1-Rapport de présentation

Tome 3 : annexes du rapport de présentation

Dossier 2 : diagnostic

POPULATION & HABITAT

COMMUNAUTÉ Touraine-Est Vallées

PLUi Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 11 décembre 2025

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 11 décembre 2025 portant approbation du PLUi

Communauté Touraine-Est Vallées

Vincent MORETTE
Président de Touraine-Est Vallées

atu Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

SOMMAIRE

INTRODUCTION 7

CHAPITRE 1 : LA POPULATION 9

1_ Une croissance démographique qui décélère 10

2_ Une population jeune et familiale malgré une nette augmentation des personnes âgées 15

3_ Des habitants aux besoins spécifiques 21

4_ Synthèse du diagnostic et enjeux démographiques 24

CHAPITRE 2 : LE PARC DE LOGEMENTS 25

1_ Un parc de logements dominé par les grandes maisons 26

2_ Un parc locatif social en développement 37

3_ Des mouvements résidentiels limités 43

4_ Le regard des habitants 45

5_ Synthèse du diagnostic et enjeux en matière d'habitat 46

CHAPITRE 3 : LES ORIENTATIONS DU PLH ET LES BESOINS EN LOGEMENT A L'HORIZON 2035 47

1_ Les orientations du PLH de Touraine-Est Vallées 48

2_ Les besoins en logement à l'horizon 2035 51

Liste des figures et cartes

Figure 1 : population de Touraine-Est Vallées et des EPCI limitrophes de 1968 à 2020 10
Figure 2 : taux d'évolution moyen annuel de la population entre 2014 et 2020 (en %) 11
Figure 3 : contribution des soldes naturel et migratoire à l'évolution de la population intercommunale 11
Figure 4 : contribution des soldes naturel et migratoire à l'évolution de la population des communes de Touraine-Est Vallées entre 2014 et 2020 (en %) 12
Figure 5 : taux d'évolution de la population et poids des communes dans l'accroissement de la population intercommunale entre 1968 et 2020 13
Figure 6 : classement des communes en fonction de leur poids dans la population de Touraine-Est Vallées en 1968 et 2020 13
Figure 7 : nombre d'habitants supplémentaires accueillis pour chaque logement créé entre 2014 et 2020 14
Figure 8 : pyramides des âges de Touraine-Est Vallées en 2009 et 2020 15
Figure 9 : évolution du nombre d'habitants de Touraine-Est vallées par tranche et catégorie d'âge entre 2009 et 2020 16
Figure 10 : répartition des ménages de Touraine-Est Vallées en 2009 et 2020 17
Figure 11 : évolution du nombre de ménages de Touraine-Est Vallées entre 2009 et 2020 17
Figure 12 : taille moyenne des ménages dans le territoire de Touraine-Est Vallées et dans les intercommunalités limitrophes entre 1968 et 2020 18
Figure 13 : taille moyenne des ménages dans les communes de Touraine-Est Vallées en 2009 et 2020 18
Figure 14 : population hors ménage dans les communes de Touraine-Est Vallées en 2020 19
Figure 15 : répartition des actifs occupés par catégorie socioprofessionnelle à Touraine-Est Vallées et dans les territoires limitrophes en 2020 20
Figure 17 : niveau de vie des habitants de Touraine-Est Vallées, Tours Métropole Val de Loire et en Indre-et-Loire en 2021 21
Figure 18 : nombre et part relative des maisons et appartements parmi les résidences principales des communes de Touraine-Est Vallées en 2020 26
Figure 19 : époque de construction du parc de logements de Touraine-Est Vallées en 2020 26
Figure 20 : répartition des résidences principales des communes de Touraine-Est Vallées en fonction du statut d'occupation en 2020 27
Figure 21 : répartition des résidences principales en fonction de leur statut d'occupation et de leur taille (nombre de pièces) au sein de Touraine-Est Vallées 27
Figure 22 : répartition des ménages au sein des résidences principales de Touraine-Est Vallées en fonction de leur taille et de celle du logement occupé en 2020 28
Carte 1 : profil résidentiel des communes d'Indre-et-Loire en 2020 29
Figure 23 : part des résidences secondaires et des logements vacants au sein des résidences principales des communes de Touraine-Est Vallées en 2020 30
Figure 24 : part des logements vacants au sein du parc privé des communes de Touraine-Est Vallées en 2021 . 31
Figure 25 : nombre et répartition par type des logements commencés au sein de Touraine-Est Vallées entre 2009 et 2022 31

Figure 26 : nombre et répartition par type des logements commencés au sein de Touraine-Est Vallées entre 2009 et 2022 (hors résidences spécialisées) 32

Figure 27 : nombre et répartition par type des logements commencés dans les communes de Touraine-Est Vallées entre 2009 et 2022 (hors résidences spécialisées) 32

Figure 28 : nombre de logements vendus au sein de Touraine-Est Vallées entre 2011 et 2022 33

Figure 29 : répartition des logements vendus et part des appartements (entre parenthèses) au sein de Touraine-Est Vallées entre 2011 et 2022 33

Figure 30 : superficie des terrains occupés par l'habitat individuel en Indre-et-Loire 34

Figure 31 : taille des terrains occupés par l'habitat individuel dans les communes de Touraine Est-Vallées 34

Figure 32 : typologie des logements supplémentaires créés dans les communes de Touraine-Est Vallées entre 2009 et 2020 35

Figure 33 : part des maisons parmi les résidences principales en 2020 et évolution depuis 2009 dans les communes de Touraine-Est vallées 35

Carte 2 : concours des logements supplémentaires créés depuis 2009 à la typologie du parc de logements en 2020 36

Figure 34 : logements locatifs sociaux dans les communes de Touraine-Est Vallées 37

Figure 35 : part des logements locatifs sociaux parmi les résidences principales des communes de Touraine-Est Vallées et part au sein du parc social intercommunal 37

Carte 3 : localisation du parc locatif social au sein des communes de Touraine-Est Vallées 38

Figure 36 : époques de construction du parc locatif social de Touraine-Est Vallées 39

Figure 37 : répartition du parc locatif social en fonction de la taille des logements 39

Figure 38 : répartition du parc locatif social en fonction de la catégorie de consommation énergétique du diagnostic de performance énergétique (DPE) 40

Figure 39 : âge du titulaire du bail résidant dans le parc social de Touraine-Est Vallées 40

Figure 40 : ressources des ménages résidant dans le parc social de Touraine-Est Vallées 41

Figure 41 : composition des ménages résidant dans le parc social de Touraine-Est Vallées 41

Figure 42 : situation en matière d'emploi des locataires majeures résidant dans le parc social de Touraine-Est Vallées 42

Figure 43 : Indicateur de pression de la demande locative sociale de 2015 à 2022 42

Figure 44 : ancienneté d'occupation des résidences principales de Touraine-Est Vallées par statut d'occupation en 2020 43

Figure 45 : statut d'occupation des ménages installés depuis moins de deux ans en 2020 44

Figure 46 : lieu de résidence un an auparavant des personnes qui ont changé de logement entre 2019 et 2020 45

INTRODUCTION

Le présent document constitue la synthèse du volet du diagnostic du PLUi consacré à la population et au parc de logements de Touraine Est-Vallées.

Le diagnostic du PLUi vise à identifier les enjeux d'aménagement et de développement découlant des prévisions démographiques et des besoins répertoriés notamment en matière d'équilibre social de l'habitat. Il prend en compte le diagnostic et les orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé en 2019 et les enseignements du bilan à mi-parcours du PLH conduit en 2023.

Ce diagnostic repose pour l'essentiel sur les sources d'informations suivantes :

- recensement de la population (Insee) ;
- cadastre (DGFIP, données relatives au parc de logements) ;
- données relatives au parc locatif social (Ministères Écologie, Energie, Territoires, Répertoire des logements locatifs sociaux ; USH Centre Val de Loire, enquête sur l'occupation des logements sociaux) ;
- données relatives à la construction de logements (Ministères Écologie, Energie, Territoires, Sitadel).

Les besoins de développement résidentiel du PLUi à l'horizon de 2035 ont fait l'objet d'échanges dans le cadre d'ateliers et de réunions de travail avec les élus du comité de pilotage en 2021 et 2022 visant à rapprocher les tendances démographiques récentes, les objectifs inscrits dans le PLH 2019-2024 et les capacités de renouvellement urbain et de densification du territoire intercommunal.

Le point de vue des habitants sur les enjeux de développement du territoire intercommunal a pu être recueilli lors d'une exposition itinérante qui s'est déroulée en octobre 2021, en différents lieux du territoire intercommunal, en présence des élus et des urbanistes en charge de l'élaboration du PLUi. Ces enjeux ont également été abordés en mai 2022, lors d'un atelier de concertation dédié au diagnostic du PLUi auquel ont participé une trentaine d'habitants représentant les 10 communes de Touraine-Est Vallées.

CHAPITRE 1 : LA POPULATION

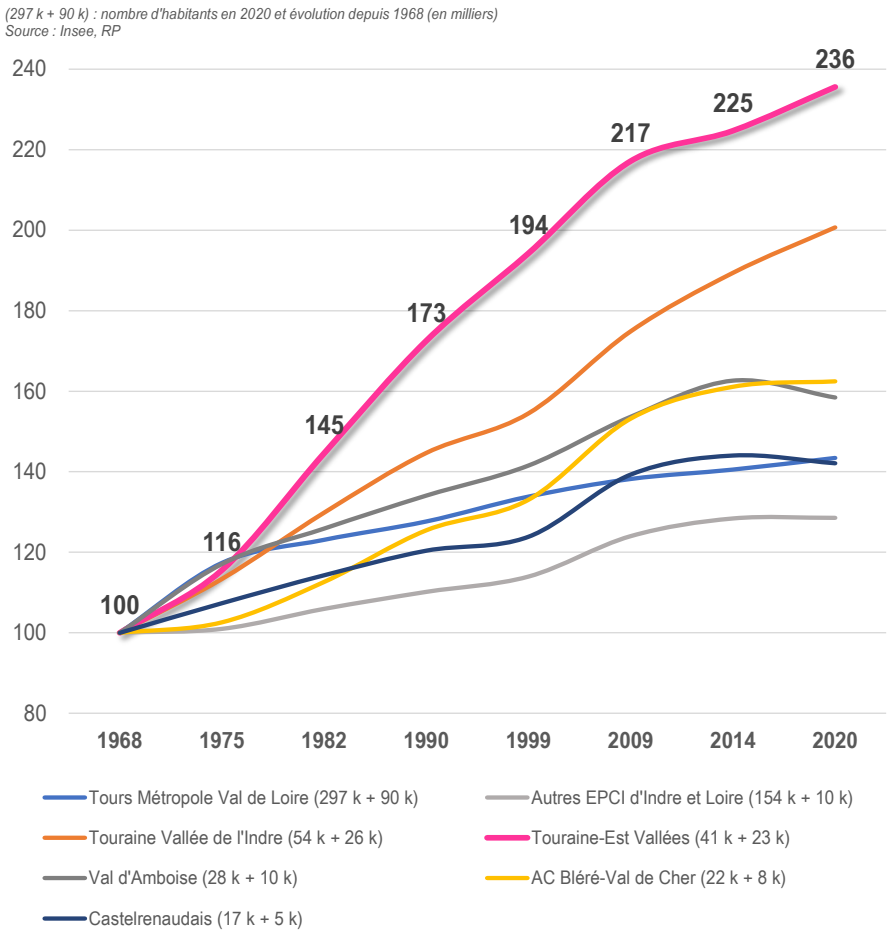
Bénéficiant de la proximité de la métropole tourangelle et d'un cadre de vie attractif, le territoire de Touraine-Est Vallées connaît une croissance démographique ininterrompue depuis 5 décennies. Plutôt jeune, familiale et aisée, sa population enregistre toutefois un vieillissement marqué qui devrait s'amplifier dans les années à venir.

1_UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE QUI DECELERE

1.1_UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE PORTEE PAR L'ARRIVEE DE NOUVEAUX HABITANTS

La population de Touraine-Est Vallées a connu la plus forte croissance démographique des EPCI d'Indre-et-Loire au cours des 50 dernières années. Sa population a été multipliée par 2,3 depuis 1968 passant de 17 105 à 39 571 habitants en 2020. Durant la dernière décennie (2009-2020), la population intercommunale s'est accrue de 8,4% (3 151 habitants supplémentaires) contre 11,7% au cours de la décennie précédente (3 916 habitants supplémentaires entre 1999 et 2009).

Figure 1 : population de Touraine-Est Vallées et des EPCI limitrophes de 1968 à 2020

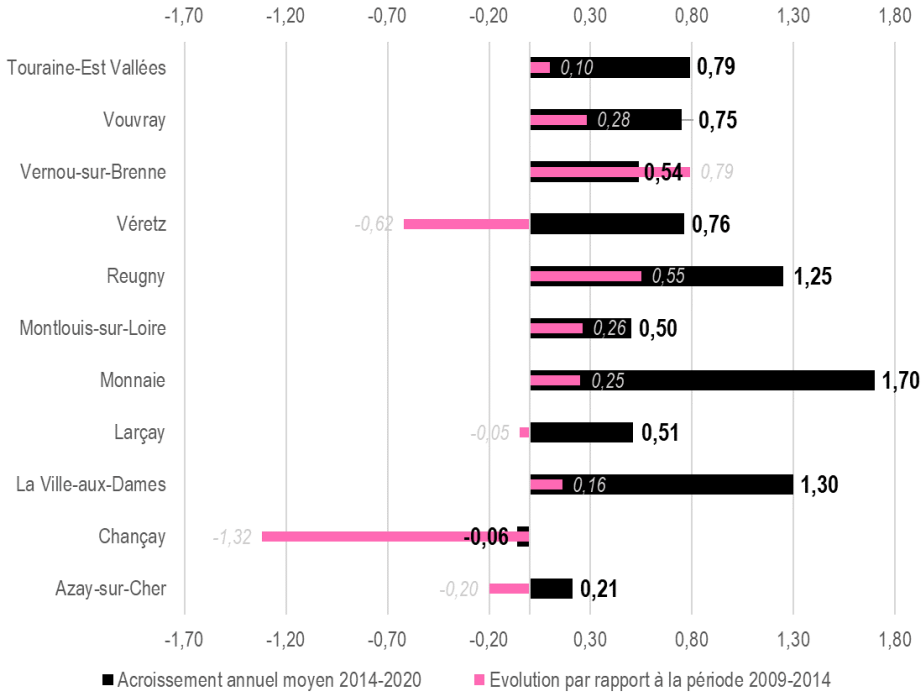


Sur la dernière décennie, la croissance s'est donc infléchie, la population augmentant depuis 2015 d'environ 0,9% supplémentaires par an, contre 0,7% entre 2010 et 2015 mais plus de 1% au cours des deux décennies précédentes et plus de 2% durant les années 1980.

Si le taux d'accroissement annuel de la population demeure positif dans neuf communes entre 2014 et 2020, ce dernier recule ou stagne dans quatre d'entre elles par rapport à la période 1999-2014 (par ordre croissant : Larçay, Azay-sur-Cher, Véretz et Chançay).

Figure 2 : taux d'évolution moyen annuel de la population entre 2014 et 2020 (en %)

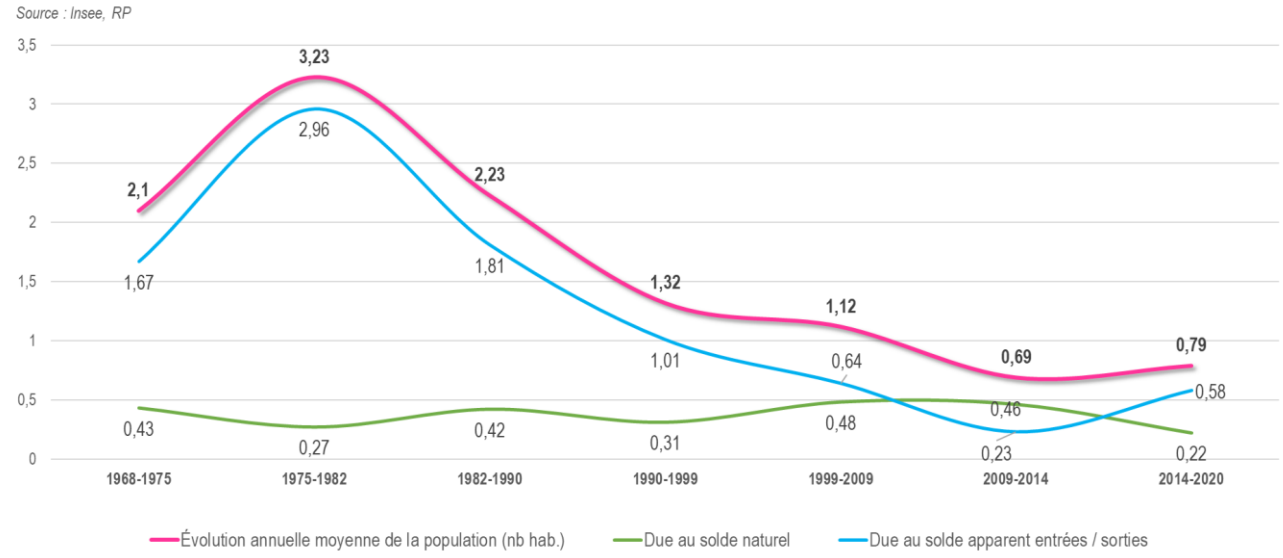
Source : Insee, RP



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.

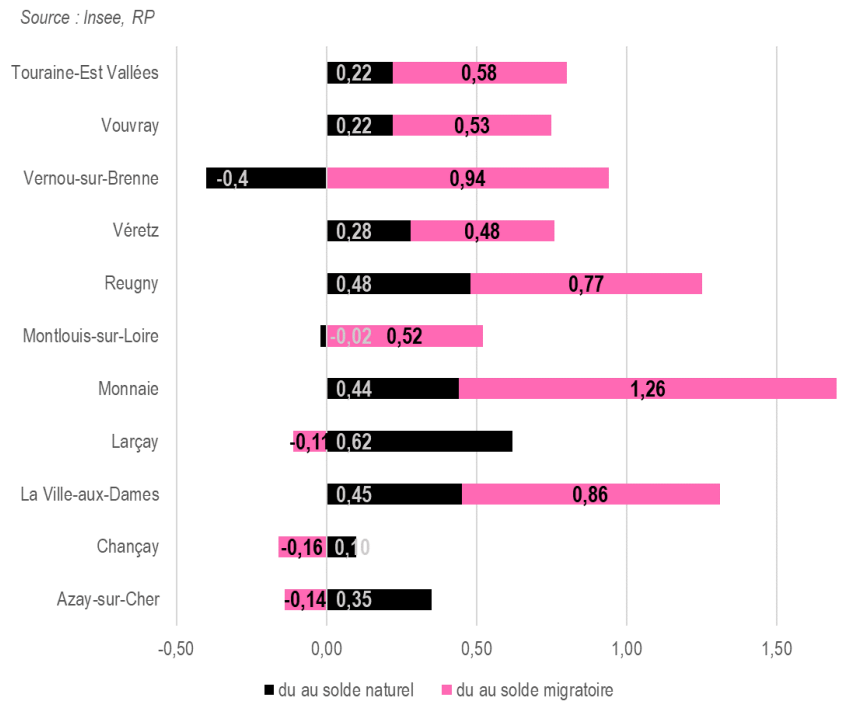
Figure 3 : contribution des soldes naturel et migratoire à l'évolution de la population intercommunale

Source : Insee, RP



Après un recul entre 2009 et 2014, **le solde migratoire (solde entrées / sorties) constitue à nouveau le principal contributeur de la croissance démographique de Touraine-Est Vallées en 2020 (0,58% par an).** Le solde naturel atteint le plus bas niveau observé depuis 1968 (0,22% par an).

Figure 4 : contribution des soldes naturel et migratoire à l'évolution de la population des communes de Touraine-Est Vallées entre 2014 et 2020 (en %)



La contribution des soldes naturel et migratoire à la croissance démographique varie sensiblement au sein des dix communes de Touraine-Est Vallées comme le montre le diagramme ci-après. Les données du recensement confirment la prépondérance du solde migratoire sur le solde naturel dans sept communes sur 10. Trois communes (Larçay, Chançay, Azay-sur-Cher) enregistrent un solde migratoire légèrement négatif et une quatrième (Vernou-sur-Brenne) un solde naturel en recul sensible.

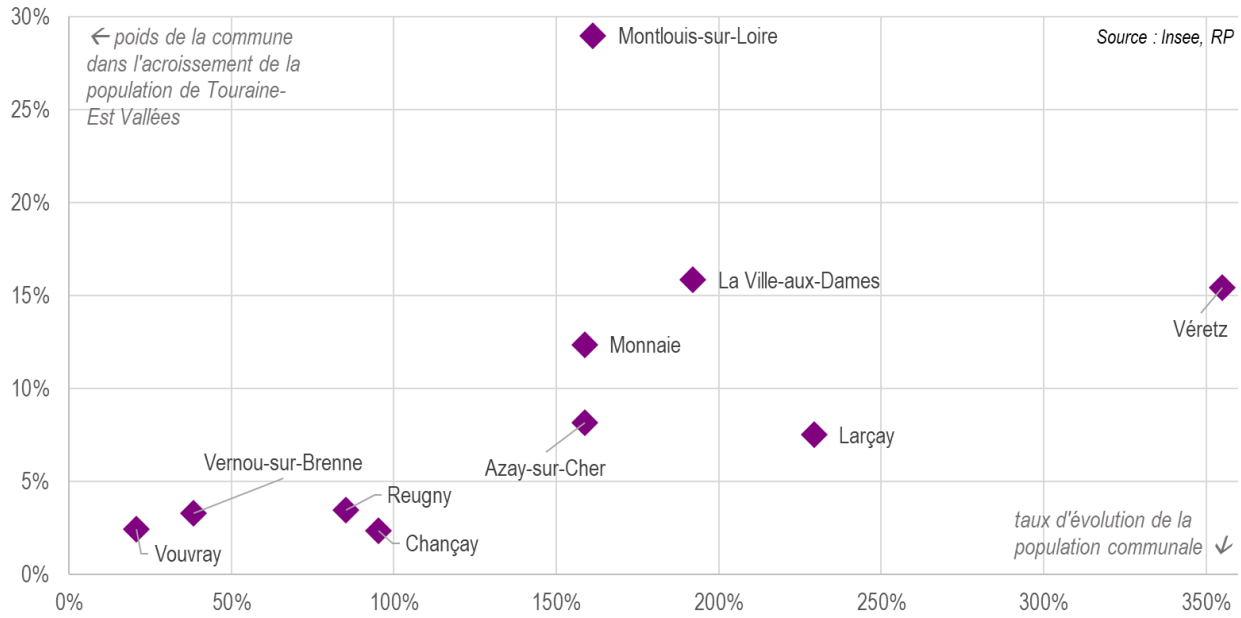
1.2_UNE POPULATION INÉGALEMENT RÉPARTIE AU SEIN DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

Au sein des communes de Touraine-Est Vallées, la population est inégalement répartie. Elle oscille entre 1 131 personnes à Chançay (3% des habitants de Touraine-Est Vallées) et 10 895 à Montlouis-sur-Loire (28%) en 2020. **Les six communes situées au sud de la Loire ont enregistré les plus fortes croissances démographiques depuis 1968**, notamment Véretz et Larçay. Au nord de la Loire, la commune de Monnaie a également connu un essor démographique important. La présence de la viticulture et les contraintes liées au risque d'inondation expliquent le moindre développement des quatre autres communes (Chançay, Reugny, Vernou-sur-Brenne, Vouvray).

