation de Touraine-Est Vallées soient dédiés au parc locatif social. De plus, ils revoient un peu à la hausse la capacité de production de logements en accession libre (44%). L'augmentation de l'ambition de développement sur ces deux segments est essentiellement portée par une hausse des produits réalisés sous forme individuelle.

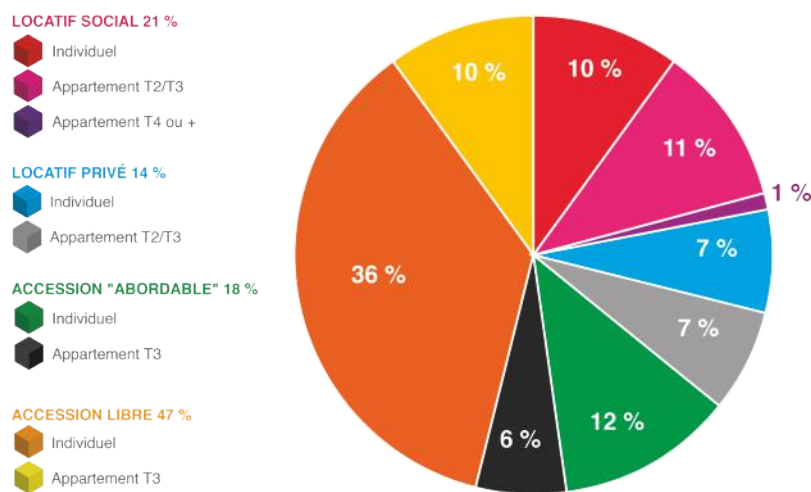
Touraine-Est Vallées s'attache à définir des objectifs quantitatifs et qualitatifs réalistes. Aussi, le souhait de développement important du parc locatif social est mis en parallèle avec le volume d'agrément obtenu ces dernières années. Au vu de la mobilisation possible des aides à la pierre, les élus de la Communauté de communes décident d'abaisser l'objectif de production de logements

locatifs sociaux à 21%* de la programmation. Cette baisse se fait au profit de l'accession abordable (+ 3 points), du locatif privé (+ 1 point) et de l'accession libre (+ 1 point). En outre, Touraine-Est Vallées affiche comme ambition que le volume de PLAI* représente un tiers de la production de locatifs sociaux réalisés sous cette forme ou par l'intermédiaire d'un PLUS**. Ces logements seront destinés aux personnes en **fragilité économique** et éventuellement sociale. Selon les besoins, des locatifs sociaux sous forme de PLS*** pourront également être produits.

Au final, la programmation du PLH de Touraine-Est Vallées pour la période 2019-2024 est stabilisée sur les objectifs repris dans le graphique ci-dessous. Elle acte une diversification puisque l'action envisagée au cours de ces six années tendrait à augmenter le poids du parc locatif social, tout en réduisant la place de la propriété occupante et du logement individuel.

*Prêt Locatif Aidé d'Intégration.
 **Prêt Locatif Aidé à Usage Social.
 ***Prêt Locatif Social.

La programmation de logements de Touraine-Est Vallées pour la période 2019-2024



Source : Travail en atelier du comité de pilotage et en atelier ; Traitement ATU.

Effets attendus de la programmation de logements de Touraine-Est Vallées pour la période 2019-2024

	Aujourd'hui	Le projet	À horizon 2025
Logement locatif social	9,7 %	21 % *	10,6 % ↗ +
Logement locatif privé	14,4 %	14 %	14,3 % → =
Propriétaire	74,5 %	65 %	73,7 % ↘ -
Maison	88 %	66 %	86,4 % ↘ -

Source : Insee, RP2015, Touraine-Est Vallées ; Traitement ATU.

* Cette proportion variera en fonction de la production de logements locatifs sociaux réalisés sur la commune de la Ville-aux-Dames, comme expliqué page 80.

4. UN RYTHME DE PRODUCTION RÉALISTE

La définition des objectifs quantitatifs de production de logements est le fruit d'une réflexion qui prend appui sur différentes réalités :

- Un peu plus de 200 logements ont été mis en chantier au cours des 10 dernières années sur le territoire de Touraine-Est Vallées.
- Les élus ont exprimé en comité de pilotage le souhait d'accroître la population de Touraine-Est Vallées et surtout d'en modifier un peu le profil (rajeunissement), dans un volume compatible avec la capacité des équipements existants (exemples : écoles, STEP, etc.).
- Les ambitions de développement exprimées en atelier par chacune des communes porteraient l'objectif de production à près de 1.500 logements sur 6 ans.
- L'analyse fine du potentiel de développement de chacune des communes, soustrayant les projets déjà partis et les opérations qui semblent trop peu engagées pour porter leurs fruits sur la durée du PLH, établit la capacité de production du territoire à environ 1.300 logements entre 2019 et 2024.

Hypothèses retenues

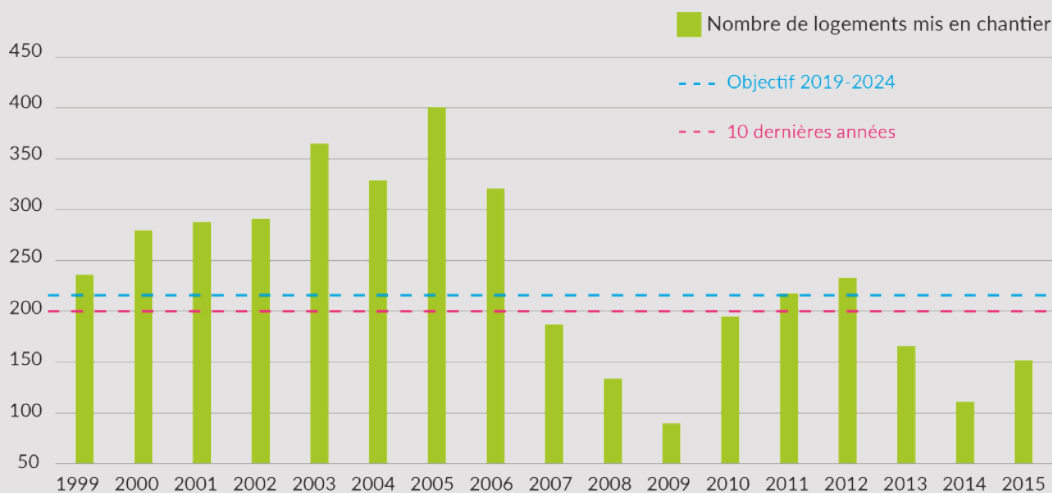
pour établir le besoin en logements pour la période 2019-2024 :

- Maintien du poids de la population dite hors ménages (c'est-à-dire vivant dans des communautés, sans-abris, itinérants, etc.) → 2% à horizon 2025.
- Baisse de la taille moyenne des ménages entre 2015 et 2025, sur un rythme semblable à celui observé entre 2010 et 2015 → 2,35 personnes par ménage à horizon 2025.
- Réduction de la vacance pour revenir à un niveau semblable à celui de 2010 → 4,7% de logements vacants à horizon 2025.
- Stabilité du parc de résidences secondaires → environ 400 logements de ce type à horizon 2025.
- Absence de projet de démolition majeur.

Source : Insee, communes membre de Touraine-Est Vallées.

Le cheminement des élus les a conduits à stabiliser un scénario de développement qui se veut au service de la dynamique du territoire tout en étant réaliste. Compte tenu des hypothèses retenues (cf. encadré ci-dessus), l'ambition de Touraine-Est Vallées est de produire environ 1.300 logements sur six ans, soit entre 210 et 220 logements par an. Il s'agit d'un rythme de production que le territoire a déjà connu (244 logements produits en moyenne chaque année entre 2004 et 2009) mais pas dernièrement (180 logements produits en moyenne chaque année au cours de la période 2010-2015).

Rythme annuel de production de logements de Touraine-Est Vallées

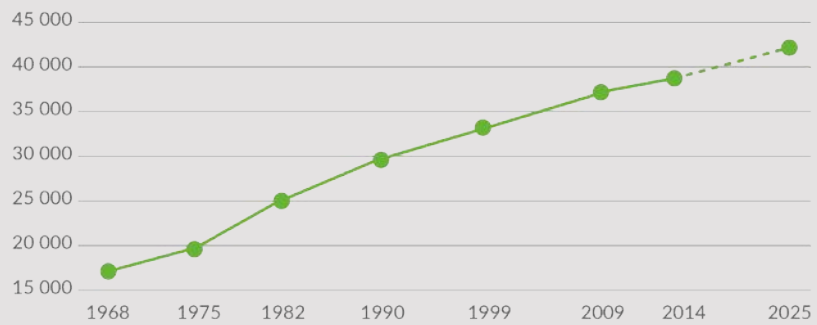


Source : SOeS - Sit@del2, Touraine-Est Vallées ; Traitement ATU.