La répartition des habitants entre les différentes communes a fortement évolué au cours des cinquante dernières années. Accueillant plus de 70% des nouveaux habitants arrivés sur le territoire intercommunal depuis 1968, les communes de Montlouis-sur-Loire, la Ville-aux-Dames, Véretz et Monnaie abritent 64% de la population intercommunale en 2020 (contre 52% en 1968).

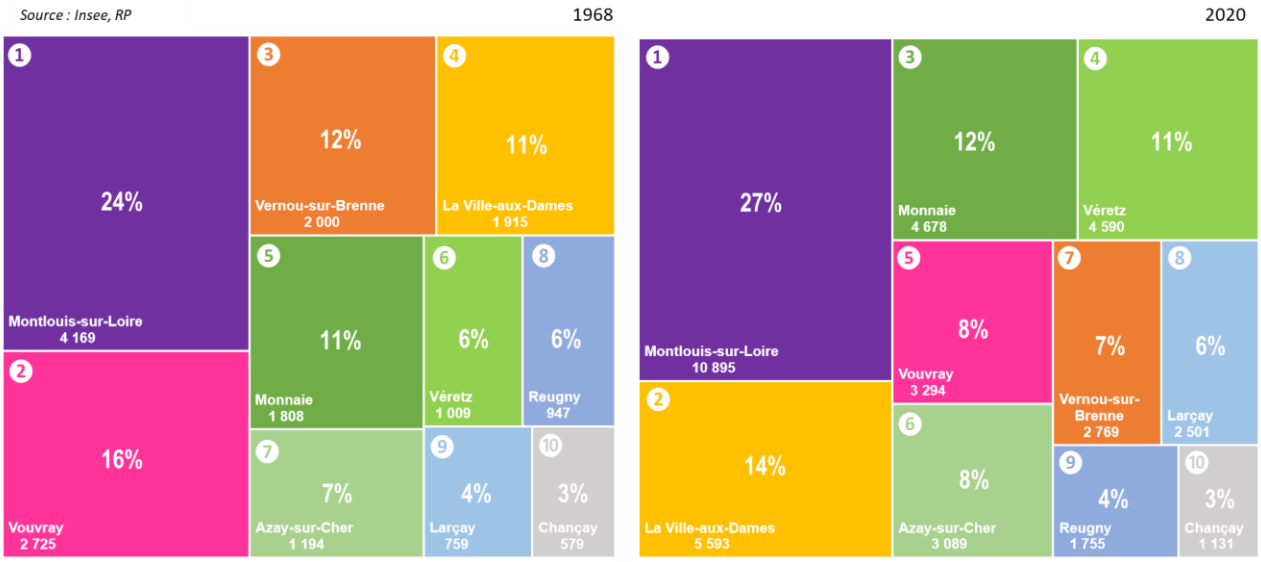
L'analyse de l'évolution de la population à l'échelle communale entre 1968 et 2020 montre que l'essor démographique a été nettement plus important dans les communes situées entre Loire et Cher (oscillant entre 150% à Montlouis-sur-Loire à près de 200% à la Ville-aux-Dames) et au sud du Cher (de 150% à Azay-sur-Cher à 350% à Véretz). Au nord de la Loire, les villes de Vouvray et Vernou-sur-Brenne ont connu les croissances les plus faibles (moins de 50%), suivies par les communes de Reugny (80%) et Chançay (100%). Monnaie fait figure d'exception au nord de la Loire, avec une croissance démographique comparable à celle de Montlouis-sur-Loire et Azay-sur-Cher (+150%). Ces différences sont le reflet des contraintes et des politiques de développement résidentiel intervenues à l'échelle communale au cours des 50 dernières années. La distance et l'accessibilité à la métropole, influençant les marchés fonciers et immobiliers, sont des facteurs explicatifs de ces évolutions.

Figure 5 : taux d'évolution de la population et poids des communes dans l'accroissement de la population intercommunale entre 1968 et 2020



Ces évolutions se traduisent par des modifications du poids démographique des communes. Les communes de Vouvray et Vernou-sur-Brenne sont ainsi passées du 2e au 5e rang et du 5e au 7e rang. A l'inverse, la Ville-aux-Dames est passée du 4e au 2e rang, Monnaie du 5e au 3e rang et Véretz du 6e au 4e rang.

Figure 6 : classement des communes en fonction de leur poids dans la population de Touraine-Est Vallées en 1968 et 2020



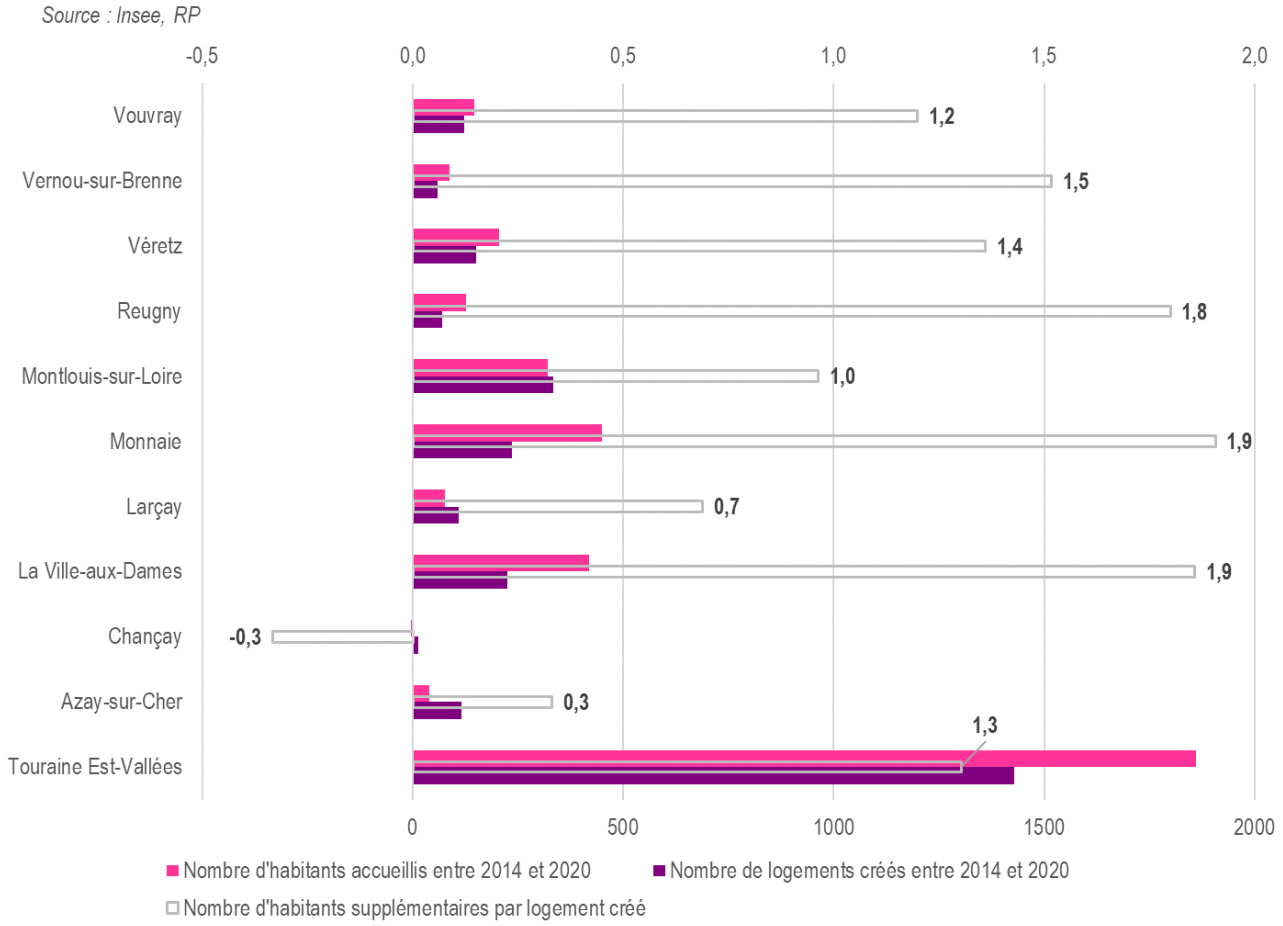
Note de lecture : en 2020, la commune de Montlouis-sur-Loire abrite 27% de la population intercommunale (10 895 habitants) et occupe le 1er rang en termes démographiques.

Les communes de Montlouis-sur-Loire et la Ville-aux-Dames abritent désormais 41% de la population intercommunale (contre 35% en 1968). Les trois communes situées au sud du Cher représentent 25% de la population intercommunale (contre 17% en 1968). Enfin, les communes situées au nord de la Loire accueillent 34% de la population intercommunale (contre 36% en 1968).

1.3_UN RENDEMENT DEMOGRAPHIQUE ELEVE MAIS EN BAISSE

Le rapport entre le nombre d'habitants supplémentaires et celui des logements créés permet de mesurer l'apport démographique de la production de logement. À l'échelle de Touraine-Est Vallées, cet indicateur s'établit à 1,3 personne supplémentaire par nouveau logement créé entre 2014 et 2020. Cet indicateur varie fortement entre les communes, deux d'entre elles présentant un apport de population supplémentaire quasi nul (Azay-sur-Cher et Chançay dont le développement du parc de logements pour compenser la diminution de la taille moyenne des ménages et un solde migratoire négatif). Cette situation est étroitement liée à la diminution de la taille moyenne des ménages (voir ci-après) elle-même découlant du vieillissement de la population, du desserrement des ménages et de la hausse du niveau de vie (hausse du confort et de la surface des logements).

Figure 7 : nombre d'habitants supplémentaires accueillis pour chaque logement créé entre 2014 et 2020



2_UNE POPULATION JEUNE ET FAMILIALE MALGRE UNE NETTE AUGMENTATION DES PERSONNES ÂGEES

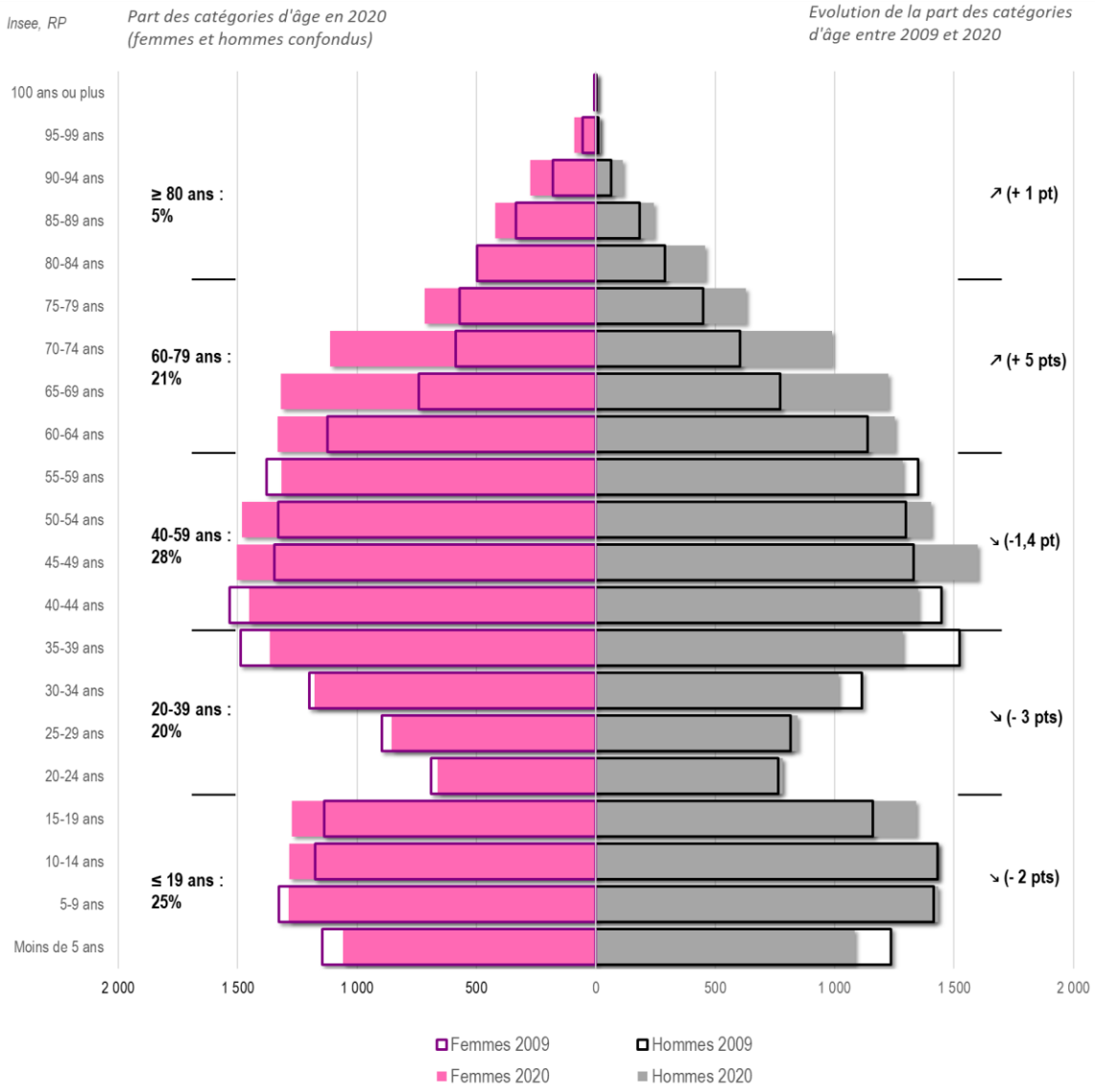
2.1_UNE FORTE PROGRESSION DES PERSONNES AGEES DE 60 ANS OU PLUS

Les plus de 60 ans rassemblent plus d'un quart (26%) de la population en 2020 (contre 28% à l'échelle départementale). Leur part a progressé de six points depuis 2009. Les personnes de 80 ans et plus regroupent 5% de la population intercommunale en 2020 (soit un point de plus qu'en 2009).

Les 20-59 ans regroupent un habitant sur deux (48%) mais leur part dans la population intercommunale diminue de plus de quatre points.

Regroupant un habitant sur cinq, la part des jeunes adultes (20-39 ans) recule (-3 points depuis 2009) et s'accompagne d'une baisse de celle des jeunes et enfants de moins de 20 ans (regroupant un habitant sur quatre en 2020 soit 2deux points de moins qu'en 2009).

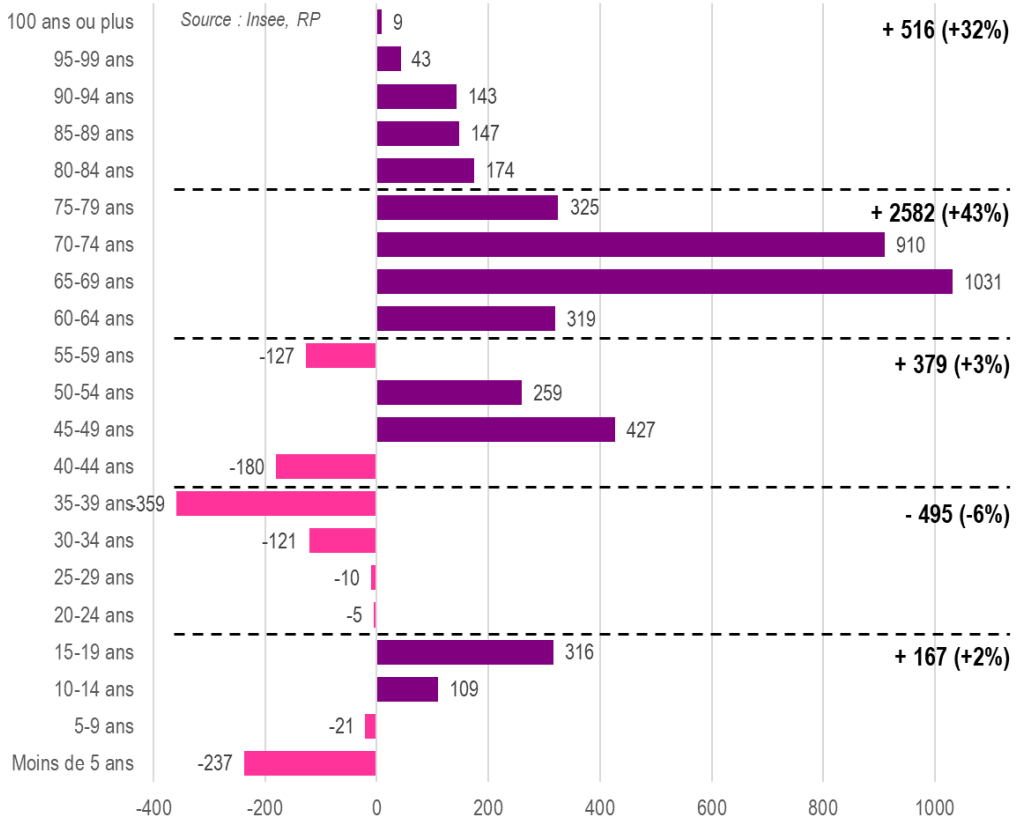
Figure 8 : pyramides des âges de Touraine-Est Vallées en 2009 et 2020



Les personnes âgées de 60 ans ou plus constituent la catégorie d'âge qui connaît la plus forte croissance entre 2009 et 2020 (+41%). Elles représentent 98% du gain de population (3 101 sur 3152 personnes) enregistré par Touraine-Est vallées entre 2009 et 2020.

Le nombre de personnes âgées de 40 à 59 ans progresse (379 personnes supplémentaires soit une hausse de 3%) tandis que celui des 20-39 ans recule assez nettement (-6%). Ce recul des jeunes adultes (495 personnes en moins) n'est pas compensé par l'augmentation modérée du nombre de personnes de moins de 20 ans (167 personnes supplémentaires soit une hausse de 2%).

Figure 9 : évolution du nombre d'habitants de Touraine-Est vallées par tranche et catégorie d'âge entre 2009 et 2020



2.2_UN RECUL MARQUE DES COUPLES AVEC ENFANT(S) ET UNE HAUSSE DES PERSONNES SEULES ET DES FAMILLES MONOPARENTALES

Représentant plus d'un ménage sur quatre (26%), les personnes seules constituent la catégorie de ménages dont le poids a le plus progressé entre 2009 et 2020 (+4 points). Cette catégorie de ménages totalise 1 140 ménages supplémentaires (+36%).

Les couples sans enfant regroupent un tiers des ménages en 2020 comme en 2009. Totalisant 800 ménages supplémentaires (+17%), ces derniers sont désormais davantage représentés que les couples avec enfant(s).

Les familles avec enfant(s) regroupent 40% des ménages en 2020 contre 43% en 2009.

Représentant 32% des ménages de Touraine-Est Vallées, la part des couples avec enfant(s) a reculé de cinq points et le nombre d'habitants appartenant à cette catégorie a légèrement diminué (-1%).

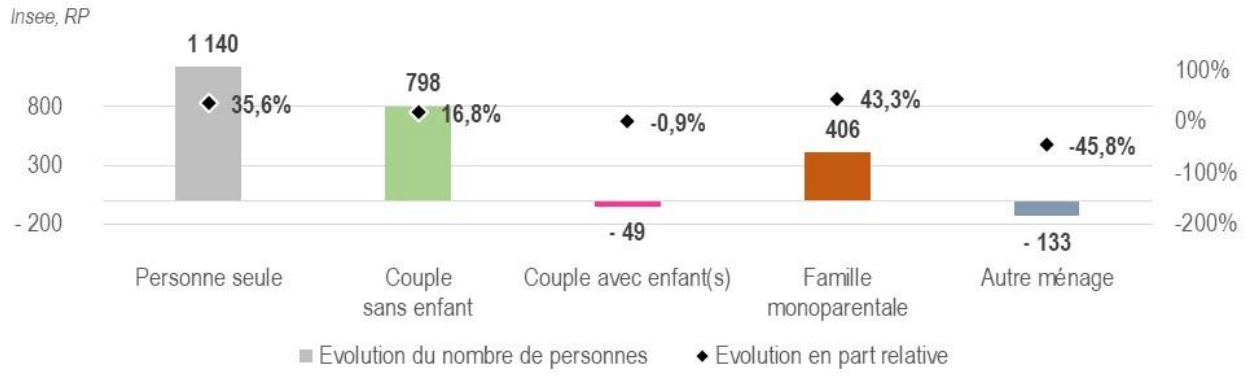
Abritant près d'un ménage sur 10 en 2020 (8%), les familles monoparentales constituent la catégorie de ménages qui a connu la progression la plus importante (+43% soit 406 ménages supplémentaires).

Représentant moins d'un ménage sur 100 en 2020, les autres ménages (sans famille)[1] ont enregistré une baisse importante de leur population depuis 2009 (-46% soit 133 personnes en moins).

Figure 10 : répartition des ménages de Touraine-Est Vallées en 2009 et 2020



Figure 11 : évolution du nombre de ménages de Touraine-Est Vallées entre 2009 et 2020

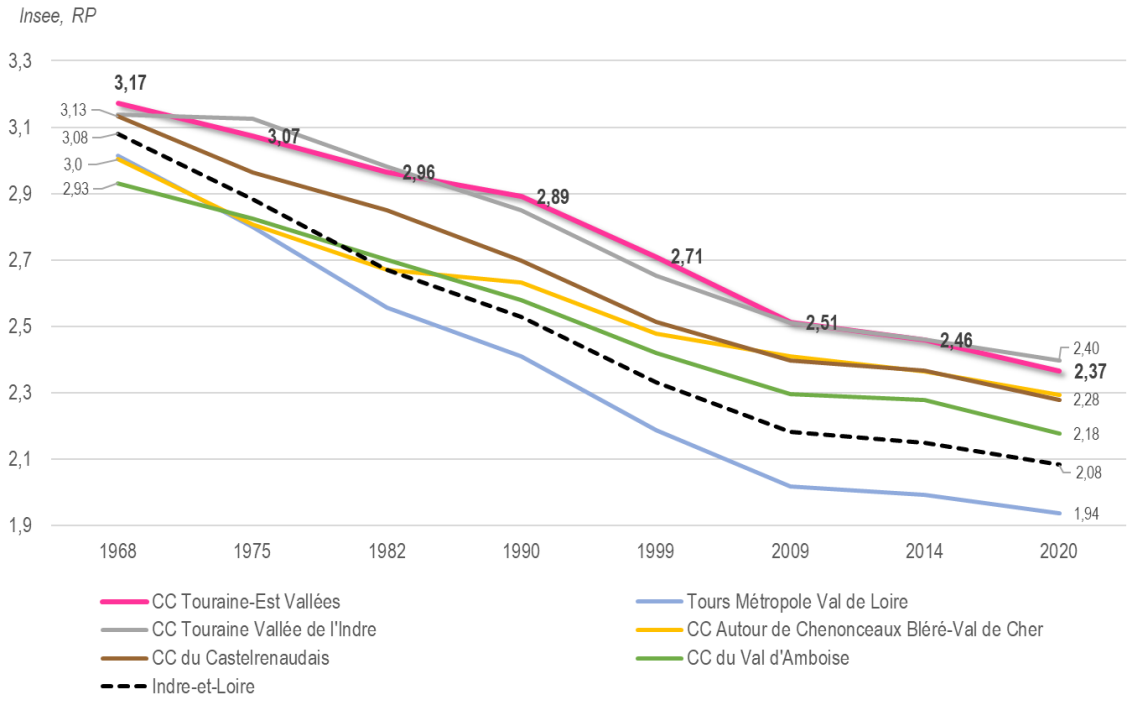


2.3_UNE DIMINUTION DE LA TAILLE MOYENNE DES MENAGES QUI SE POURSUIT

Les évolutions observées dans la structure des ménages expliquent la poursuite de la diminution de la taille moyenne des ménages (ensemble des personnes vivant dans un même logement occupé à titre principal). Depuis 1968, celle-ci a reculé de 25% à l'échelle du territoire de Touraine-Est Vallées (contre 29% à l'échelle régionale et nationale et 36% à l'échelle de Tours Métropole Val de Loire). La diminution de la taille moyenne des ménages suit le même rythme que les territoires voisins. Toutefois, avec 2,37 personnes par ménage en 2020, Touraine-Est Vallées conserve l'une des tailles moyennes des ménages les plus élevées parmi les EPCI du département.