Cette production de logements, compte tenu de son volume et sa typologie (programmation diversifiée), devrait faire progresser le nombre de ménages de 2.165 foyers entre 2014 et 2025. La population connaîtrait, quant à elle, une croissance de 0,8% par an au cours de ce même laps de temps, soit un rythme de progression annuel semblable à celui de la dernière période intercensitaire. Au final, le nombre d'habitants de Touraine-Est Vallées serait porté à 41.840 personnes à horizon 2025.

Évolution de la population de Touraine-Est Vallées



Source : Insee, RP1968 à RP2014 ; Traitement ATU.

5. UNE PARTICIPATION DE TOUS À L'AMBITION COMMUNAUTAIRE

Chacune des dix communes de Touraine-Est Vallées contribue à la production des 1.300 logements projetés sur la période 2019-2024. Leur participation au projet de développement communautaire varie en fonction des opportunités foncières, de la sensibilité de tout ou partie de leur territoire à l'urbanisation (risques, enjeu patrimonial, préservation de l'espace agro-naturel, etc.), de leur degré d'équipement et d'accessibilité. Au final, la répartition entre les différentes communes, comparée avec la période précédente, fait apparaître :

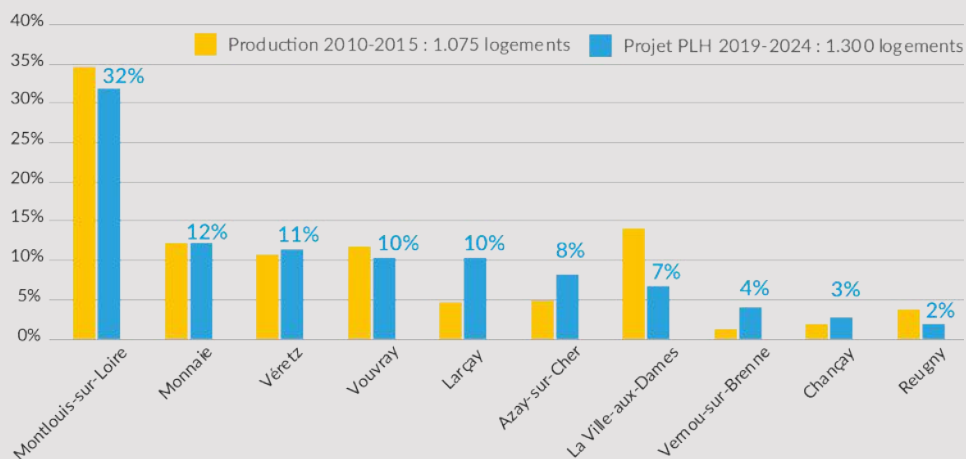
- une place toujours prépondérante, mais en légère diminution, de Montlouis-sur-Loire qui devrait accueillir près d'un tiers de l'offre nouvelle.

- un groupe de quatre communes assurant en moyenne chacune 11% de la production de logements projetée. Parmi elles, la contribution de Larçay au dynamisme communautaire est en nette augmentation du fait du déblocage récent d'un projet.

- un groupe de deux communes assurant en moyenne chacune 8% de la production de logements projetée. En outre, la contribution d'Azay-sur-Cher augmente, en lien avec l'existence d'opportunités foncières. Celle de La Ville-aux-Dames est divisée par deux compte tenu des faibles opportunités foncières.