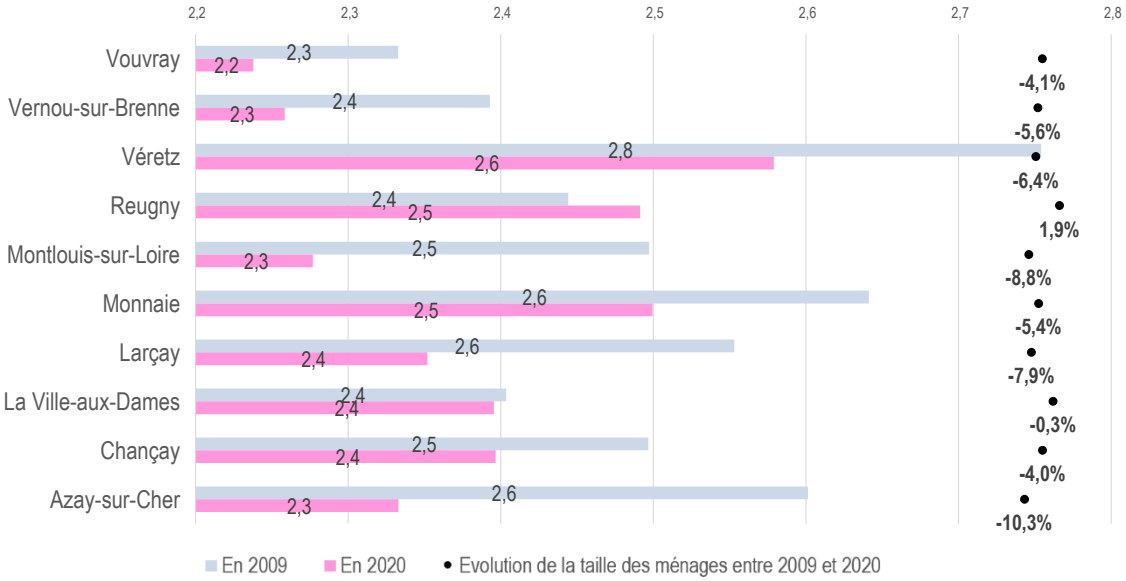
[1] Cette catégorie regroupe les ménages complexes. Au sens statistique du terme, ces derniers correspondent aux ménages qui comptent plus d'une famille ou plusieurs personnes isolées partageant habituellement le même domicile, ou toute autre combinaison de familles et personnes isolées. Ces ménages sont qualifiés de complexes dans la mesure où le type de lien (lien de parenté, liens amicaux, etc.) peut être très variable entre les personnes. Ils comportent notamment les ménages au sein desquels cohabitent plusieurs générations, ainsi que les personnes vivant en colocation. Il est difficile de mettre en évidence une configuration type de ces ménages.

Figure 12 : taille moyenne des ménages dans le territoire de Touraine-Est Vallées et dans les intercommunalités limitrophes entre 1968 et 2020



Entre 2009 et 2020, 8 communes de Touraine-Est Vallées sur 10 enregistrent une baisse de la taille moyenne des ménages. La baisse est plus marquée dans les communes d'Azay-sur-Cher, Montlouis-sur-Loire et Larçay. Seule Reugny enregistre une légère hausse de la taille moyenne tandis que celle de la Ville-aux-Dames stagne.

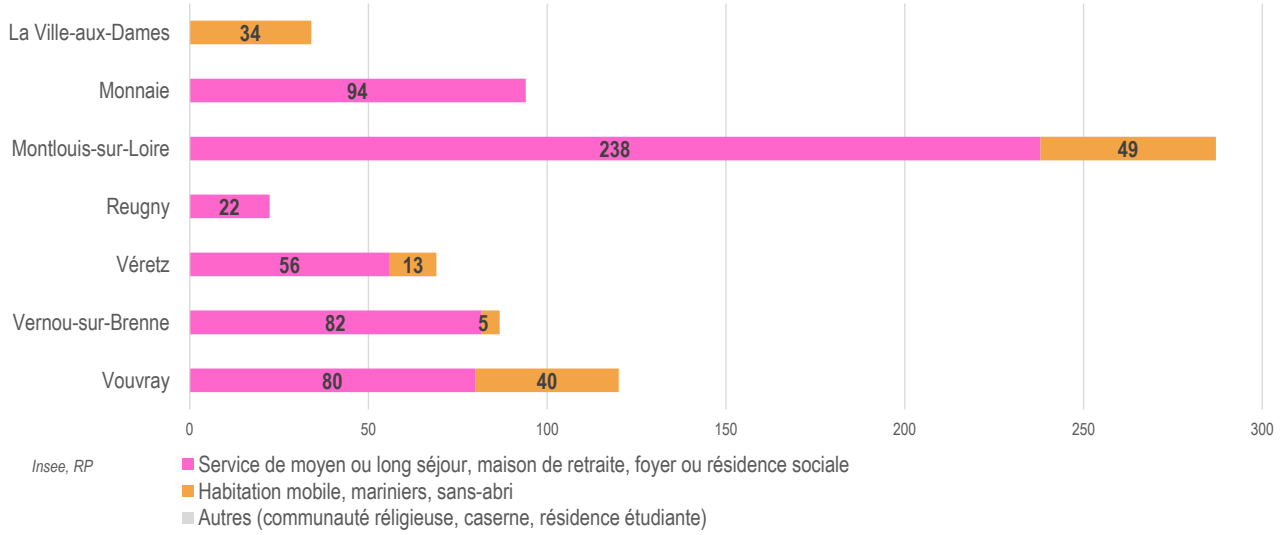
Figure 13 : taille moyenne des ménages dans les communes de Touraine-Est Vallées en 2009 et 2020



2.4_UNE POPULATION HORS MENAGE QUI PROGRESSE MODEREMENT

Totalisant 724 personnes en 2020 (contre 635 personnes en 2009), la population dite hors ménage[2] représente seulement 1,8% de la population intercommunale (contre 2,5% à l'échelle départementale). Cette part est demeurée stable depuis 2009. 79% de la population hors ménage se concentre dans six communes et réside principalement dans des structures d'hébergement (maisons de retraite et foyers). Les personnes résidant en habitation mobile, les mariniers et les sans-abris représentent environ 20% de la population hors ménage.

Figure 14 : population hors ménage dans les communes de Touraine-Est Vallées en 2020



2.5_DES PROFESSIONS INTERMEDIAIRES ET DES CADRES SURREPRESENTES

Les actifs occupés résidant dans le territoire de Touraine-Est Vallées se distinguent par une plus forte proportion de personnes appartenant aux catégories des chefs d'entreprises, cadres et professions intellectuelles et des professions intermédiaires (ces 3 catégories regroupant 55% des actifs occupés de la communauté de communes contre 48% en Indre-et-Loire en 2020). Les cadres et les professions intermédiaires sont les deux catégories dont la part relative a le plus progressé depuis 2009 : +2,8 points (soit 1 290 actifs supplémentaires) contre +2,3 points pour les cadres et +1,9 point pour les professions intermédiaires en Indre-et-Loire. Les chefs d'entreprises et artisans ont progressé modérément (+0,6 point, soit 146 actifs supplémentaires)

Les employés et les ouvriers sont en revanche sous-représentés, ces deux catégories représentant 44% des actifs occupés de Touraine-Est Vallées contre 50% en Indre-et-Loire en 2020. Touraine-Est Vallées fait partie des 2e EPCI d'Indre-et-Loire (avec la CC Autour de Chenonceaux Bléré-Val de Cher) qui enregistre le recul le plus important de la part des actifs appartenant aux catégories des employés et des ouvriers depuis 2009 : -5,5 points (soit 619 actifs occupés en moins) contre -4,1 points en Indre-et-Loire.

[2] La population hors ménage comprend les personnes résidant dans une communauté (foyer de travailleurs, maison de retraite, résidence universitaire, établissement pénitentiaire, etc., les personnes vivant dans des habitations mobiles (y compris les bateliers) et les personnes sans-abri. Source : Insee.

Figure 15 : répartition des actifs occupés par catégorie socioprofessionnelle à Touraine-Est Vallées et dans les territoires limitrophes en 2020

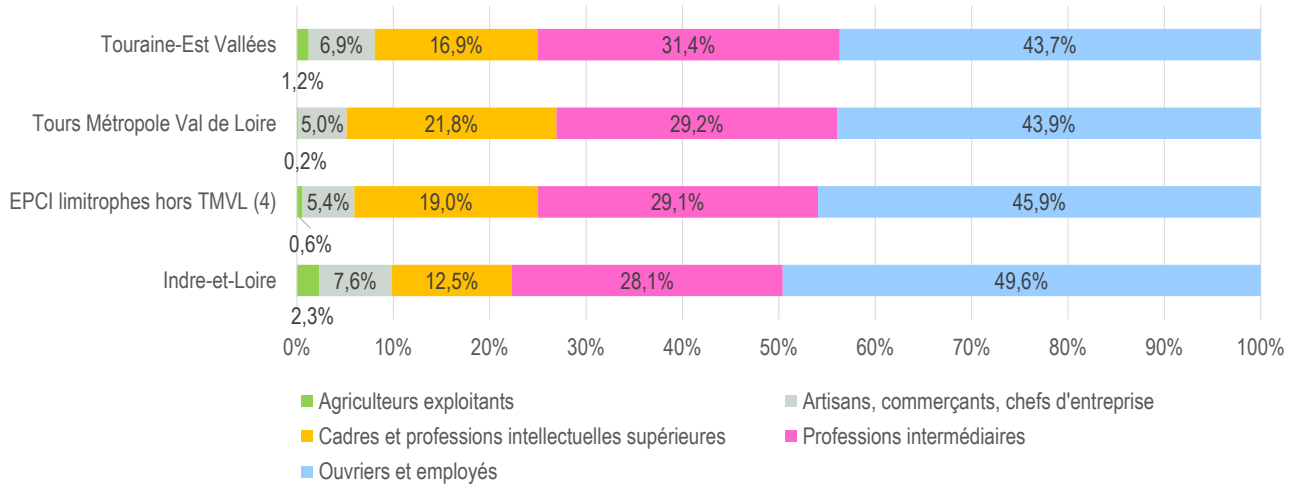
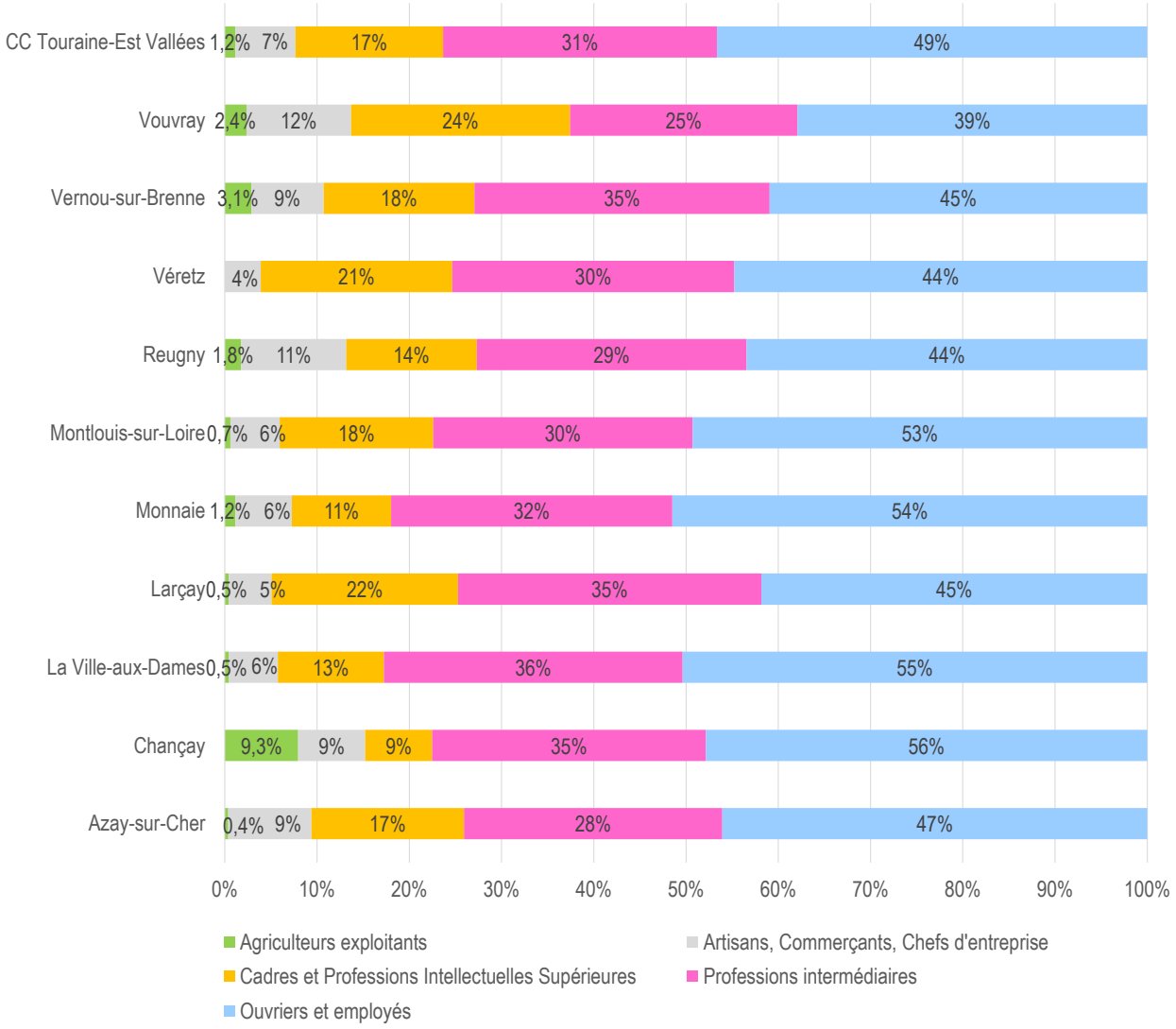


Figure 16 : répartition des actifs occupés par catégorie socioprofessionnelle dans les communes de Touraine-Est Vallées en 2020



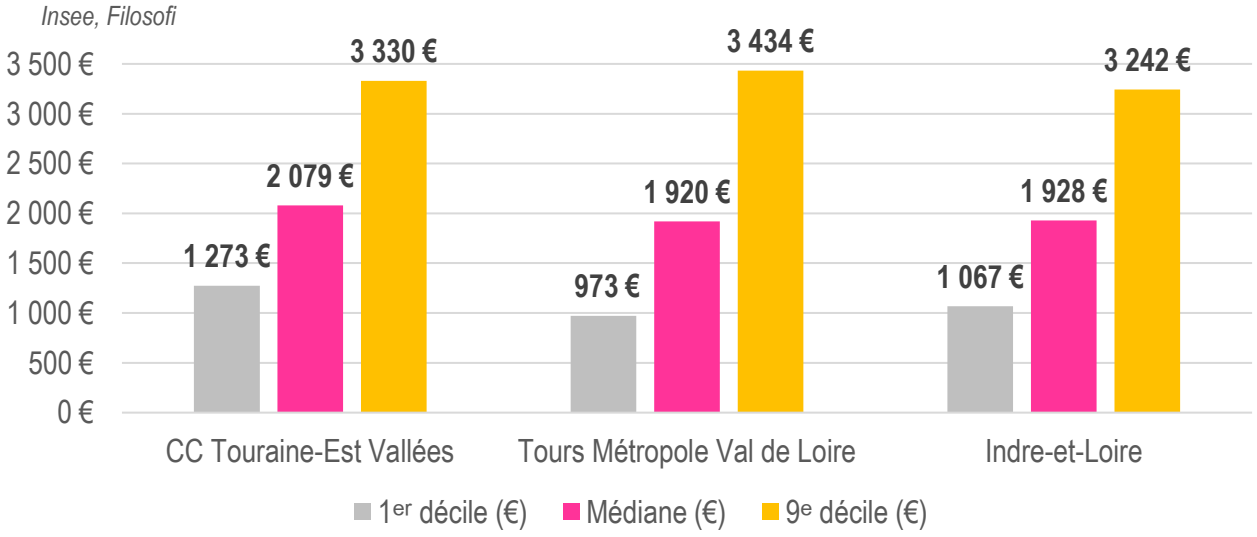
2.6_UN NIVEAU DE VIE PLUS ELEVE QUE DANS LE DEPARTEMENT

Les habitants de Touraine-Est Vallées présentent le niveau de vie[3] médian le plus élevé des EPCI d'Indre-et-Loire en 2021 (2 079 euros par mois soit 8% de plus que celui observé à l'échelle du département).

Ils se distinguent également par une plus faible disparité des niveaux de vie entre ceux présentant les revenus les plus faibles (premier décile) et ceux présentant les revenus les plus élevés (9e décile). L'indice interdécile[4] s'établit ainsi à 2,62 contre 3,04 en Indre-et-Loire et 3,53 au sein de Tours Métropole Val de Loire.

On note que les ménages du premier décile résidant sur le territoire de Touraine-Est Vallées présentent un niveau de vie dépassant de 19% celui du premier décile à l'échelle départementale, quand celui des ménages du 9e décile n'excède que de 3% celui mesuré à l'échelle départementale.

Figure 17 : niveau de vie des habitants de Touraine-Est Vallées, Tours Métropole Val de Loire et en Indre-et-Loire en 2021



3_DES HABITANTS AUX BESOINS SPECIFIQUES

3.1_LES JEUNES AGES DE 16 A 30 ANS

Le vieillissement de la population intercommunale est amplifié par la difficulté du territoire à accueillir les jeunes qui décohabitent ou les actifs en début de parcours professionnel souhaitant s'installer. Si le territoire demeure attractif pour les 15-19 ans (316 jeunes supplémentaires entre 2009 et 2020), ce n'est pas le cas pour les 20 à 39 ans (495 personnes en moins).

[3] Le niveau de vie correspond au revenu à la disposition du ménage pour consommer et épargner. Il comprend les revenus d'activité nets des cotisations sociales, les indemnités de chômage, les retraites et pensions, les revenus du patrimoine (fonciers et financiers) et les autres prestations sociales perçues, nets des impôts directs. Source : Insee.

[4] L'indice interdécile mesure l'écart de niveau de vie entre les ménages relevant du premier décile et ceux relevant du 9e décile.

Cette situation s'explique notamment par une offre limitée en nombre de logements locatifs adaptés (offre de petits logements locatifs et d'hébergement dédié réduite, le territoire disposant d'un foyer de jeunes travailleurs de 10 places situé sur la commune de Montlouis-sur-Loire) et des niveaux de loyer ou de prix d'acquisition élevés. Les besoins des jeunes à l'échelle du territoire de Touraine-Est vallées ont fait l'objet d'une étude en 2022 réalisée par l'URHAP Centre-Val de Loire. Les jeunes et acteurs du territoire interrogés à l'occasion de cette étude pointent des contraintes importantes en matière de mobilité (offre de transports en commun limitée vers la métropole tourangelle et les autres pôles urbains) et un déficit de petits logements abordables au sein des parcs locatifs privés et dans le parc social récent. L'étude identifie des besoins pour trois types de jeunes : ceux arrivant dans le territoire pour un emploi de courte durée ; des jeunes souhaitant s'installer durablement ; des jeunes salariés avec peu de ressources (décohabitant ou arrivant de l'extérieur).

L'étude préconise de cibler une offre de petits logements destinés aux jeunes dans le parc locatif social (soutien à la construction de T2 à faible loyer (PLAI), acquisition / amélioration, contrats de location de courte durée pour les moins de 30 ans, colocation) ainsi que dans le parc locatif privé.

3.2_LES PERSONNES EN FRAGILITE ECONOMIQUE ET SOCIALE [5]

Bien que les habitants de Touraine-Est vallées présentent le niveau de vie médian le plus élevé d'Indre-et-Loire, le territoire abrite des personnes à faibles ressources dont la part au sein de la population progresse : ainsi en 2021, 7% des ménages de Touraine-Est Vallées vivent sous le seuil de pauvreté (60% du niveau de vie médian), contre 5% en 2015 (Source : Insee, Filosofi).

Entre 2014 et 2019, le nombre d'allocataires de la CAF a progressé de 10% soit deux points de plus que dans les autres intercommunalités d'Indre-et-Loire hors métropole tourangelle. Ce sont surtout les allocataires isolés (+32% contre +23%) et les couples sans enfant (+29% contre +17%) dont les effectifs ont le plus augmenté. Touraine-Est Vallées se distingue également par une forte progression du nombre de monoparents allocataires (+15% contre +9%). Leur part parmi les allocataires demeure néanmoins légèrement plus faible que dans les autres intercommunalités (2% contre 3%).

Si la part des personnes vivant sous le seuil des bas revenus parmi les allocataires de la CAF résidant à Touraine-Est Vallées est inférieure à celle des autres intercommunalités hors Tours Métropole Val de Loire (19% contre 23% en 2019), leur nombre a augmenté depuis 2016 (+2%) alors qu'il a sensiblement baissé à l'échelle des autres intercommunalités (-6%). La part des allocataires dont les ressources dépendent à plus de 50% des prestations sociales est également plus faible (12% contre 16%) mais leur nombre reste quasiment stable (-0,3%) alors qu'il diminue dans les autres intercommunalités (- 2,7%).

Représentant 14% des ménages, les locataires du parc locatif social présentent un revenu de vie médian inférieur de 35% à celui de l'ensemble des ménages vivant sur le territoire de Touraine-Est Vallées. L'augmentation du taux de pression au sein du parc social au cours des dernières années (voir ci-après « Un parc social locatif en développement ») témoigne d'une difficulté croissante pour répondre au besoin en logement des ménages les plus fragiles.

[5] Les éléments relatifs aux allocataires de la CAF sont extraits du diagnostic partagé de la convention territoriale globale (CTG) signée entre la CAF Touraine et Touraine-Est Vallées en 2021.

3.3_LES PERSONNES AGEES

Les personnes âgées de 60 ans ou plus représentent un habitant sur quatre en 2020 (26%) contre un sur cinq en 2014 (20%). C'est la catégorie d'âge qui a connu la plus forte croissance au sein de la population intercommunale durant cette période (+41%). Cette catégorie d'âge est davantage confrontée au problème de mobilité et au risque de perte d'autonomie en raison de l'avancée en âge. Elle est également davantage confrontée à l'isolement et aux problèmes d'adaptation du logement, la part des personnes vivant seules et celle des personnes vivant dans des logements anciens augmentant avec l'âge du chef de ménages.

Le territoire dispose d'une dizaine de structures d'hébergement adaptées au logement des personnes âgées dépendantes (EHPAD) et de 5 établissements d'hébergement destinés aux personnes en situation de handicap. Le territoire abrite également une offre d'habitat destiné aux personnes âgées autonomes dont une résidence pour les séniors (Montlouis-sur-Loire) et deux résidences intergénérationnelles (Azay-sur-Cher et Monnaie).