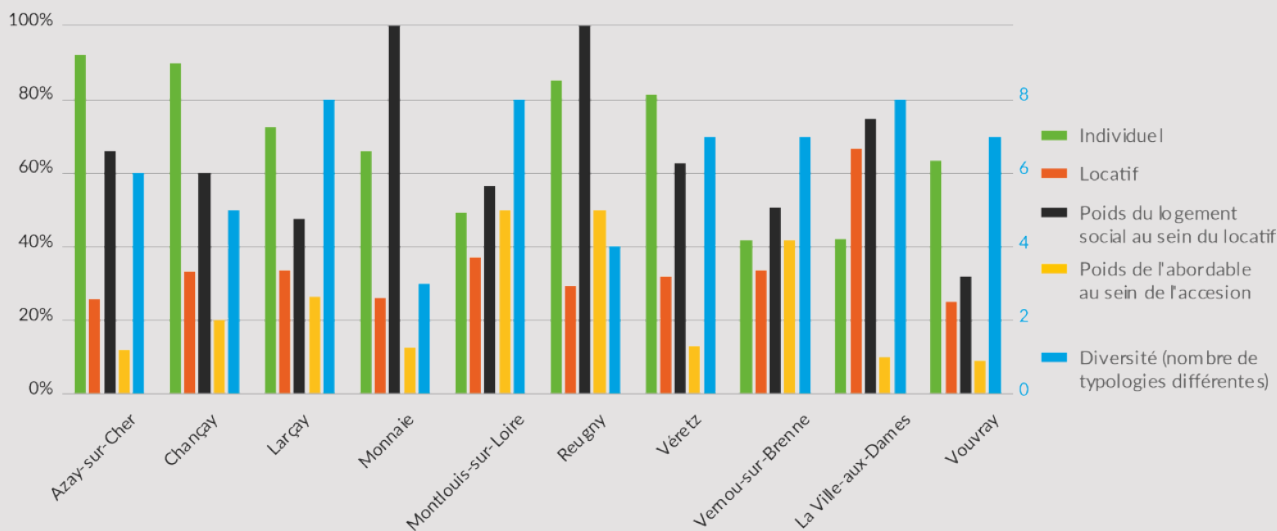
- un groupe de trois communes avec des capacités ou des ambitions plus mesurées. D'une manière générale, leur contribution au projet de développement communautaire est plus importante entre 2019 et 2024 qu'au cours des six années précédentes.

Contribution des communes au développement de Touraine-Est Vallées



Source : SOeS - Sit@del2, Touraine-Est Vallées ; Traitement ATU.

Diversité de la programmation de logements de Touraine-Est Vallées pour la période 2019-2024



Source : Touraine-Est Vallées ; Traitement ATU.

D'un point de vue programmatique, si l'ambition est de tendre vers un parcours résidentiel à l'échelle de Touraine-Est Vallées, cela ne signifie pas que l'ensemble des typologies envisagées se développent sur chacune des communes du territoire. Le projet résidentiel de la Communauté de communes s'appuie sur les complémentarités des différents parcs de logements, contextes géographiques, etc. Ainsi, sur les neuf typologies de logements ordinaires identifiées comme devant être produites dans le cadre du PLH 2019-2024, les communes en accueillent entre trois et huit chacune. Points communs à toutes : la production de logements individuels en locatif social, accession abordable et accession libre.

De fait, dès le démarrage des travaux sur le projet résidentiel de Touraine-Est Vallées, le comité de pilotage a acté la nécessité que chacune des communes participe à la réalisation de logements locatifs sociaux. Sur ce segment particulier, il y a des variations fortes entre les objectifs quantitatifs de chacune d'elles. L'ambition collective de dédier 21% de la production nouvelle au logement locatif social se traduit à l'échelle communale entre 8% à Vouvray et 50% à La Ville-aux-Dames.

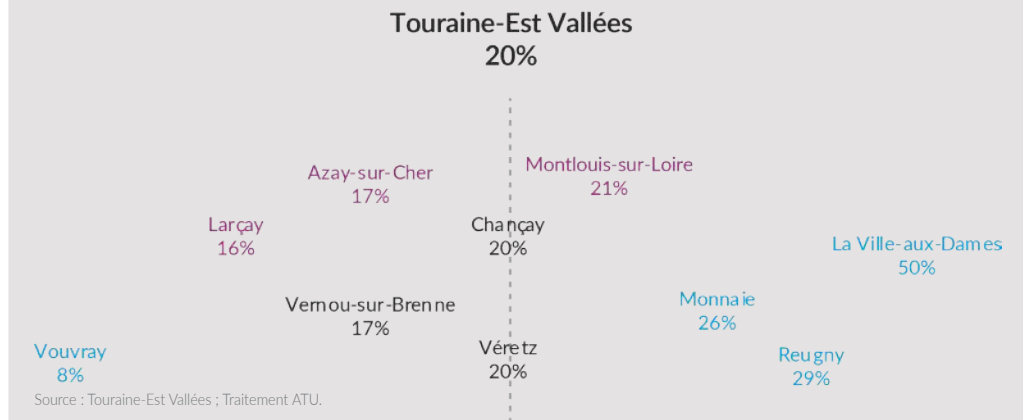
La situation de La Ville-aux-Dames, commune du Val inondable fortement impactée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation, nécessite des investigations complémentaires. En effet, les capacités restreintes pour construire sur le territoire ont des conséquences sur la production de logements, y compris de locatifs sociaux.