Une étude pré-opérationnelle en vue de l'amélioration de l'habitat privé de Touraine-Est Vallées réalisée par Soliha 37 et Auddicé en 2022 évalue à 15% la part des propriétaires occupants de 60 ans ou plus (soit 1 550 ménages) éligibles aux aides de l'ANAH en faveur de l'amélioration et de l'adaptation de leur logement en vue de leur maintien à domicile.

3.4_LES GENS DU VOYAGE

Touraine-Est vallées dispose de deux aires d'accueil des gens du voyage, l'une située à Montlouis-sur-Loire et l'autre à Vouvray, totalisant 32 emplacements soit 64 places pour caravane. Le taux d'occupation de ces aires dépassait 80% en 2015 (contre 63% à l'échelle départementale), traduisant un fort ancrage territorial.

Afin de répondre aux besoins de sédentarisation des gens du voyage, une opération de 10 logements locatifs sociaux adaptés a été réalisée en 2015 par Val Touraine Habitat sur la commune de Montlouis-sur-Loire (lieu-dit Les Aujoux). En outre, on recense une soixantaine de terrains occupés par des gens du voyage sur le territoire intercommunal. Pour la majorité des cas, cet usage n'est pas compatible avec les règlements des plans locaux d'urbanisme.

Un diagnostic, réalisé par Tsigane Habitat en 2019, relève qu'un nombre important de ménages rencontrés dans le cadre de la MOUS Habitat des gens du voyage exprime une impossibilité à s'ancrer durablement sur le territoire. Ce diagnostic préconise le développement de l'offre de logements locatifs adaptés et de terrains familiaux locatifs (objectif de 27 ménages inscrits à la MOUS à reloger).

4_SYNTHESE DU DIAGNOSTIC ET ENJEUX DEMOGRAPHIQUES

Synthèse du diagnostic

➔ Une croissance démographique soutenue (2e rang départemental) et une population jeune, mais une baisse sensible de la part des familles et une hausse des personnes seules et des séniors ;

➔ Un recul des ouvriers et des employés au profit des professions intermédiaires, des cadres et des chefs d'entreprises qui témoigne de la forte attractivité du territoire notamment à l'égard des actifs travaillant dans la métropole tourangelle ;

➔ Un dynamisme démographique qui marque le pas dans les communes dont le parc de logements est ancien et fortement spécialisé ;

➔ Une faible part de ménages modestes ou fragiles (jeunes en insertion, demandeurs du parc social, séniors en perte d'autonomie, travailleurs saisonniers), mais une ancienneté résidentielle importante et une faible mobilité qui accroissent les difficultés d'accès aux logements pour ces publics.

Enjeux

➔ Le renforcement de la mixité intergénérationnelle et de la mobilité résidentielle ;

➔ La diversification du parc de logements pour répondre à l'augmentation des petits ménages et au vieillissement de la population (petits logements locatifs) ;

➔ le recentrage de l'offre nouvelle à proximité des réseaux de transports collectifs, des services et des équipements collectifs pour répondre aux besoins des ménages, redynamiser les centres-bourgs et limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

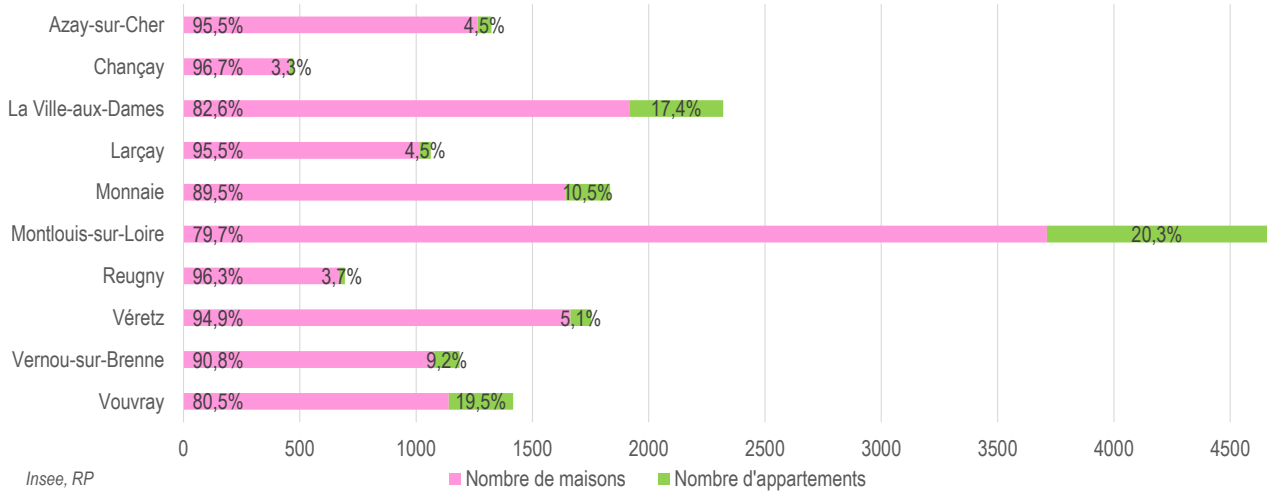
CHAPITRE 2 : LE PARC DE LOGEMENTS

1_UN PARC DE LOGEMENTS DOMINE PAR LES GRANDES MAISONS

1.1_UN PARC DE LOGEMENTS INDIVIDUELS RECENTS

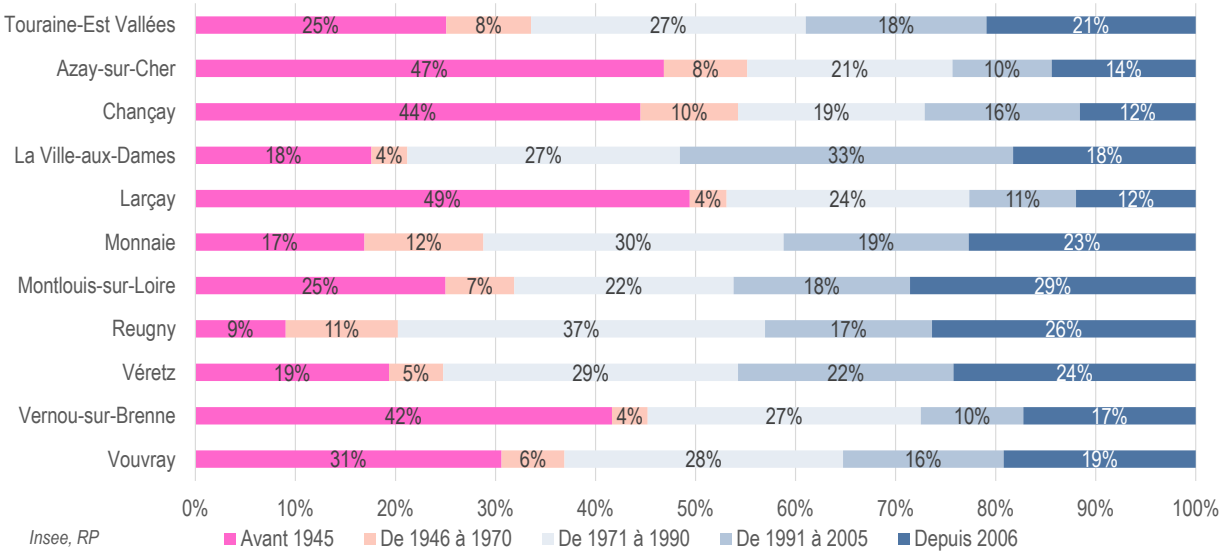
Comme dans la plupart des territoires situés aux franges des grandes agglomérations, le parc de logements de Touraine-Est Vallées est dominé par les logements individuels (87% des résidences principales[6] en 2020).

Figure 18 : nombre et part relative des maisons et appartements parmi les résidences principales des communes de Touraine-Est Vallées en 2020



Ce dernier se caractérise par une proportion importante de logements récents (40% des logements ont été construits depuis 1991 dont 21% depuis 2006 contre respectivement 29% et 16% à l'échelle départementale). Quatre communes (Vernou-sur-Brenne, Chançay, Azay-sur-Cher, Larçay) se distinguent toutefois par une part importante de logements anciens (40% ou plus).

Figure 19 : époque de construction du parc de logements de Touraine-Est Vallées en 2020

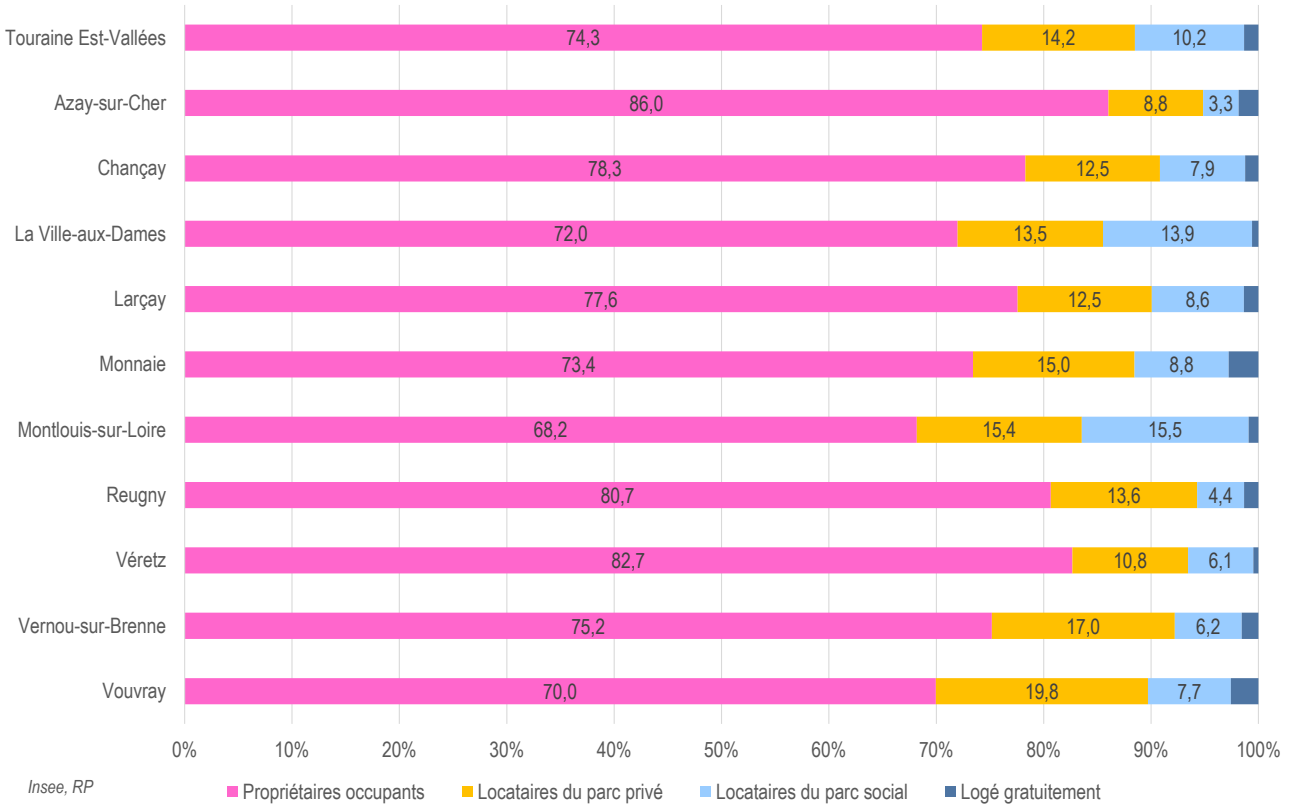


[6] Une résidence principale est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage. Source : Insee.

La prépondérance de l'habitat individuel se traduit par une part très majoritaire de propriétaires parmi les logements occupés de façon permanente.

Représentant un logement sur quatre (24%), le parc locatif de Touraine-Est Vallées comprend 58% de logements privés (au loyer libre) et 42% de logements locatifs sociaux (dont l'accès est soumis à des plafonds de ressources).

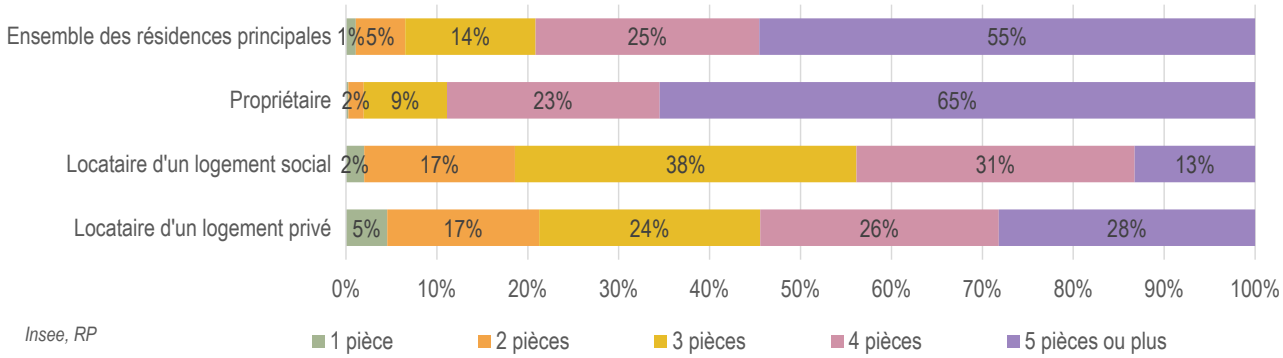
Figure 20 : répartition des résidences principales des communes de Touraine-Est Vallées en fonction du statut d'occupation en 2020



Insee, RP

Le parc de logements de Touraine-Est Vallées compte une très large proportion de logements de grande taille (79% comptant 4 pièces ou plus contre 62% à l'échelle départementale en 2020). Le parc locatif (privé et social) comprenant une forte proportion d'appartements, offre une plus grande diversité en termes de taille de logements.

Figure 21 : répartition des résidences principales en fonction de leur statut d'occupation et de leur taille (nombre de pièces) au sein de Touraine-Est Vallées

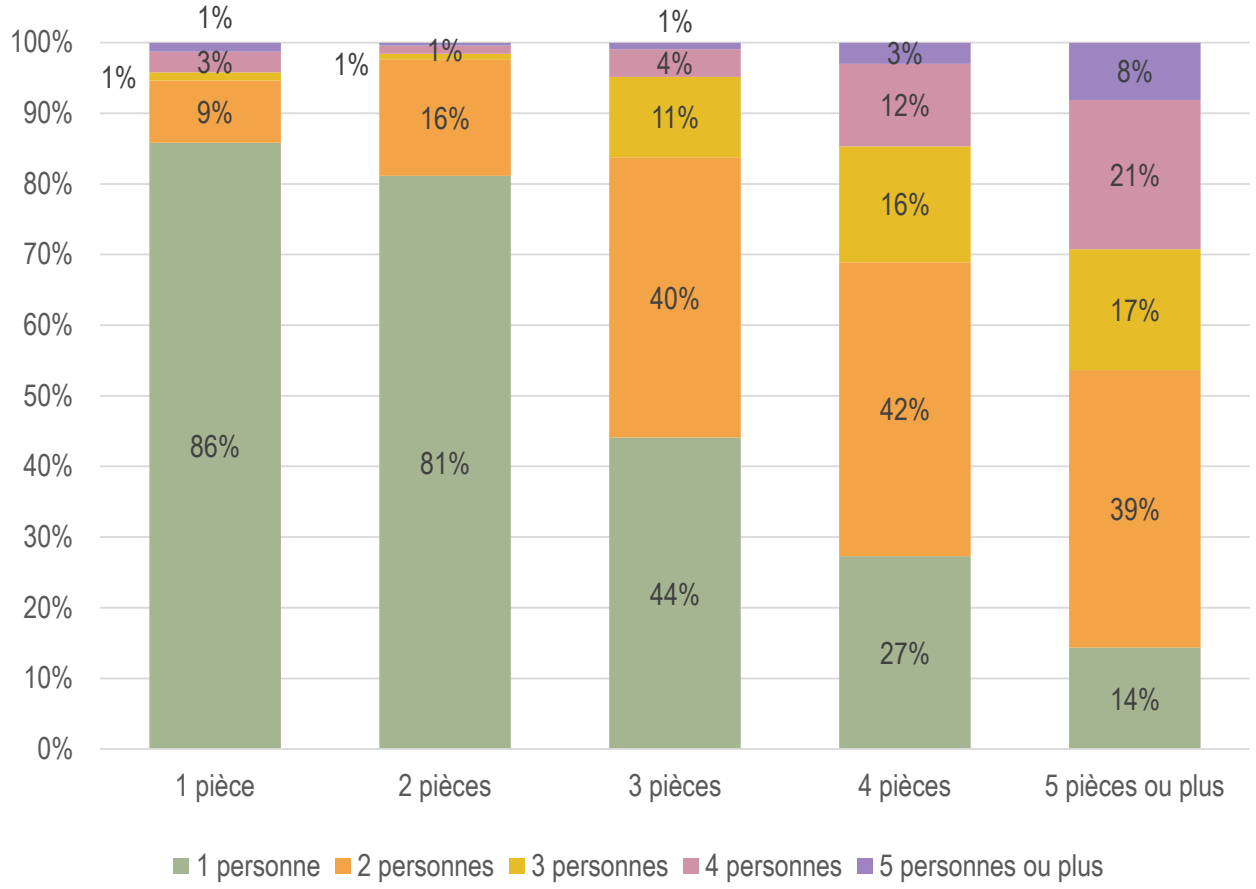


Insee, RP

Compte-tenu de la diminution de la taille moyenne des ménages depuis quatre décennies (de 3,2 à 2,4 personnes par ménage, voir ci-avant), la forte proportion de grands logements se traduit par une faible occupation des logements. Ainsi quelle que soit leur taille, les logements sont occupés en majorité par des ménages composés d'une ou deux personnes.

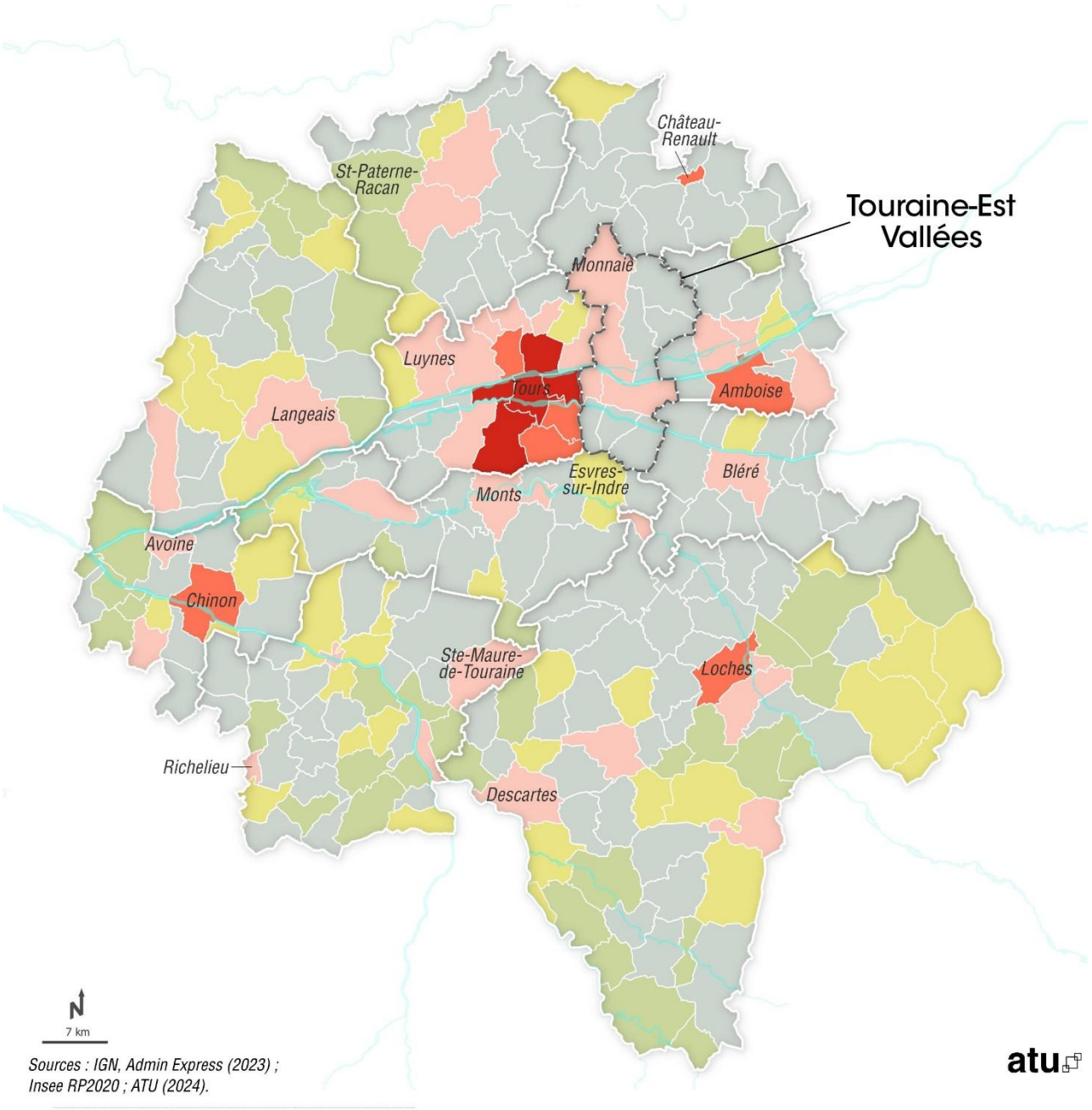
Figure 22 : répartition des ménages au sein des résidences principales de Touraine-Est Vallées en fonction de leur taille et de celle du logement occupé en 2020

(Note de lecture : 69% des logements de 4 pièces et 53% des logements de 5 pièces ou plus sont occupés par des ménages comptant 1 ou 2 personnes)



Si le parc de logements de l'ensemble des communes de Touraine-Est Vallées partage les caractéristiques structurelles décrites ci-avant, on observe toutefois que les communes de Montlouis-sur-Loire, La Ville-aux-Dames, Monnaie et Vouvray abritent un parc de logements davantage diversifié en termes de taille et de statut d'occupation (comprenant 25 à 30% de logements locatifs), alors que les communes de la vallée de la Brenne (Reugny, Chançay, Vernou-sur-Brenne) ainsi que celles situées au sud du Cher (Larçay, Véretz, Azay-sur-Cher) abritent un parc de logements composé principalement de grandes maisons occupées par leur propriétaire (voir carte ci-après).