À ce jour, l'appréciation des répercussions de cette contrainte d'urbanisation diffère, selon l'analyse de l'État d'une part, du territoire d'autre part. Aussi, il a été convenu de procéder collégialement à une étude fine du foncier disponible et mobilisable pour le développement de l'habitat, sans augmenter significativement la population exposée au risque d'inondation. Ce travail s'engage à l'automne 2019. Une première réunion réunissant la commune concernée, Touraine-Est Vallées, les services de l'État et l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours (ATU) est d'ores-et-déjà programmée en octobre.

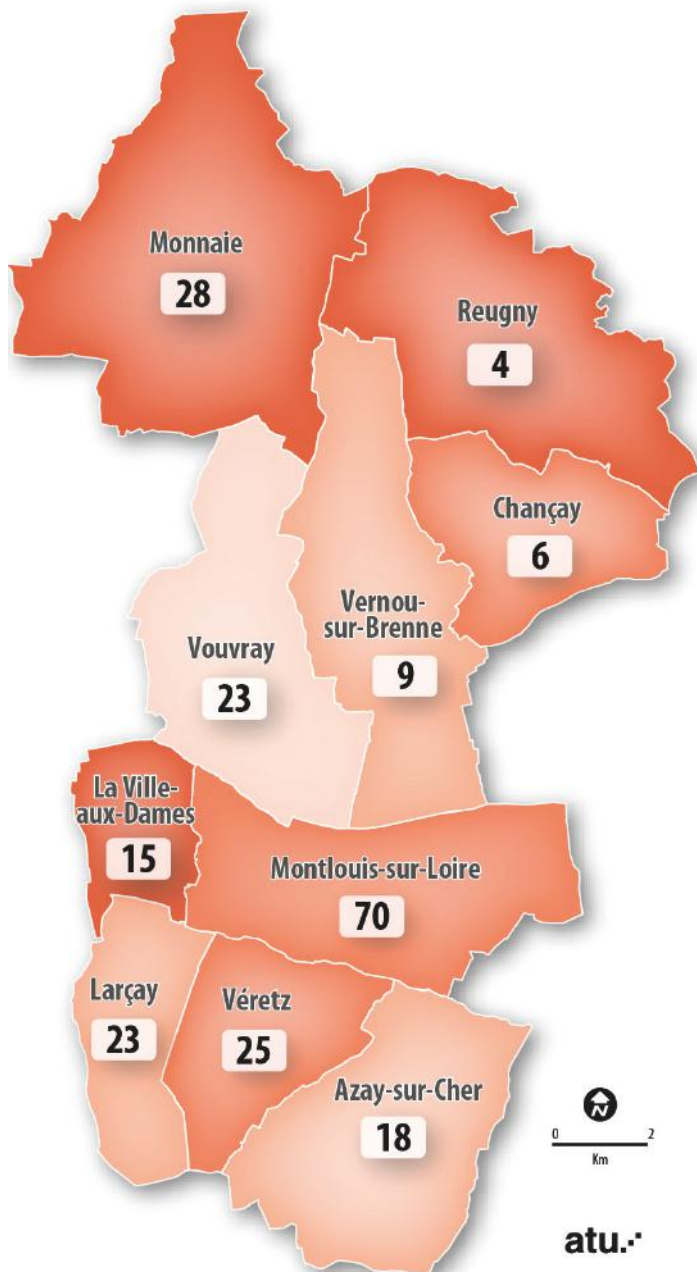
Afin de ne pas retarder l'approbation et par conséquent la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat (PLH), le volume de logements locatifs sociaux porté dans la stratégie et le programme d'actions pour la commune de La Ville-aux-Dames n'inclut pas complètement la dernière période triennale (2023-2025). L'objectif de production sur cette période résultera du travail commun évoqué précédemment. Le PLH, dans ses différentes composantes, sera mis à jour dès la fin de cette étude et au plus tard à l'occasion du bilan à mi parcours. À ce stade, la réalisation de 45 logements locatifs sociaux sur la période 2019-2022 devrait satisfaire les obligations légales de La Ville-aux-Dames pour les trois années visées (31 logements locatifs sociaux agréés en 2017, 18 en 2019 dont 8 PLS et 15 sollicités en 2020, soit 49 logements minimum qui devraient être mis en service sur la période 2020-2022).



Programmation de logements locatifs sociaux de Touraine-Est Vallées pour la période 2019-2024



Objectif de production sur la période 2019-2024



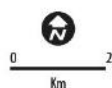
6 Objectif annuel de production de logements

Poids des logements locatifs sociaux dans la production communale

- Moins de 15%
- De 15% à 19%
- De 20% et 24%
- 25% ou plus

Concernant les populations avec des besoins spécifiques, la Communauté de communes a identifié :

- des projets de **résidences séniors** à Azay-sur-Cher, Larçay, Montlouis-sur-Loire, Vernou-sur-Brenne et Vouvray.
- un potentiel de développement de **logements de secours temporaire** à Montlouis-sur-Loire et Vernou-sur-Brenne.
- des familles de **gens du voyage** à rencontrer dans le cadre de la Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale (MOUS) mise en œuvre par Touraine-Est Vallées notamment à Larçay, La Ville-aux-Dames, Montlouis-sur-Loire et Véretz. La période du PLH sera l'occasion d'identifier le(s) site(s) d'accueil potentiel(s) permettant de répondre à l'obligation de créer 12 places-caravanes sous la forme de terrains familiaux locatifs sur le territoire de Touraine-Est Vallées.



6. UN DISPOSITIF FONCIER DIMENSIONNÉ POUR ATTEINDRE LES OBJECTIFS DE PRODUCTION

Les élus de Touraine-Est Vallées sont attachés à la pertinence et au réalisme de leurs politiques publiques. Aussi, l'ambition de production de logements a été passée au crible des gisements fonciers potentiellement mobilisables sur la durée du PLH. Une enquête auprès des communes a permis de collecter la matière première.

Des échanges, bilatéraux entre les communes et Touraine-Est Vallées comme en comité de pilotage du PLH, ont ensuite permis d'affiner l'analyse de manière pragmatique. Ainsi, les sites où les constructions ont d'ores-et-déjà commencé ont été retirés de ce vivier. Il en va de même pour ceux dont les opérations sont susceptibles de n'être livrées qu'après 2025. Au final, le territoire dispose d'un potentiel d'environ 1.680 logements pour un objectif de production de 1.300 unités. La différence entre ces deux nombres s'explique par la prise en compte des aléas qui pourraient retarder certains projets.

D'une manière générale, 36% de ce potentiel se situent au sein du tissu urbain existant. Touraine-Est Vallées contribue ainsi à l'objectif de renouvellement urbain entériné par le SCoT de l'Agglomération Tourangelle, à l'image de ce que le territoire réalise depuis de nombreuses années (35% des constructions de la période 2000-2009 ; 55% sur les cinq dernières années). Le tableau ci-dessous reprend pour chacune des communes l'objectif de production de logements sur la durée du PLH ainsi que les caractéristiques du potentiel mobilisable.