Carte 1 : profil résidentiel des communes d'Indre-et-Loire en 2020



Profil résidentiel des territoires en 2020 (communes)

Tissu plutôt mixte et dense
- Très urbain
- Urbain
- Diversifié

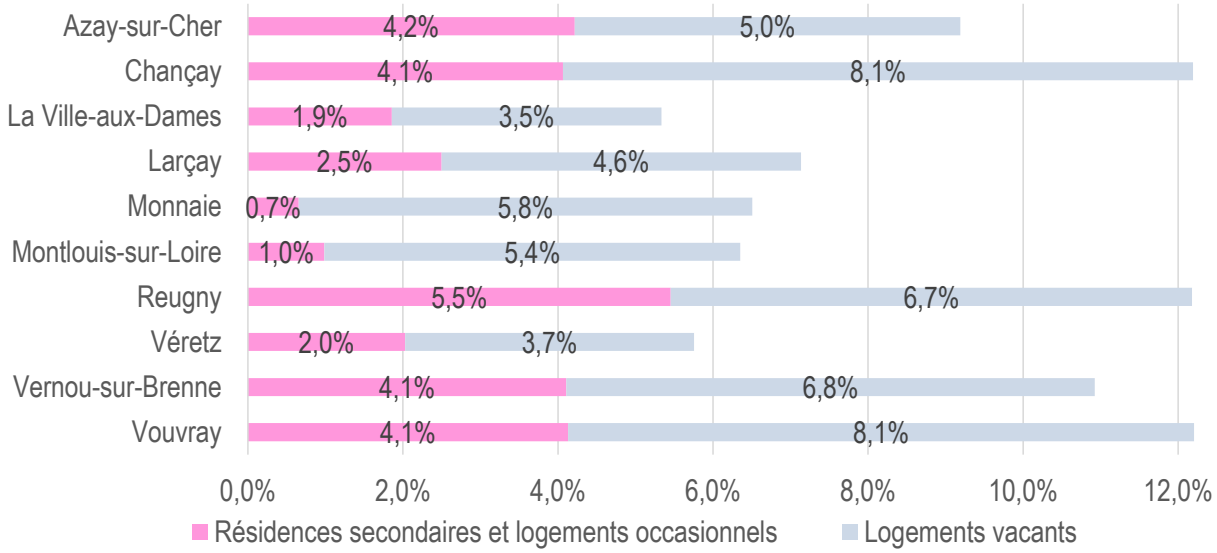
Tissu plutôt uniforme et diffus
- Relative diversité en termes de taille et de statut d'occupation des logements
- Relative diversité en termes de taille ou de statut d'occupation des logements
- Homogénéité de grandes maisons occupées par leur propriétaire

1.2_DES LOGEMENTS OCCUPES DE FAÇON PERMANENTE

Parmi les EPCI d'Indre-et-Loire, le territoire de Touraine-Est Vallées présente les plus faibles proportions de résidences secondaires (et de logements occasionnels) et de logements vacants. Ainsi plus de neuf logements sur 10 sont occupés de façon permanente (92,3% contre 86,7% à l'échelle du département en 2020).

Figure 23 : part des résidences secondaires et des logements vacants au sein des résidences principales des communes de Touraine-Est Vallées en 2020

Source : Insee, RP



Le nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels (421 logements en 2020) a reculé d'environ 10% depuis 2009 et représente seulement 2,3% de l'ensemble du parc de logements intercommunal en 2020 (contre 2,9% en 2009).

Bien que le nombre de logements vacants ait augmenté de 30% entre 2009 et 2020 (pour attendre 980 logements en 2020), leur part au sein de l'ensemble des logements a peu progressé, y compris dans les communes abritant une part plus importante de logements anciens.

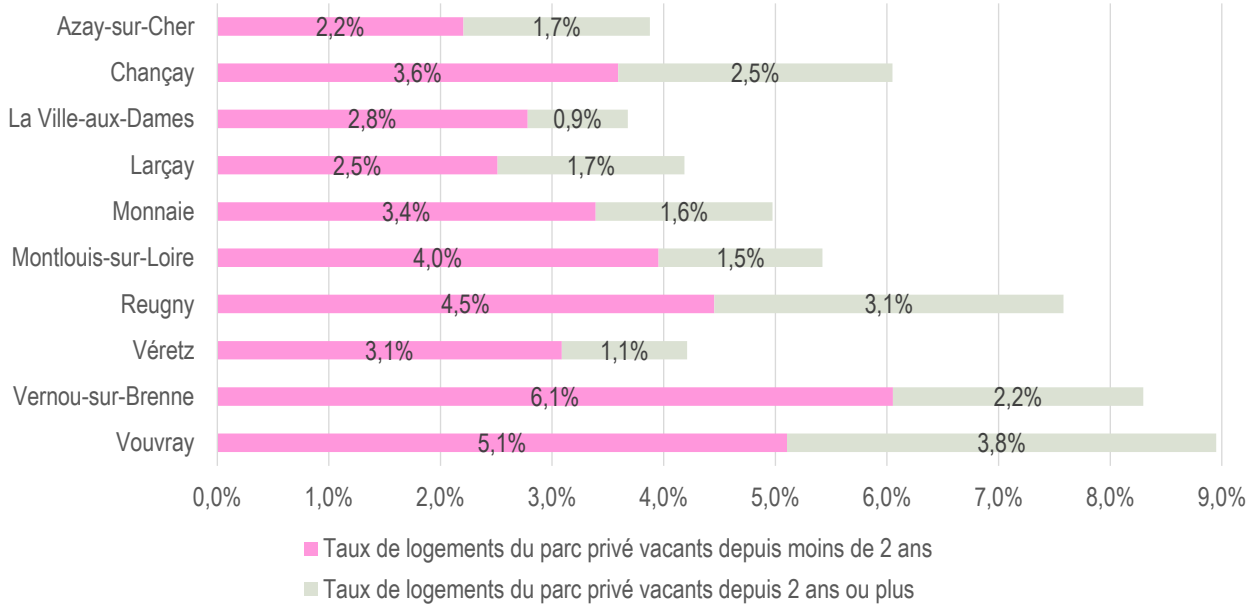
Les données des fichiers fonciers au 1er janvier 2021 (recensant 942 logements vacants dont 633 vacants depuis moins de 2 ans) confirment la faible vacance au sein du parc de logements privés intercommunal (5,5% contre 8,6% en Indre-et-Loire) et la faible proportion de logements vacants depuis 2 ans ou plus (1,8% contre 3% en Indre-et-Loire). Près de la moitié du parc de logements vacants est constitué de petits logements (T1 et T2). 50% des logements vacants depuis 2 ans ou plus ont été construits avant 1919 et correspondent à des logements vétustes et généralement situés dans des environnements contraints.

Selon les données FILOCOM, le parc de logements privés de Touraine-Est vallées présenterait une part relativement faible de logements potentiellement indigne. Certaines communes (Chançay, Vernou-sur-Brenne, Vouvray) disposeraient d'une part plus importante de logements potentiellement indignes. Ce constat est toutefois à relativiser, car ces logements recouvrent une part importante de logements troglodytiques mais aussi des annexes et garages.[7]

[7] Source : Soliha 37, Auddice, Étude pré-opérationnelle pour l'amélioration de l'habitat privé, diagnostic, juillet 2022.

Figure 24 : part des logements vacants au sein du parc privé des communes de Touraine-Est Vallées en 2021

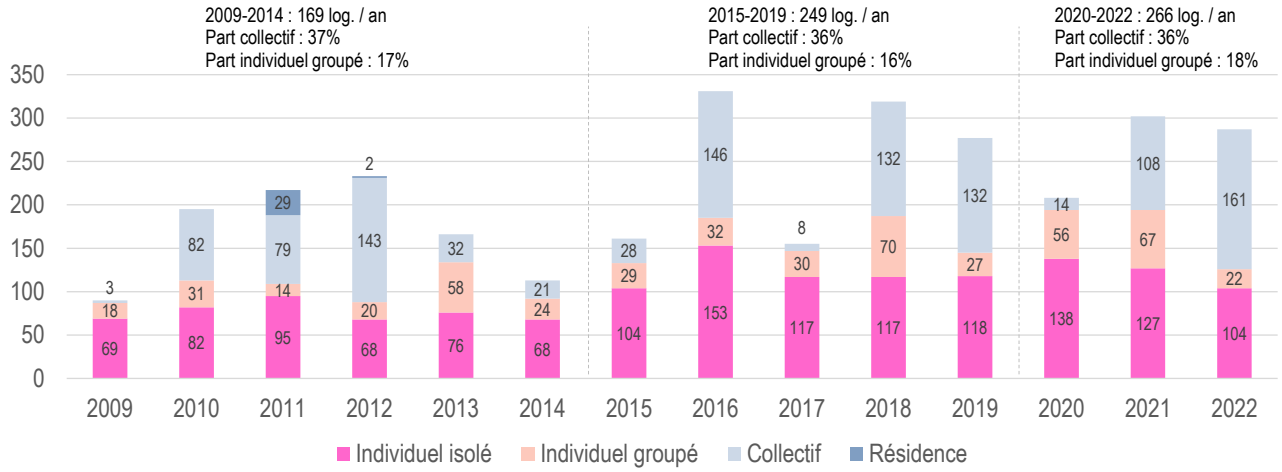
Source : Insee, RP



1.3_UNE PRODUCTION SOUTENUE, CONCENTREE AU NORD DU CHER

Entre 2009 et 2022, 3 054 logements ont été commencés (représentant 6% de la production en Indre-et-Loire) soit 218 logements par an en moyenne. La période est caractérisée par une augmentation progressive du rythme de production (266 logements par an entre 2020 et 2022 contre 249 logements par an entre 2015 et 2019 et 169 logements par an entre 2009 et 2014).

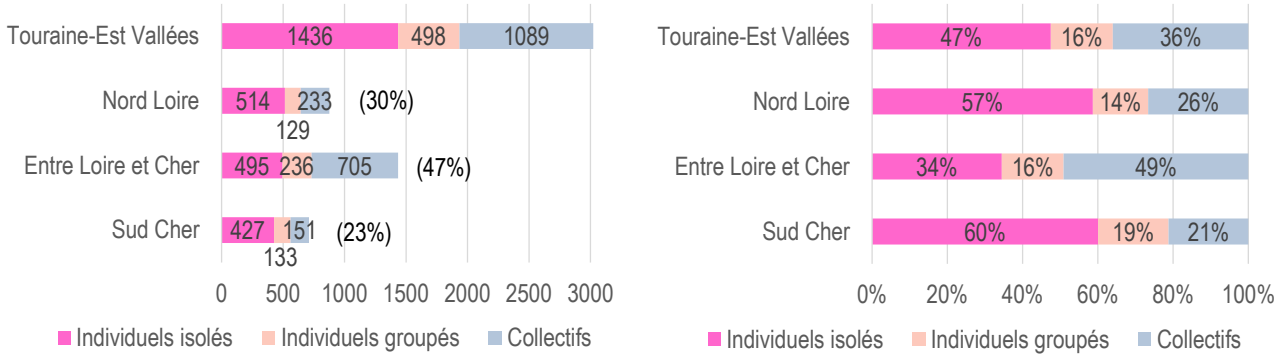
Figure 25 : nombre et répartition par type des logements commencés au sein de Touraine-Est Vallées entre 2009 et 2022



77% des logements commencés entre 2009 et 2022 sont localisés sur les sept communes situées au nord du Cher dont 47% sur les deux communes de Montlouis-sur-Loire (35%) et la Ville-aux-Dames (12%). On observe un rééquilibrage de la part des logements commencés au profit des communes situées au sud du Cher durant les années 2020-2022 (29% contre 23% sur la période 2009-2022), la part

des logements commencés situés entre Loire et Cher passant dans le même temps de 47% à 42% et celle de ceux situés au nord de la Loire restant stable (30%).

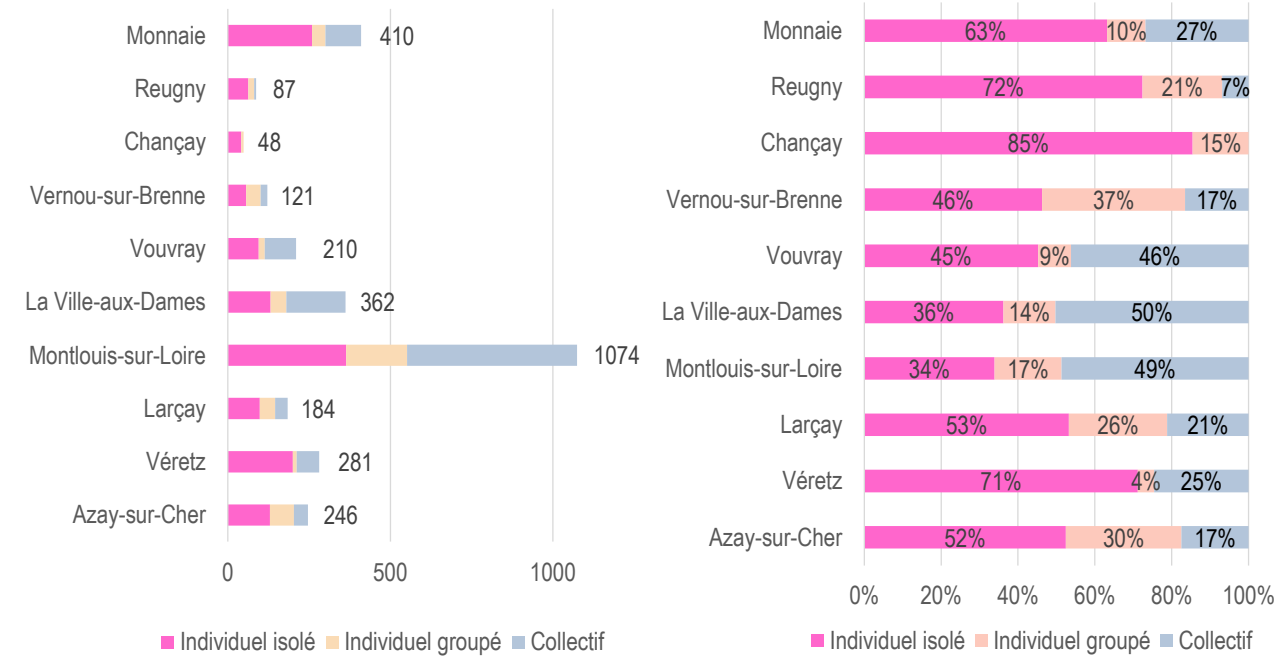
Figure 26 : nombre et répartition par type des logements commencés au sein de Touraine-Est Vallées entre 2009 et 2022 (hors résidences spécialisées)



L'offre de logements neufs est largement dominée par les logements individuels (représentant 63% des logements commencés entre 2009 et 2022), les logements collectifs représentant le tiers restant (36%). La part des logements en résidences (pour personnes âgées, pour étudiants, de tourisme, etc.) est marginale et représente 31 logements dont 28 logements situés sur la commune de Vouvray.

Au sein des logements individuels on observe un léger recul de la part des logements isolés au profit des logements groupés (la part de ces derniers atteignant 18% sur les années 2020-2022 contre 16% pour les années précédentes). La part des logements collectifs ne varie pas durant cette période.

Figure 27 : nombre et répartition par type des logements commencés dans les communes de Touraine-Est Vallées entre 2009 et 2022 (hors résidences spécialisées)



Les communes de la Ville-aux-Dames, Montlouis-sur-Loire et Vouvray se distinguent par une offre de logements neufs composée pour moitié de logements collectifs. Les communes de Vernou-sur-Brenne, Azay-sur-Cher et Larçay ont accueilli une proportion plus importante de logements individuels groupés (entre un quart et un tiers). Dans les autres communes (Chançay, Reugny, Véretz et

Monnaie), l'offre de logements neufs demeure largement dominée par les logements individuels isolés (entre 63% et 85%).

1.4_DES TRANSACTIONS IMMOBILIERES EN HAUSSE DEPUIS 2011

De 2011 à 2022, 5 818 logements ont été vendus au sein de Touraine Est-Vallées soit 5% des logements vendus en Indre-et-Loire au cours de la période (proportion équivalente au poids de Touraine-Est Vallées au sein du parc de logements départemental). Comme dans le reste du département, on observe une augmentation sensible du nombre de transactions entre 2017-2022 (582 logements vendus par an en moyenne) par rapport à la période 2011-2016 (387 logements vendus par an). Les ventes sont largement dominées par l'habitat individuel (91% à l'échelle intercommunale).

41% des logements vendus sont situés entre Loire et Cher, 35% au nord de la Loire et 24% au sud du Cher. Ces proportions correspondent au poids de chacun de ces trois secteurs dans le parc de logements de Touraine-Est Vallées en 2020. Les secteurs situés au nord du Cher comptent une proportion plus importante de ventes d'appartements.

Figure 28 : nombre de logements vendus au sein de Touraine-Est Vallées entre 2011 et 2022

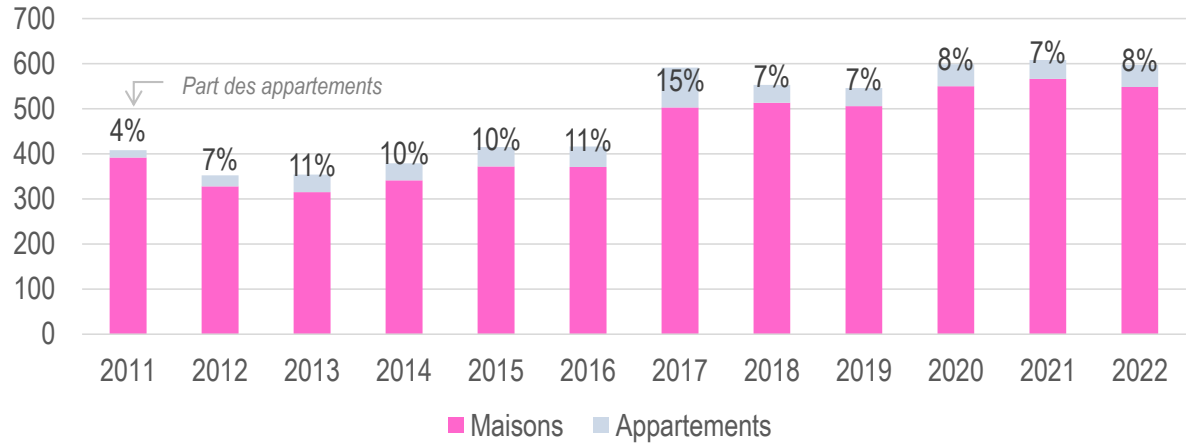
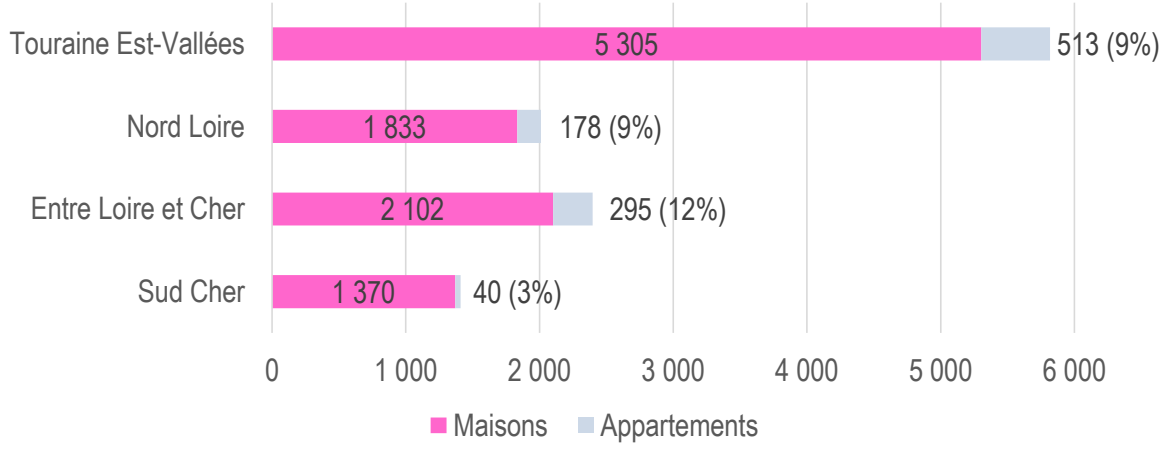


Figure 29 : répartition des logements vendus et part des appartements (entre parenthèses) au sein de Touraine-Est Vallées entre 2011 et 2022



1.5 UNE MOINDRE CONSOMMATION D'ESPACE POUR L'HABITAT

Tours Métropole Val de Loire et Touraine-Est vallées sont les deux seules intercommunalités en Indre-et-Loire dont la superficie médiane des terrains occupés par l'habitat individuel est inférieure à 1 000 m² (respectivement 650 et 916 m²).

À l'échelle de Touraine-Est Vallées, 44% des terrains présentent une surface inférieure à 800 m². À l'opposé, un tiers des terrains consacrés à l'habitat individuel s'étendent sur 1 500 m2 ou plus. On observe des écarts importants à l'échelle des communes, les pôles urbains et les communes limitrophes de la métropole tourangelle abritant entre 40 et 67% de terrains de moins de 800 m2, tandis que les communes rurales, comptant un parc de logements individuels anciens important, comptent entre 41 et 51% de terrains de 1 500 m2 ou plus.

Figure 30 : superficie des terrains occupés par l'habitat individuel en Indre-et-Loire

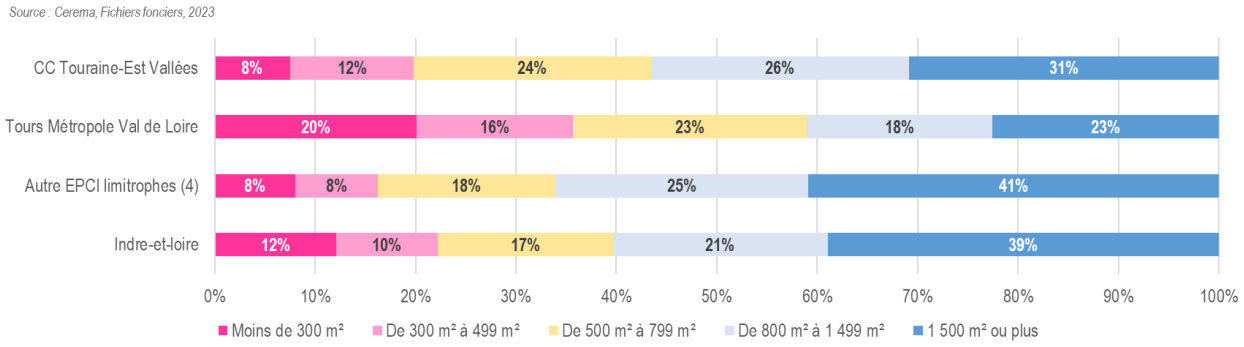
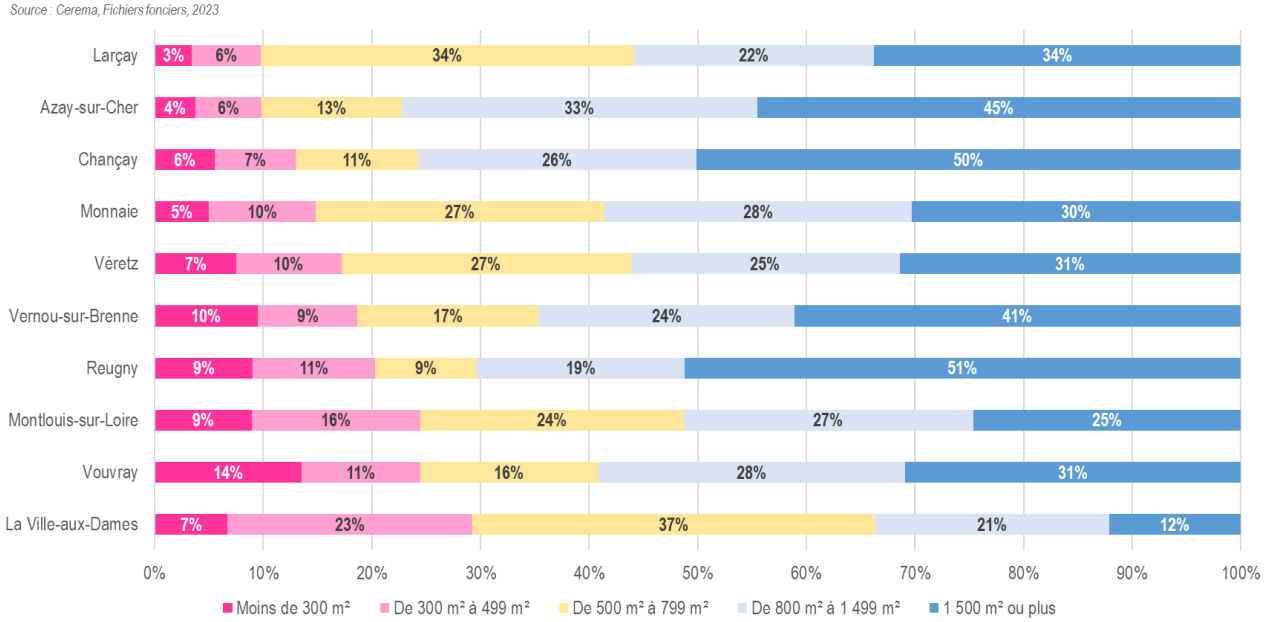


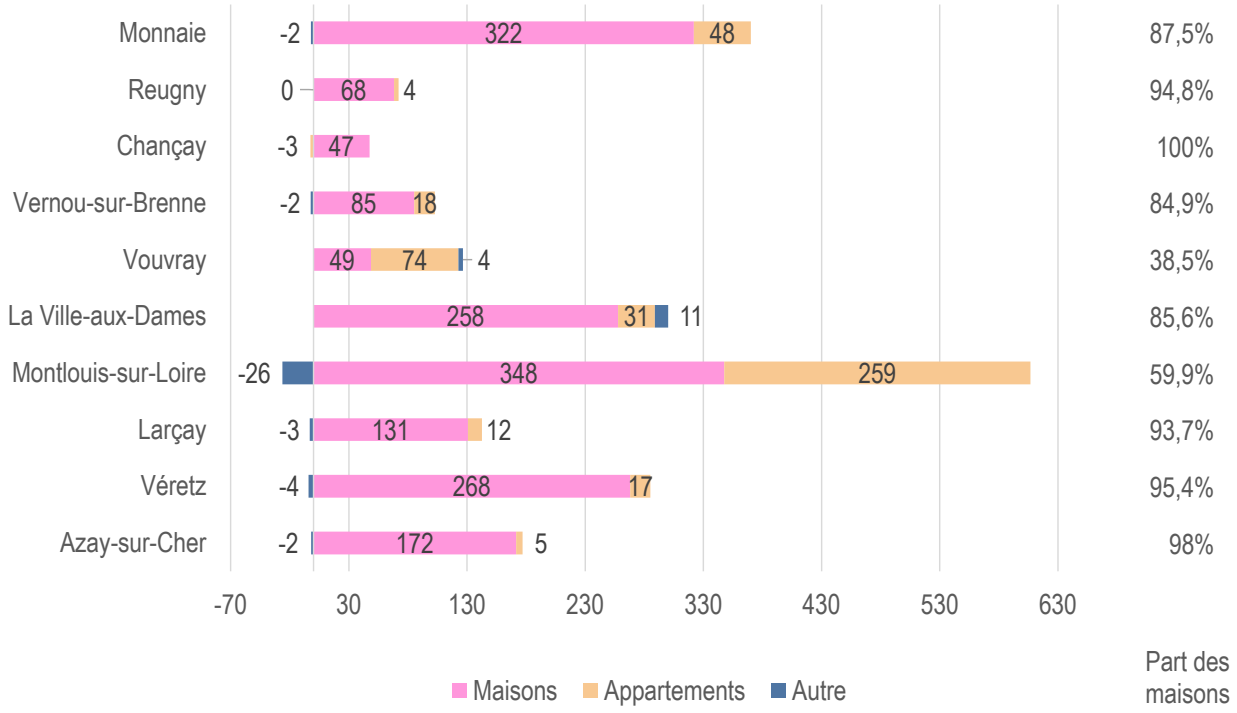
Figure 31 : taille des terrains occupés par l'habitat individuel dans les communes de Touraine Est-Vallées



1.6 UNE EVOLUTION LIMITEE DE LA COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENTS DE TOURAINE-EST VALLEES ENTRE 2009 ET 2020

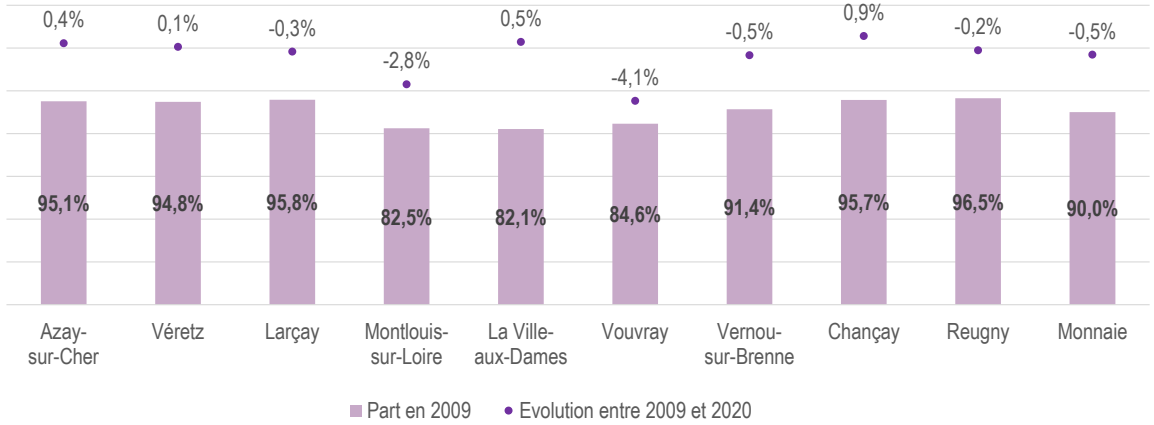
Entre 2009 et 2020, le territoire de Touraine Est-Vallées comptabilise 2 178 résidences principales supplémentaires soit une augmentation de 13% du nombre de logements occupés de façon permanente depuis 2009 dont 80% de logements individuels. Le poids des logements individuels passe ainsi de 88% à 87%.

Figure 32 : typologie des logements supplémentaires créés dans les communes de Touraine-Est Vallées entre 2009 et 2020

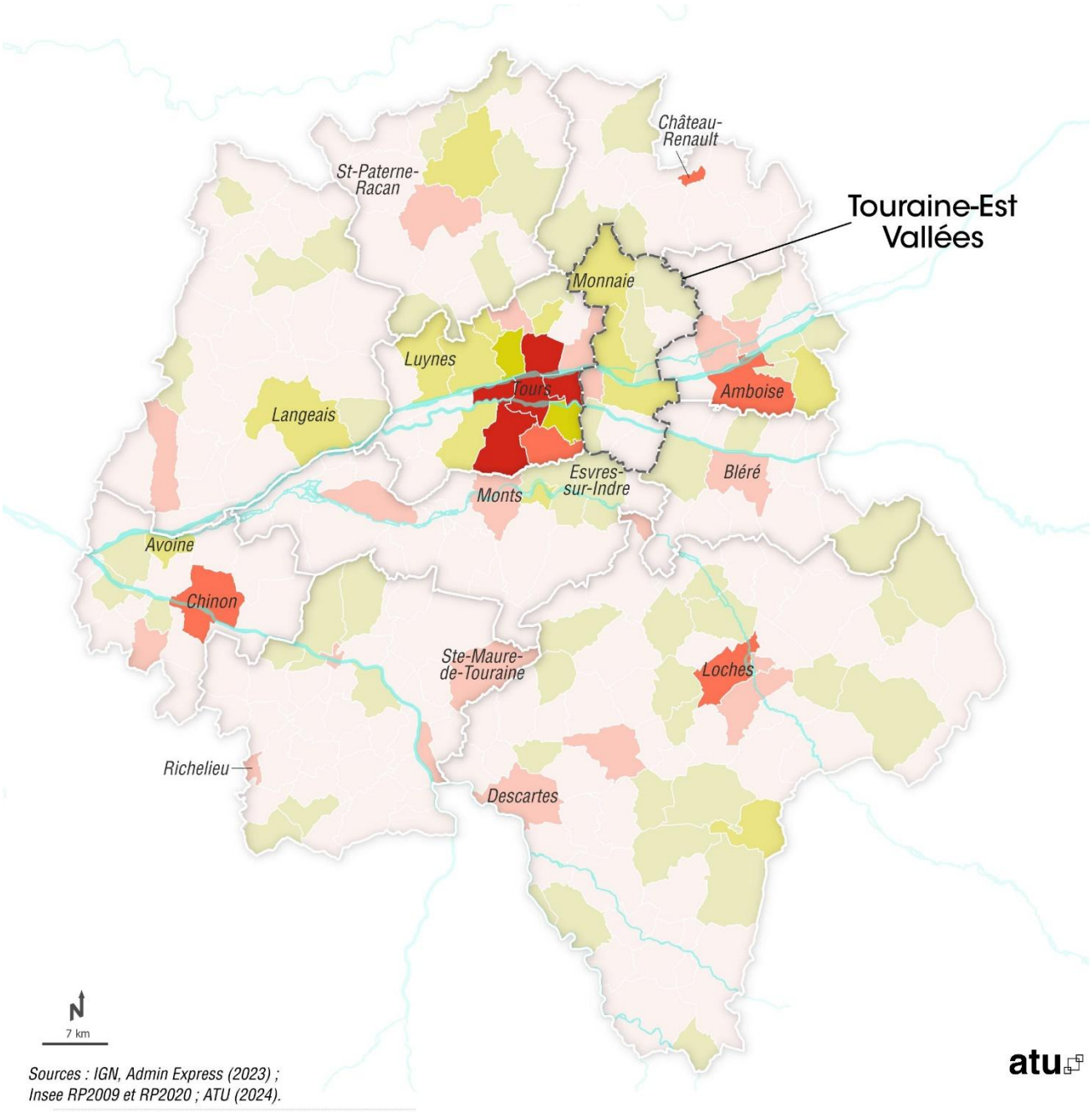


Vouvray et Montlouis-sur-Loire voient le poids des maisons reculer de façon notable. Les communes de Chançay et d'Azay-sur-Cher voient la part du parc de logements individuels se renforcer modérément. L'habitat individuel demeure prépondérant à la Ville-aux-Dames et progresse même légèrement malgré la proximité de la métropole et la raréfaction du foncier. Dans les autres communes, la prépondérance de l'habitat individuel évolue peu.

Figure 33 : part des maisons parmi les résidences principales en 2020 et évolution depuis 2009 dans les communes de Touraine-Est vallées



Carte 2 : concours des logements supplémentaires créés depuis 2009 à la typologie du parc de logements en 2020



Confortement de la spécialisation
- Renforcement du poids des appartements en secteur très urbain
- Hausse du poids des maisons dans les secteurs urbains
- Accroissement du poids des maisons dans les territoires diversifiés
- Poursuite de l'homogénéisation du parc de logements en individuel

Amorce de diversification : baisse du poids des maisons
- En secteur urbain
- En secteur diversifié
- En secteur avec une forte homogénéité du parc de logements en individuel

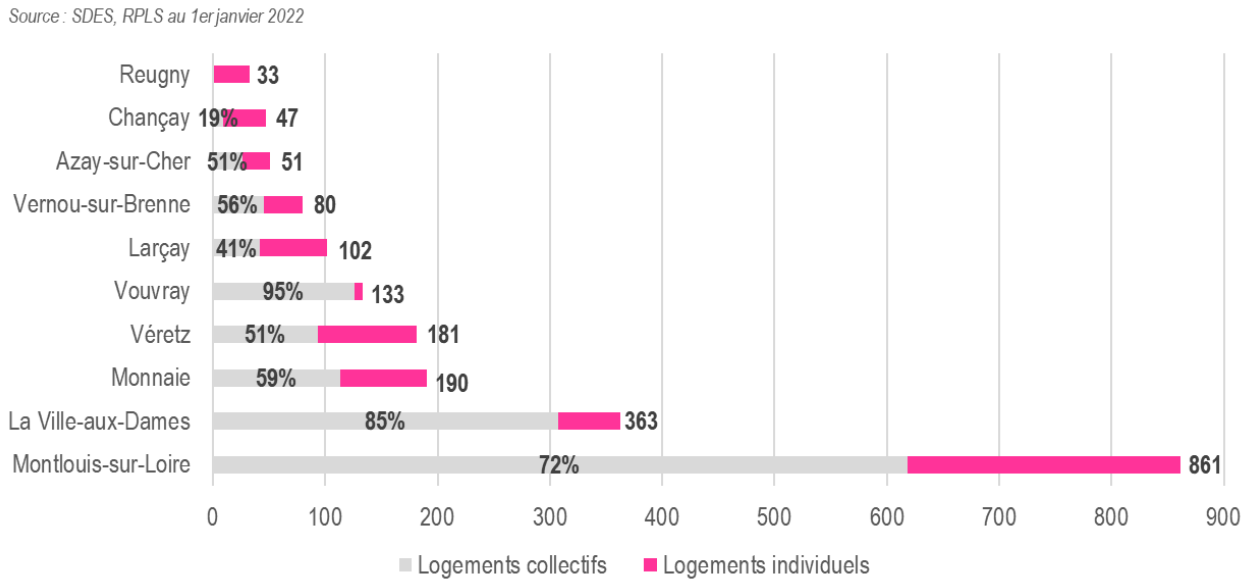
2_UN PARC LOCATIF SOCIAL EN DEVELOPPEMENT

Un parc récent dominé par les logements collectifs[8]

Le parc locatif social de Touraine-Est Vallées totalise 1 970 logements en 2022 (dont 1 936 mis en location) représentant 4% du parc social départemental. Cinq communes concentrent 84% du parc locatif social.

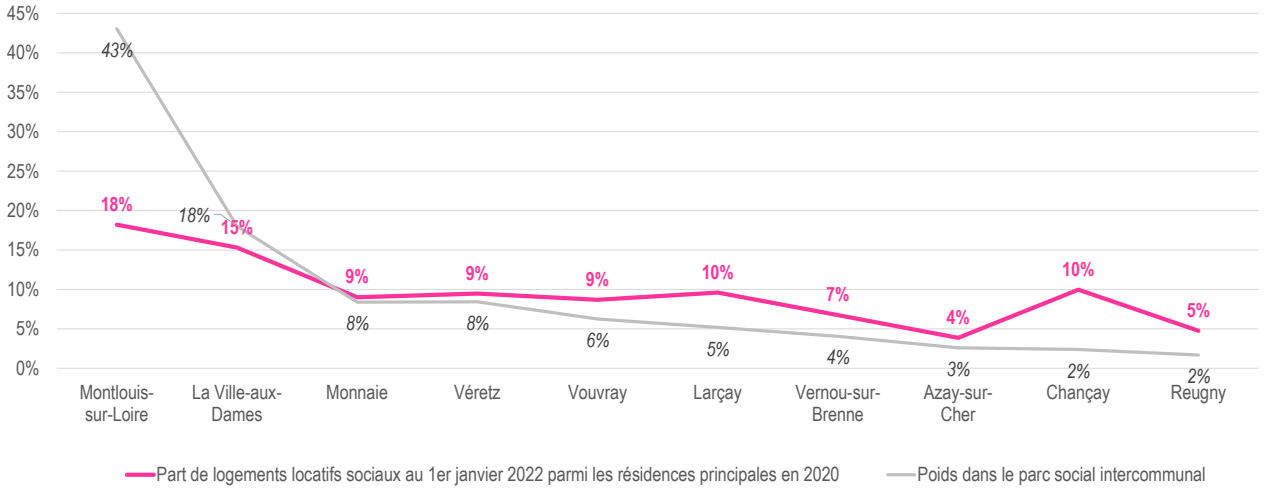
Figure 34 : logements locatifs sociaux dans les communes de Touraine-Est Vallées

Note de lecture : la commune de Montlouis-sur-Loire compte 861 logements sociaux dont 72% de logements collectifs.



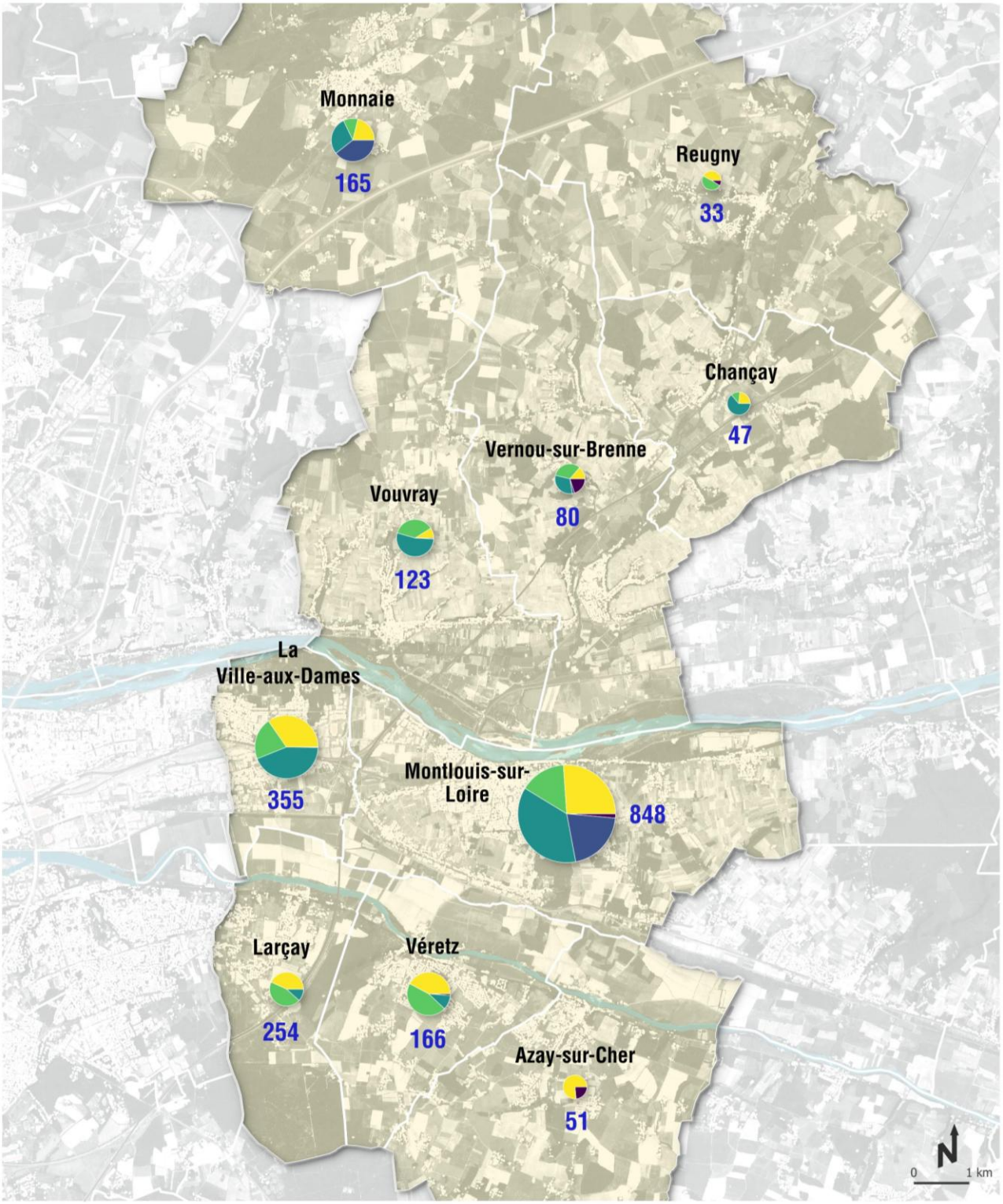
Ce parc représente près de 12% du parc de résidences principales en 2020. Les communes de Montlouis-sur-Loire et La Ville-aux-Dames sont soumises aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU visant à rééquilibrer l'offre de logements social et imposant aux communes de plus de 3 500 habitants de disposer d'au moins 25% de logements sociaux au sein de leur parc de résidence principale.

Figure 35 : part des logements locatifs sociaux parmi les résidences principales des communes de Touraine-Est Vallées et part au sein du parc social intercommunal



[8] SDES, Répertoire du parc locatif social au 1er janvier 2022, traitement des données GIP-SNE.

Carte 3 : localisation du parc locatif social au sein des communes de Touraine-Est Vallées

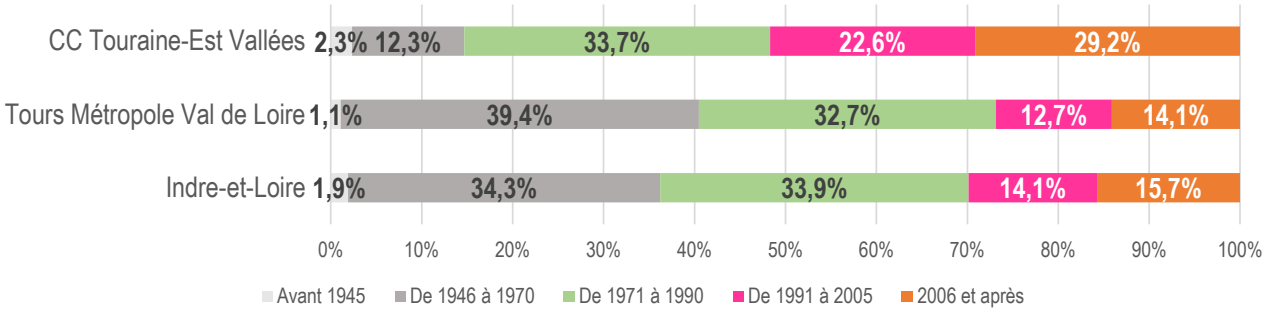


Selon les données de l'inventaire réalisé chaque année par les services de l'État pour le suivi de la mise en œuvre des dispositions de l'article 55 de la loi SRU, la part des logements sociaux au 1er janvier 2023 [9] atteint 16,6% pour la Ville-aux-Dames (394 logements sociaux) et 22,7% pour Montlouis-sur-Loire (1 112 logements sociaux).

Le parc locatif social de Touraine-Est Vallées se distingue par une proportion relativement élevée de logements collectifs (70% contre 53% dans le reste du département hors métropole tourangelle) et surtout par son caractère récent (âge moyen de 30 ans contre 44 ans en Indre-et-Loire ; 52% du parc construit depuis 1991 contre 30% à l'échelle départementale) et 29% du parc locatif social intercommunal a moins de 20 ans (dont 21% a moins de 10 ans).