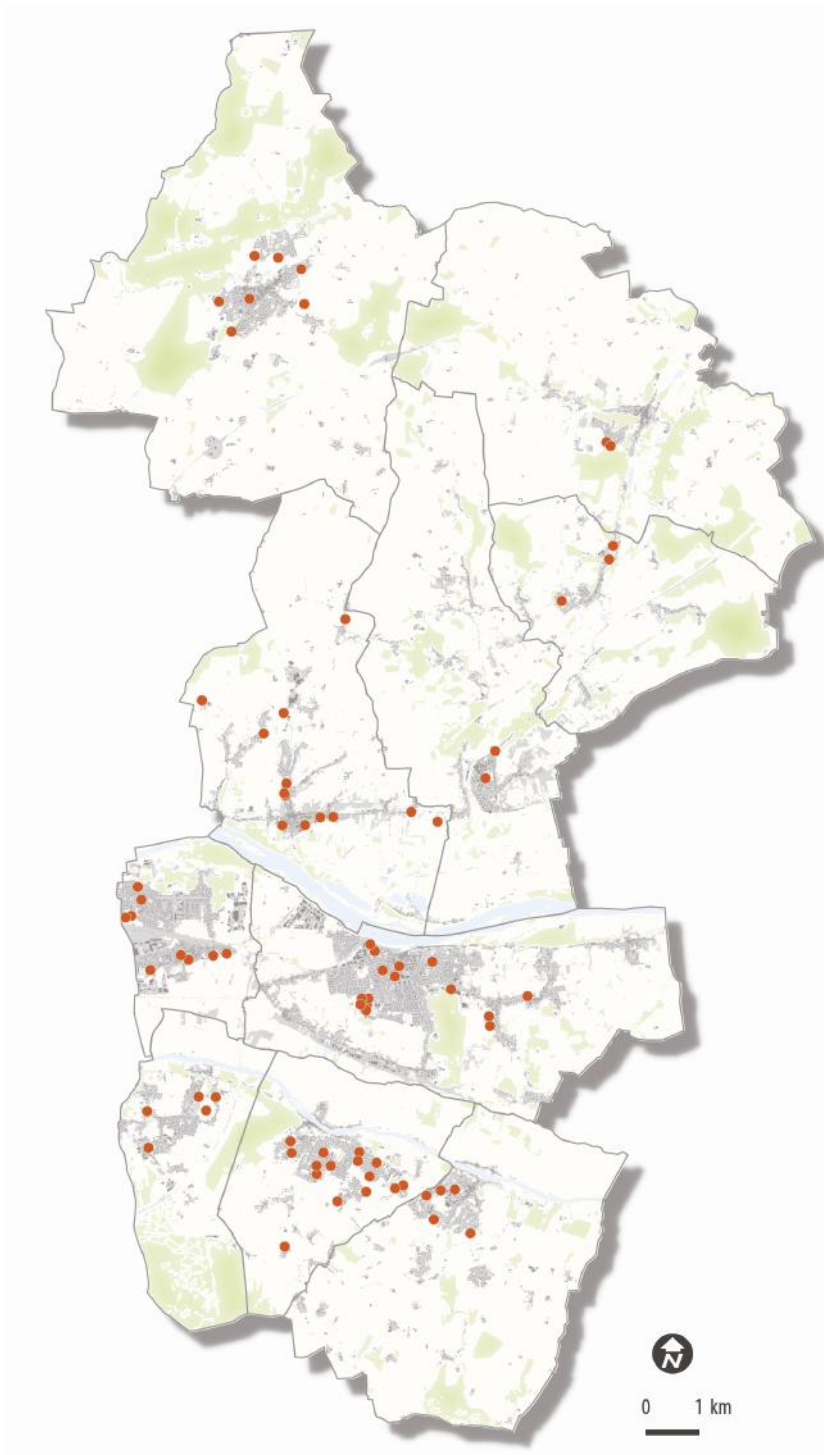
Dispositif foncier du PLH

Commune	Objectif de production sur la période du PLH	Nombre de sites	Superficie (en ha)	Potentiel de logements
Azay-sur-Cher	110	5	8,5	209
Chançay	37	3	3,8	57
La Ville-aux-Dames	90	8	9,8	178
Larçay	137	5	13,2	223
Monnaie	165	3	12,6	166
Montlouis-sur-Loire	421	15	8,4	421
Reugny	24	2	2,2	30
Véretz	150	15	5,6	150
Vernou-sur-Brenne	55	1	1,4	57
Vouvray	137	13	6,1	189
Touraine-Est Vallées	1 326	72	71,6	1 680

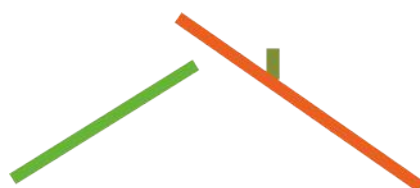
Source : Communes membre de Touraine-Est Vallées.



Gisements fonciers potentiellement mobilisables



Source : OCS CESBIO 2017 ; Traitement ATU 2019.



Programme Local de l'Habitat

2019 - 2024
Touraine-Est Vallées

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

2019-2024

Communauté de communes
Touraine-Est Vallées

atu.

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

3 cour - 56 avenue Marcel Dassault - B.P.601 37206 Tours Cedex 3
Tél : 02 47 71 70 70 - Email : atu37@atu37.fr - www.atu37.org
Conception et réalisation ATU