Figure 36 : époques de construction du parc locatif social de Touraine-Est Vallées

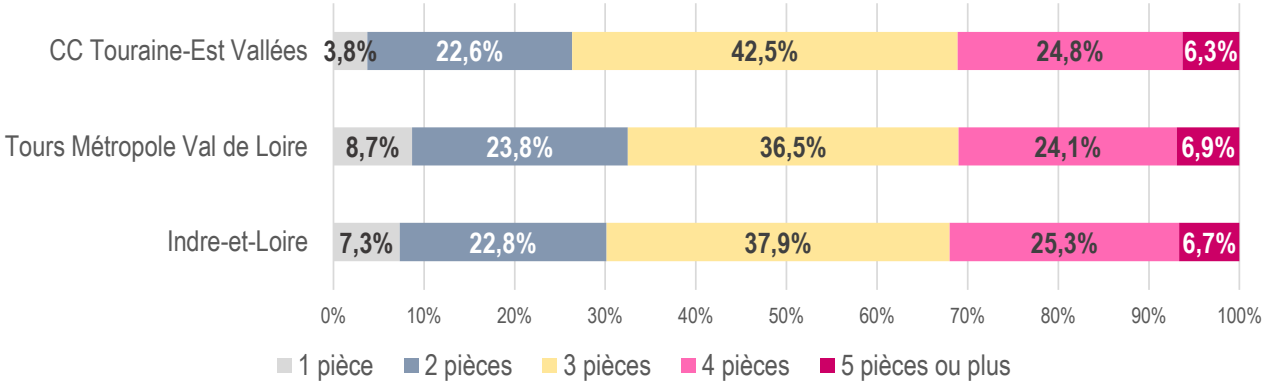
Source : RPLS au 1er janvier 2022



En termes de taille de logements, le parc locatif social de Touraine-Est Vallées présente une plus faible proportion de logements de 1 pièce et de 4 pièces et plus et une plus forte proportion de logements de 3 pièces, qu'à l'échelle départementale.

Figure 37 : répartition du parc locatif social en fonction de la taille des logements

Source : RPLS au 1er janvier 2022



Le parc social de Touraine-Est Vallées présente le loyer moyen par m² hors charges le plus élevé des EPCI d'Indre-et-Loire (6,0 € / m² contre 4,8 à 5,6 € dans les autres EPCI). À l'échelle des communes, le loyer médian varie entre 5,2 € / m² et 6,2 € / m², en fonction de l'âge du parc, du type de financement (PLAI, PLUS, PLS), de la typologie des logements et de l'ancienneté résidentielle des occupants.

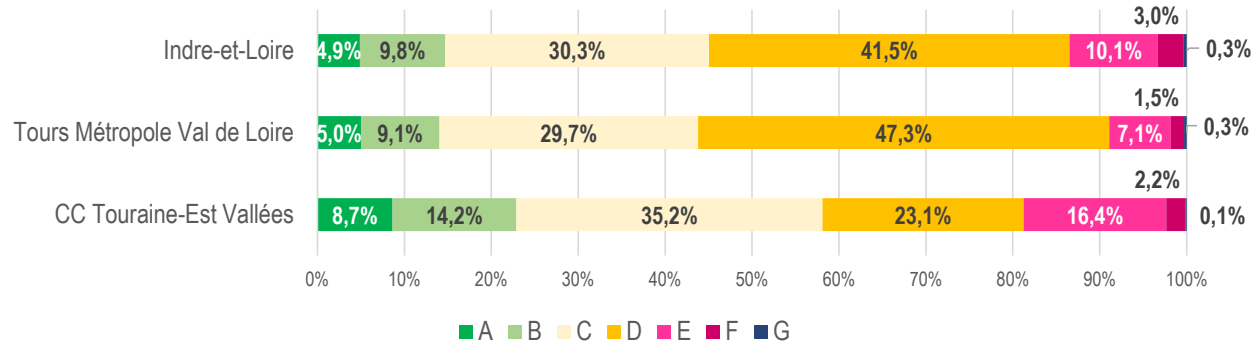
9 Calculé uniquement pour les communes soumises aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU, ce taux diffère de celui présenté ci-avant pour les 10 communes et reposant sur les données du répertoire du parc locatif social au 1er janvier 2020 (voir figure 34).

Le parc locatif social de Touraine-Est Vallées enregistre les taux de vacance conjoncturelle (ensemble des logements vacants) et structurelle (logements vacants depuis plus de 3 mois) les plus faibles du département (respectivement 1,7% et 0,7% contre 2,8% et 1,2%).

Compte-tenu de son âge relativement récent, le parc locatif social de Touraine-Est Vallées compte une faible proportion de logements énergivores (18% de logements présentant un DPE de consommation énergétique appartenant aux catégories F ou G contre 32% à l'échelle départementale).

Figure 38 : répartition du parc locatif social en fonction de la catégorie de consommation énergétique du diagnostic de performance énergétique (DPE)

Source : RPLS au 1er janvier 2022

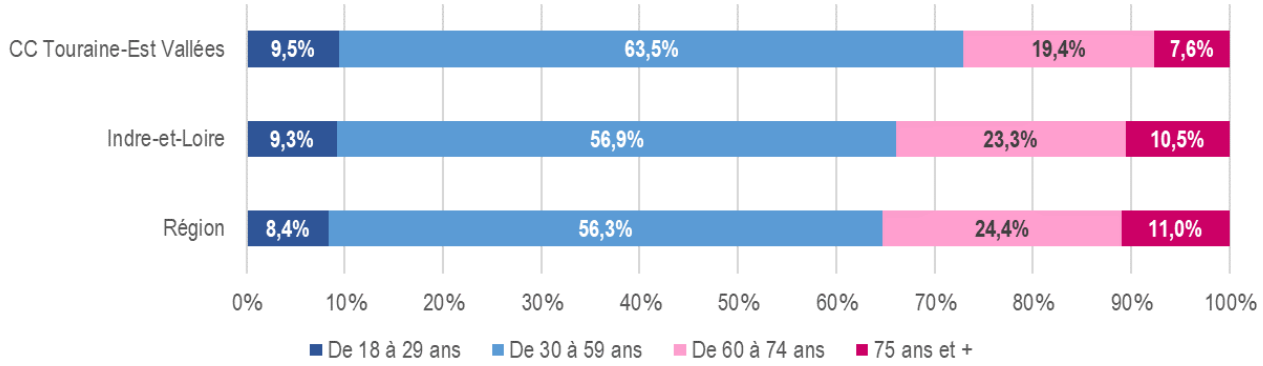


Des titulaires du bail plus jeunes et des locataires majeurs plus souvent en emploi[10]

Les titulaires du bail résidant dans le parc locatif social de Touraine-Est vallées comptent une part plus faible de personnes âgées de 60 ans ou plus (27%) qu'à l'échelle départementale (34%) ou régionale (35%). Les personnes âgées de 30 à 59 ans sont en revanche sur-représentées (64% contre 57% en Indre-et-Loire et 56% en région).

Figure 39 : âge du titulaire du bail résidant dans le parc social de Touraine-Est Vallées

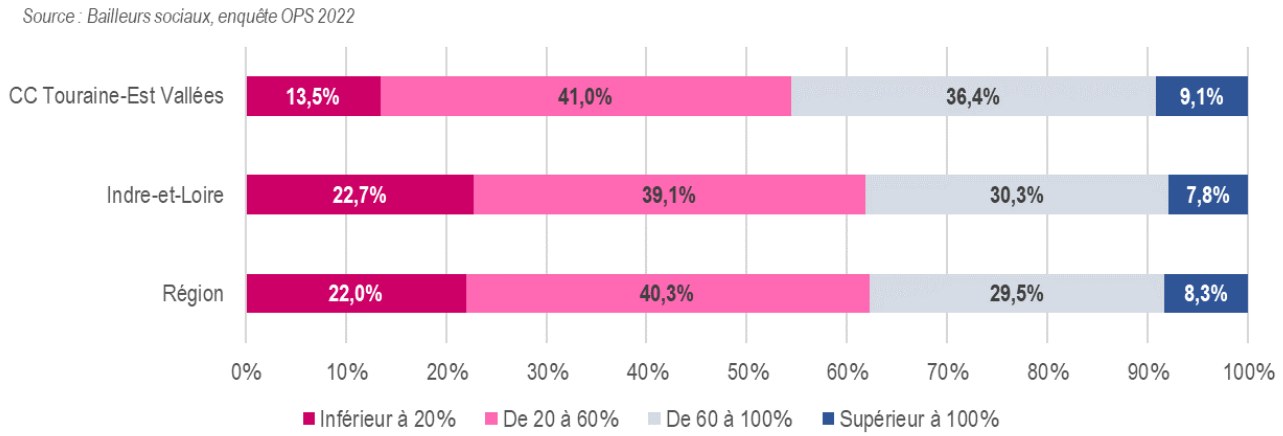
Source : Bailleurs sociaux, enquête OPS 2022



En comparaison avec les occupants du parc social à l'échelle départementale et régionale, les ménages résidant dans le parc social de Touraine-Est Vallées comptent une plus faible proportion de ménages dont les ressources sont inférieures à 20% du plafond d'accès au parc social et une proportion plus importante de ménages dont les ressources dépassent 60% du plafond.

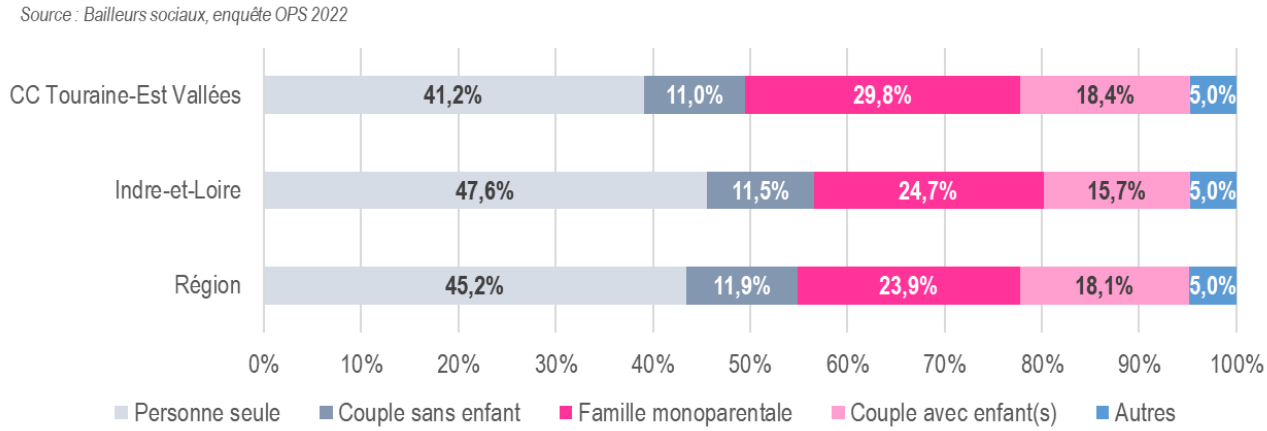
[10] Bailleurs sociaux, Enquête sur l'occupation du parc social en 2022, traitement des données GIP-SNE.

Figure 40 : ressources des ménages résidant dans le parc social de Touraine-Est Vallées



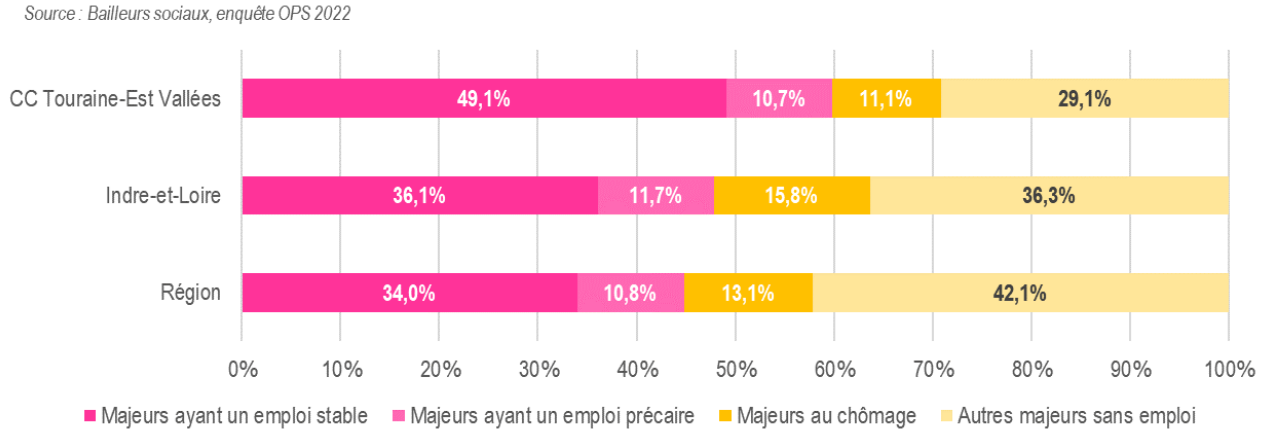
Le parc social de Touraine-Est Vallées abrite une proportion plus importante de familles avec enfant(s) (30%) et de familles monoparentales (18%) qu'à l'échelle départementale (respectivement 25% et 16%). Les personnes seules sont proportionnellement moins nombreuses (41% contre 48%). La faible proportion de petits logements dans le parc social de Touraine-Est Vallées (voir ci-avant) explique ces différences.

Figure 41 : composition des ménages résidant dans le parc social de Touraine-Est Vallées



Comptant une plus forte proportion de personnes âgées de 18 à 29 ans, le parc social de Touraine Est-Vallées accueille également une proportion plus importante de locataires occupant un emploi stable (49%) ainsi qu'une plus faible part de personnes majeures sans emploi (29%) qu'au sein du parc social de l'Indre-et-Loire dont un tiers des locataires occupent un emploi stable et un autre tiers est à la recherche d'un emploi.

Figure 42 : situation en matière d'emploi des locataires majeures résidant dans le parc social de Touraine-Est Vallées

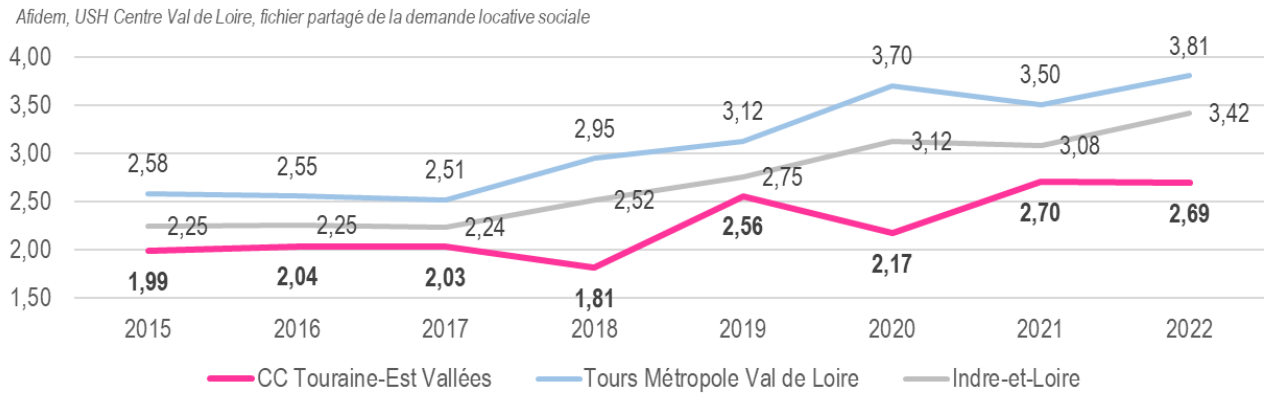


Une difficulté croissante à répondre à la demande locative sociale

Le nombre de demandes de location d'un logement locatif social au sein du territoire de Touraine-Est Vallées s'élève à 745 demandes soit 4,2% des demandes enregistrées à l'échelle du département (pour mémoire, Touraine-Est Vallées abrite 4% du parc social et 6% de la population du département). Le nombre de demandeurs a augmenté de 58% depuis 2015 (contre 29% à l'échelle du département). Au cours de la même période, le nombre d'attributions a progressé de 17% (contre -15% à l'échelle du département) pour atteindre 277 emménagements en 2022, soit 14% des logements sociaux proposés à la location.

L'évolution de l'indicateur de pression (rapport entre le nombre de demandes et d'attributions) révèle une difficulté croissante à répondre aux demandeurs souhaitant accéder au parc locatif social de Touraine-Est Vallées. Cet indicateur est ainsi passé de 2 demandes pour 1 attribution en 2015 à 2,7 en 2022 soit une augmentation de 35%. On note toutefois que cet indicateur reste inférieur à celui observé à l'échelle de l'Indre-et-Loire (3,4) où ce dernier a augmenté de 52%. La stabilisation de l'indicateur de pression en 2021 et 2022 au sein du parc social de Touraine-Est Vallées s'explique par la livraison de plus de 90 logements locatifs sociaux au cours de cette période.

Figure 43 : Indicateur de pression de la demande locative sociale de 2015 à 2022



Les données relatives aux ménages ayant emménagés récemment dans le parc social reflètent une hausse de la part des locataires modestes entrant dans le parc locatif social de Touraine-Est vallées, 35% d'entre eux disposant de ressources inférieures au plafond d'accès au parc social contre 29% pour l'ensemble des occupants. Cette part reste toutefois plus faible que celle observée parmi les

emménagés récents au sein du parc locatif social départemental (49% de ménages disposant de ressources inférieures au plafond).

Les données relatives aux caractéristiques des demandeurs de logements locatifs sociaux révèlent un vieillissement des personnes à la recherche d'un logement social alors que ces dernières sont sous-représentées au sein des attributions. On note également que l'inadaptation du logement actuellement occupé au handicap ou à la perte d'autonomie constitue le 3e motif des demandes de logement social. Ces demandes enregistrent des délais d'attente plus importants (30% de demandes enregistrées depuis deux ans ou plus pour ce motif contre 15% pour l'ensemble des motifs).

3_DES MOUVEMENTS RESIDENTIELS LIMITES

La mobilité résidentielle des habitants de Touraine-Est Vallées est appréhendée à partir de l'ancienneté d'occupation des logements et du lieu de résidence antérieur des habitants ayant emménagé dans un nouveau logement.

Une durée d'occupation des logements importante

La durée moyenne d'occupation des logements sur le territoire de Touraine-Est Vallées est de 16,8 ans soit près de deux ans de plus qu'à l'échelle du département (15 ans) et cinq ans de plus qu'au sein de Tours Métropole Val de Loire (12,8 ans). Cette durée d'occupation des logements plus élevée, similaire à celle observée dans les autres intercommunalités limitrophes à l'exception de Tours Métropole Val de Loire (oscillant entre 15,9 et 17,3 ans), s'explique avant tout par la forte proportion de propriétaires-occupants parmi les habitants.

Le parc locatif privé étant par nature sujet à une plus forte rotation de ses occupants, sa durée moyenne y est nettement plus faible (5,5 ans contre cinq ans dans le département). Les ménages résidant dans le parc social présentent une durée d'occupation intermédiaire entre les propriétaires et les locataires du parc privé (neuf ans contre 11 ans à l'échelle départementale).

Le parc locatif privé joue un rôle important pour l'accueil de nouveaux arrivants dans le territoire. Ainsi, en 2020, 40% des ménages habitant à Touraine-Est Vallées depuis moins de deux ans se sont installés dans le parc locatif privé, proportion équivalente à celle des ménages propriétaires de leur logement. Le rôle du parc locatif privé dans l'accueil des nouveaux arrivants est toutefois plus faible à Touraine-Est Vallées que dans les intercommunalités voisines où celui-ci abrite de 42% à 64% des nouveaux arrivants.

Figure 44 : ancienneté d'occupation des résidences principales de Touraine-Est Vallées selon le statut d'occupation en 2020

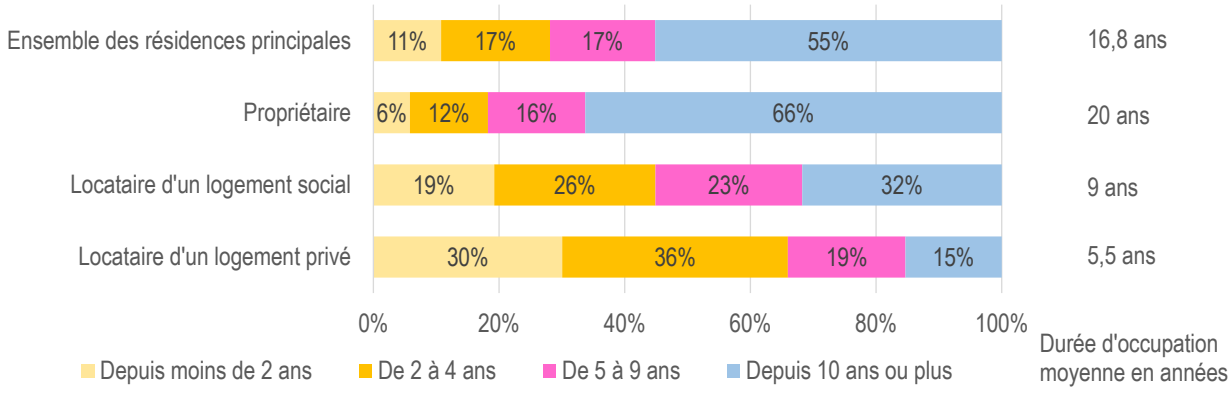
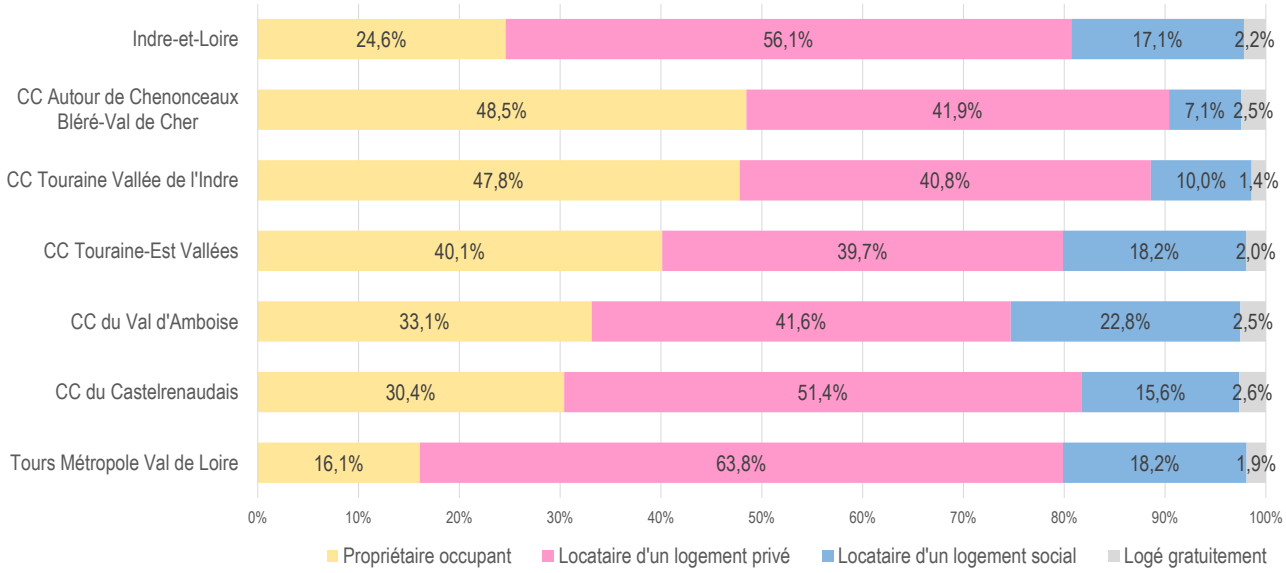


Figure 45 : statut d'occupation des ménages installés depuis moins de deux ans en 2020

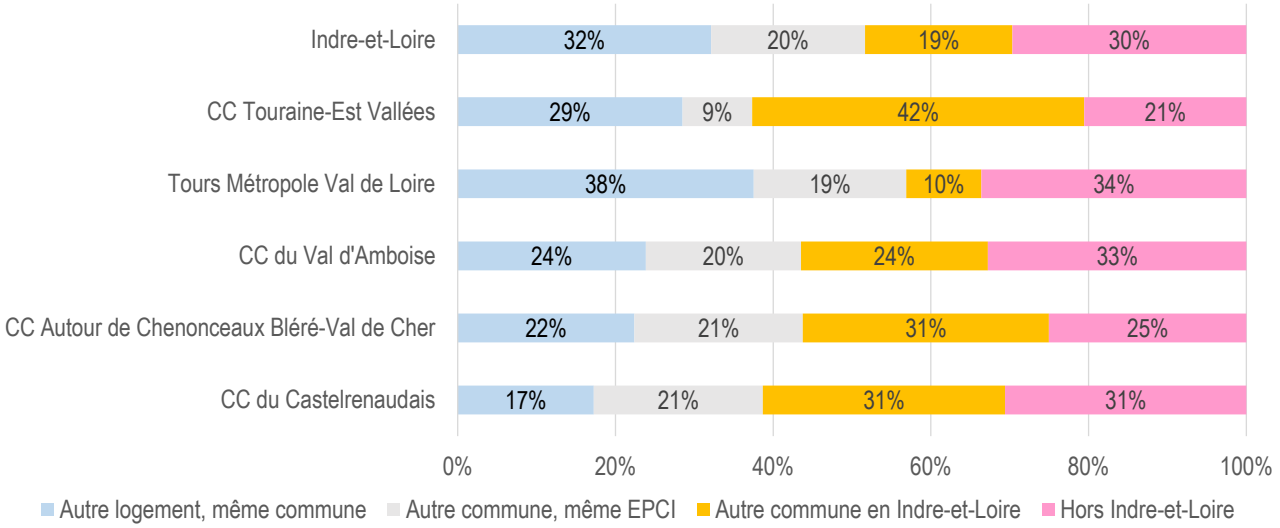


Une proportion importante de personnes en provenance d'un autre EPCI d'Indre-et-Loire parmi les habitants ayant changé de logement

10% des habitants de Touraine-Est Vallées (4 035 personnes âgées d'au moins un an) ont changé de logement entre 2019 et 2020. Cette proportion est plus faible que celle observée à l'échelle départementale (12%) ou de Tours Métropole Val de Loire (14%). Ce chiffre confirme la faible mobilité des habitants résultant d'une plus forte ancienneté résidentielle (voir ci-avant).

Les habitants de Touraine-Est Vallées ayant changé de logement l'année passée se distinguent par une part importante de personnes originaires d'un autre EPCI d'Indre-et-Loire (42%) suivies par celles originaires d'un autre département (21%). Traduisant l'attractivité dont bénéficient les intercommunalités limitrophes de la métropole tourangelle, cette situation est proche de celle observée pour les communautés de communes de Touraine Vallée de l'Indre et de Gâtine-Racan qui comptent également une forte proportion de personnes provenant d'autres intercommunalités d'Indre-et-Loire (respectivement 42% et 50%) ou d'un autre département (15% et 14%).

Figure 46 : lieu de résidence un an auparavant des personnes qui ont changé de logement entre 2019 et 2020



4_LE REGARD DES HABITANTS

Dans le cadre de la concertation du PLUi, les habitants ont pu exprimer leur point de vue sur les questions relatives aux évolutions démographiques et à l'habitat. Ces questions ont été abordées lors d'une exposition et d'un atelier participatif consacrés au diagnostic et qui se sont déroulés en 2021 et 2022[11].

Face au constat du vieillissement de la population, plusieurs habitants ont évoqué le besoin de disposer de davantage de logements adaptés mais aussi de projets d'habitat intergénérationnel pour permettre aux anciens de bien vieillir sur le territoire et proposer des logements aux plus jeunes.

La question du logement a également été abordée à travers l'habitat participatif perçu comme un moyen pour répondre aux besoins de logement tout en consommant moins d'espaces naturels ou agricoles, en mutualisation certains équipements ou espaces résidentiels (buanderie, jardin, parking).

Le logement a enfin été abordé sous l'angle de la densité. Si cette dernière est présentée comme un moyen pour minimiser la consommation d'espace, elle est aussi perçue comme ayant des impacts négatifs sur le territoire et les conditions de vie des habitants. Ce constat a notamment été émis à propos d'opérations d'habitat individuel dense dont la taille des terrains jugée trop petite serait propice aux conflits d'usage. Une autre critique formulée à l'encontre de la densité concerne la difficile intégration des immeubles d'habitation collectifs dans les paysages périurbains et agricoles de Touraine-Est Vallées.

[11] Source : Cittanova / Realta, exposition itinérante (Azay-sur-Cher, Monnaie, Vernou-sur-Brenne, Montlouis-sur-Loire, octobre 2021) et atelier participatif du diagnostic du PLUi (La Ville-aux-Dames, octobre 2022).

5_SYNTHESE DU DIAGNOSTIC ET ENJEUX EN MATIERE D'HABITAT

Synthèse du diagnostic

➔ Un habitat largement dominé par les logements individuels en accession, de grande taille et à la rotation faible ;

➔ quatre logements sur 10 construits avant la première règlementation thermique et plus d'un quart des logements locatifs sociaux énergivores dont une part importante de logements non adaptés aux personnes handicapées ou aux personnes âgées en perte d'autonomie ;

➔ Un stock de logements vacants « hors marché » mais d'intérêt patrimonial situés dans les centres-bourgs ;

➔ Une production de logements soutenue et en voie de diversification mais qui reste largement dominée par les grands logements individuels ;

➔ Une tension croissante dans le parc locatif social malgré la mise en service d'opérations récentes ;

➔ Des espaces de renouvellement ou de densification potentiels soumis au risque d'inondation.

Enjeux

➔ Le développement d'une offre de logements adaptée en volume et en typologie pour accompagner le vieillissement et le desserrement des ménages tout en continuant d'accueillir de nouveaux habitants ;

➔ La diversification et le recentrage de l'offre de logements pour répondre aux besoins des ménages isolés ou fragiles dont la part au sein de la population progresse ;

➔ La résorption de la vacance dans le parc de logements anciens contribuant à la revitalisation les centres-bourgs ;

➔ Une plus grande mixité fonctionnelle au sein des projets de renouvellement urbain pour rapprocher lieux de vie, de travail et de consommation.

CHAPITRE 3 :
LES ORIENTATIONS DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT ET LES BESOINS EN LOGEMENT A L'HORIZON 2035

1_LES ORIENTATIONS DU PLH DE TOURAINE-EST VALLEES

1.1_LES ORIENTATIONS ET LE PROGRAMME D'ACTIONS DU PLH

Adopté le 19 décembre 2019 et prorogé jusque fin 2027, le Programme Local de l'Habitat (PLH) s'articule autour d'une stratégie résidentielle qui prend appui sur un état des besoins et une analyse prospective, puis se décline de manière opérationnelle dans un programme d'actions. La stratégie définit par le PLH de Touraine-Est Vallées se compose des trois axes suivants.

Offrir la possibilité d'un parcours résidentiel à l'échelle de Touraine-Est Vallées

La mise en œuvre de cette première orientation vise à conforter l'attractivité et la vitalité du territoire par un accroissement raisonnable de la population et une attention accrue portée aux jeunes, aux familles et aux séniors. La stratégie du PLH repose sur l'hypothèse d'une poursuite de la baisse de la taille des ménages, d'une réduction de la vacance et de la stabilisation du parc de résidences secondaires. Afin de répondre aux besoins de toutes les catégories de ménages et diversifier l'offre de logements, la programmation du PLH, de l'ordre de 1 300 logements pour la période 2019-2024 (dont 21% de logements sociaux), accorde davantage de place au logement locatif (privé et public), et à l'habitat intermédiaire ou collectif (dont résidences séniors).

Afin de satisfaire les besoins particuliers de certains publics (demandeurs éligibles au parc social à faibles ressources, personnes en situation d'urgence, gens du voyage, travailleurs saisonniers et apprentis) en matière de diversification de l'offre, le PLH prévoit également de renforcer l'offre de logements adaptés et de soutenir les projets innovants répondant aux besoins et aux ressources de ces publics.

La répartition de l'offre programmée par le PLH entre les communes est adaptée aux opportunités foncières, à la sensibilité de tout ou partie du territoire à l'urbanisation (risques, enjeu patrimonial, préservation de l'espace agro-naturel, etc.) et au degré d'équipement et d'accessibilité.

Veiller à la qualité de l'habitat

La stratégie du PLH vise à préserver la qualité du cadre de vie, dans un territoire sensible à l'urbanisation du fait de la présence d'un patrimoine naturel et bâti important, de l'existence de risques naturels (inondations) et de la place occupée par l'agriculture. Dans ce but, le PLH prône une utilisation plus économe du foncier dans les programmes de logement.

Afin de réduire la vulnérabilité du territoire au risque d'inondation et au réchauffement climatique, le PLH prévoit des actions en faveur de l'amélioration du parc de logements existants (dont l'amélioration de la performance énergétique constitue l'une des priorités, avec l'adaptation au vieillissement et à la perte d'autonomie ou au handicap). Le recours à des procédés constructifs novateurs, bioclimatiques ou autosuffisants, utilisant des matériaux sains et biosourcés, est également encouragé notamment par le biais de bonification des aides à la construction neuve dans le parc social.

Faire évoluer les modes de faire

Les discussions menées lors de l'élaboration de la politique résidentielle de Touraine-Est Vallées ont conforté l'approche systémique des questions de logement et d'hébergement, à la croisée de considérations environnementales et sociales. Le troisième et dernier axe de la stratégie résidentielle inscrite dans le PLH vise à développer une approche transversale et systémique autour du principe d'habiter dans le territoire de Touraine-Est Vallées. Cette orientation passe par une coordination accrue des politiques sectorielles (habitat, économie, mobilité, équipements, etc.) au sein de la communauté de communes mais aussi avec celles d'autres territoires ou institutions concernés par les mêmes enjeux. La consultation et l'information de la population et l'association régulière des acteurs locaux, notamment autour d'outils d'observation partagés, doivent contribuer à une plus grande cohérence des actions et à une meilleure satisfaction des besoins en logement et en hébergement de la population.

1.2_LE BILAN DU PLH A MI-PARCOURS (2023)

Des objectifs quantitatifs largement atteints

Les objectifs de production du PLH fixés à 663 logements à mi-parcours (2020-2022) ont été globalement dépassés avec 776 logements commencés. Ce résultat témoigne de l'attractivité et du dynamisme du territoire de Touraine-Est Vallées, même si la production de logements s'est répartie de façon inégale entre les 10 communes. Les objectifs de production sont dépassés pour les communes de Monnaie, Montlouis-sur-Loire, Azay-sur-Cher et la Ville-aux-Dames. À l'inverse, pour les communes de Reugny, Véretz, Vernou-sur-Brenne et Vouvray, l'objectif de production ne dépasse pas 60%.

En matière de logements locatifs sociaux, l'objectif global de production est également dépassé avec 208 logements réalisés pour un objectif de 141 logements sur trois ans. Ce résultat est essentiellement porté par les communes d'Azay-sur-Cher et Monnaie. Pour les communes de Montlouis-sur-Loire et de la Ville-aux-Dames, soumises aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU, le niveau d'atteinte des objectifs est respectivement de 99% et de 71%.

Cette répartition inégale des logements privés et sociaux produits durant les trois premières années du PLH résulte de l'attractivité et des vocations différenciées des communes au regard des orientations du SCoT (les communes de Montlouis et Monnaie concentrant la production de logements ayant le statut de pôle-relais), mais aussi des contraintes (risque d'inondation en particulier pour la commune de la Ville-aux-Dames) et des conditions de réalisation des projets (disponibilité, niveau de viabilisation et prix des terrains).

Les actions engagées autour des principaux enjeux du PLH

Concernant la diversification de la typologie des logements, on observe une augmentation de la part des logements collectifs représentant 36% des logements commencés entre 2019 et 2022 contre 12% dans le parc existant de Touraine-Est-Vallées en 2019. Concernant la taille des logements, bien que la part des petits logements parmi les logements commencés progresse (avec 16% de 2 pièces et 21% de logements de 3 pièces contre 6% et 15% dans le parc existant), l'objectif de production de logements de 3 pièces fixé par le PLH (43%) n'est pas atteint.

L'enjeu d'amélioration du parc de logements privé existant s'est traduit par la réalisation en 2022 d'une étude pré-opérationnelle en vue de la mise en place d'un dispositif d'accompagnement des

ménages. L'opération programmée d'amélioration de l'habitat et de revitalisation rurale (OPAH-RR) prévoit de soutenir la réhabilitation d'environ 160 logements sur la période 2024-2027. Près de la moitié des moyens mobilisés seront destinés à l'adaptation de logements occupés par des séniors et à la rénovation de logements insalubres. Le reste des aides sera dédié à la rénovation énergétique des logements privés (dont environ 15% de logements locatifs). Pour soutenir le développement d'une offre de logements locatifs destinés aux jeunes, l'OPAH-RR prévoit une bonification des aides pour les propriétaires bailleurs s'engageant à réserver des logements pour des personnes âgées de moins de 30 ans. Dans le but de contribuer à la résorption de la vacance, les aides sont renforcées pour les travaux qui seront réalisés dans les centres-bourgs de six communes abritant un parc immobilier ancien important (Monnaie, Chançay, Reugny, Vernou-sur-Brenne, Montlouis-sur-Loire et Véretz).

Dans le cadre de l'OPAH, des primes sont allouées aux projets de réhabilitation de logements privés contribuant à la réduction de la vulnérabilité du logement au risque d'inondation.

En matière de construction et de réhabilitation de logements locatifs sociaux, les aides financières accordées par Touraine-Est vallées aux bailleurs sociaux ciblent les logements de petite taille (2 pièces) et ceux réservés aux personnes âgées ou handicapées ainsi qu'aux jeunes. L'intercommunalité soutient également les opérations de logements sociaux mettant en œuvre des matériaux biosourcés ou géosourcés (en complément des aides apportées par la DREAL Centre-Val de Loire).

Concernant les besoins en logement des gens du voyage, un diagnostic a été réalisé afin de dresser un état précis des voyageurs en voie de sédentarisation présents sur le territoire intercommunal. Une soixantaine de ménages ont ainsi été identifiés. Des projets d'habitat adapté sont actuellement à l'étude en vue de répondre aux besoins de ces ménages. En effet, Touraine-Est Vallées a engagé en 2018 une Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS), en vue de promouvoir l'accès à l'habitat adapté ou au logement des gens du voyage. Dans ce cadre, lors du diagnostic social réalisé par Tzigane Habitat, les ménages rencontrés ont exprimé un souhait fort de pouvoir vivre dans ce type de logement conciliant un souhait d'ancrage local et un attachement au mode de vie en caravane. La recherche de terrains permettant de construire des logements locatifs sociaux individuels, adaptés pour les gens du voyage, a abouti à l'identification de 2 secteurs opérationnels, validés par les services de l'Etat qui accompagnent la démarche : l'un sur la commune de Montlouis/Loire, correspondant à une deuxième tranche de l'opération "Les Aujoux", pour 8 logements, et l'autre sur la commune de Veretz, sur le secteur des Cunaux, pour 4 logements. Au-delà d'un meilleur confort et d'une stabilité apportés aux familles qui y seront accueillies, ces opérations permettent à Touraine-Est Vallées de se mettre en conformité avec le Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage qui impose la création de 12 places caravanes sur le territoire intercommunal.

Concernant la gestion du parc locatif social, Touraine-Est Vallées s'est doté d'un plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur et d'un outil de cotation de la demande. Une convention intercommunale d'attributions des logements sociaux portant sur la période 2025-2030 fixe notamment des objectifs territorialisés d'accueil de ménages modestes tenant compte du fonctionnement du parc social et de son occupation.

Le PLH2 est actuellement en cours d'élaboration avec comme première étape la réalisation d'un bilan final du PLH1 pour le premier semestre 2026 (date à confirmer).

2_LES BESOINS EN LOGEMENT A L'HORIZON 2035

2.1_LE SCENARIO DEMOGRAPHIQUE DU PLUI

Dans le cadre du diagnostic du PLUi, les élus de Touraine-Est Vallées se sont exprimés sur le scénario à retenir pour les années à venir. Pour ces derniers, quatre priorités doivent guider le scénario de développement démographique du PLUi :

- assurer le renouvellement des jeunes générations et la pérennité des équipements scolaires qui contribuent à l'attractivité et à la vitalité des centres-bourgs, en particulier pour les communes rurales ;
- proposer une offre d'habitat et de services adaptés au maintien des ainés dans les communes ;
- respecter le cadre légal en matière de mixité sociale dans le parc de logement ;
- favoriser le lien social par la promotion de nouvelles formes d'habitat (habitat inclusif, intergénérationnel).

Le scénario démographique et résidentiel du PLUi décrit ci-après vise une croissance « réaliste » de la population intercommunale en tenant compte de l'évolution de la population en place (à commencer par la poursuite de la diminution de la taille moyenne des ménages) et des capacités d'accueil de nouveaux logements, dans la limite des ressources et des équipements disponibles sur le territoire intercommunal et en veillant à une moindre consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le volume de nouveaux logements à accueillir sur le territoire intercommunal dans le cadre du PLUi (voir ci-après) résulte de l'analyse des possibilités de densification et de mutations des espaces bâtis menée en concertation avec les élus et techniciens de Touraine-Est Vallées, dans le cadre d'ateliers visant à stabiliser le scénario de développement urbain et résidentiel du territoire intercommunal.

2.2_LA QUANTIFICATION DU VOLUME DE LOGEMENTS A PRODUIRE DANS LE CADRE DU PLUI

Les perspectives de développement démographique et l'évaluation des besoins en logements retenus par le projet de PLU-I reposent sur la projection des évolutions récentes observées au sein de la population et du parc de logements de Touraine-Est Vallées et des objectifs inscrits dans le programme local de l'habitat à l'horizon 2034 (voir ci-avant).

La méthode d'évaluation des besoins en logements dite du « point mort » consiste à évaluer les besoins globaux en logements à partir d'un certain nombre d'hypothèses basées sur les évolutions de la population en place, le renouvellement du parc de logements et l'évolution du nombre de logements vacants et de résidences secondaires ainsi que sur les capacités de construction de nouveaux logements.

Le scénario retenu pour le projet de PLUI tient compte des évolutions observées au cours de la dernière décennie au sein de la population des ménages, la diminution de leur taille moyenne ayant mobilisé 40% de l'offre de logements supplémentaires créée au cours de la période 2009-2020.

Estimation des besoins répondant au maintien de la population en place

Tout nouveau logement n'accueille pas nécessairement de nouveaux habitants. Une partie significative de l'offre de logement supplémentaire (environ 4 sur 10) est mobilisée par l'accroissement du nombre de ménages résultant du desserrement des ménages. Cette évolution, observée depuis plusieurs décennies en France, découle du vieillissement de la population, de la baisse du nombre moyen d'enfants par femme, de la multiplication des familles monoparentales et de la décohabitation plus précoce des jeunes adultes. Statistiquement, ce processus se traduit par une baisse de la taille moyenne des ménages (et donc par une hausse des besoins en logement à population constante).

Définition de la méthode dite « du point mort »

La méthode du « point mort » vise à évaluer les besoins en nouveaux logements pour maintenir la population déjà présente sur un territoire donné. Sont pris en compte dans le calcul :

- l'évolution du nombre de personnes par ménage (ou par résidence principale) ;
- l'évolution du parc existant (logements vacants, résidences secondaires, renouvellement du parc de logements).

Application de la méthode du « point mort » au territoire de Touraine-Est Vallées

Pour estimer les besoins en logement du PLU-I découlant du desserrement des ménages déjà présents sur le territoire intercommunal, on divise le nombre d'habitants actuels par la taille moyenne des ménages attendue en 2034.

Sur la base d'une taille moyenne des ménages estimée à 2,18 personnes par ménage en 2034 (prolongation de la tendance constatée entre 2013 et 2019, soit -0,6% par an), le nombre de résidences principales nécessaire pour répondre aux besoins en logement de la population actuelle serait de :

39 571 (population des ménages en 2020) / 2,18 (nombre de personnes par ménage en 2034) =

18 152 – 16 720 résidences principales en 2020 = 1 432 ménages ou résidences principales supplémentaires en 2034.

Pour compenser le renouvellement du parc (disparition de résidences principales résultant principalement de démolitions, de regroupements, ou de changements d'usage), il faudrait construire :

18 logements par an (tendance observée sur la période 2009-2019) x 15 = 270 résidences principales.

La diminution du nombre de logements vacants et de résidences secondaires devrait se traduire par une augmentation d'un nombre équivalent de résidences principales, soit 75 logements (60 logements vacants et 15 résidences secondaires) entre 2020 et 2034.

L'estimation de la baisse des logements vacants (- 60 unités) est basée sur le volume de logements pouvant être remis sur le marché identifiés à l'issue de l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH (2022).

La baisse du nombre de résidences secondaires (- 15 unités) est basée sur le prolongement de la tendance récente (données du recensement entre 2009 et 2019).

Par conséquent, le nombre de logements nécessaires pour maintenir la population actuelle de Touraine-Est Vallées à l'horizon 2034 est de : 1 432 + 270 – 75 = 1 627.

À l'horizon 2034, pour maintenir le nombre d'habitants occupant le parc de résidences principales en 2020, il faudra disposer de l'ordre de 1 600 logements supplémentaires.

Estimation des besoins découlant du scénario démographique du PLU-I

Le scénario de croissance démographique à l'horizon 2034 est le résultat du croisement :

- d'une prolongation des objectifs du PLH en vigueur ;
- d'une volonté politique des élus de Touraine-Est Vallées d'un rythme de croissance « réaliste », légèrement plus faible que durant la décennie 2009 – 2020, soit 0,7% de croissance annuelle au lieu de 0,8% précédemment.

Pour répondre aux besoins en logement découlant de ce scénario, il convient de vérifier que l'objectif de croissance démographique est compatible avec les capacités d'accueil de nouveaux logements au sein du territoire intercommunal, en respectant l'objectif du PLU-I de localiser au moins la moitié des nouveaux logements en renouvellement urbain afin de diminuer la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers en extension.

Le nombre de logements supplémentaires susceptibles d'être accueillis sur le territoire intercommunal entre 2020 et 2034 résulte du cumul du nombre de logements réalisés entre 2020 et 2022 et des objectifs de construction défini par le PLH (240 logements par an), soit :

Logements construits de 2020 à 2022 : 797 logements (Source : bilan du PLH)

Objectifs du PLH prolongés entre 2023 et 2034 : 240 logts par an x 12 ans = 2 880 logements

Nombre total de logements prévus pour la période 2020-2034 : 797 + 2 880 = 3 677 logements.

À noter : parmi ces 3 677 logements, 1 627 logements seront utilisés par des habitants déjà présents sur le territoire intercommunal en 2020 (voir ci-avant besoins répondant au maintien de la population en place). Par conséquent, **seuls 2 050 logements prévus à l'horizon 2035 accueilleront de nouveaux habitants ne résidant pas encore sur le territoire intercommunal.**

Sur la période du PLUi (2025-2034), le nombre de logements à construire serait donc de : 240 logements x 10 ans = 2 400 logements.

Le nombre de logements à construire se répartirait comme suit :

1 200 logements en renouvellement urbain (soit 50% cf. objectif du PLU-I) dont :

- 700 logements sur des sites de projets dans les centres ;
- 300 logements en diffus par division parcellaire ;
- 200 logements au sein de dents creuses.

1 200 logements en extension répartis sur 54 hectares, soit une moyenne de 22 logements par hectare.

Estimation du nombre total d'habitants de Touraine-Est Vallées en 2034

Le gain de population attendu en 2034 découle du nombre total de logements prévu qui ne sera pas mobilisé pour répondre au besoin de la population en place soit :

3 677 – 1 627 (résultat du point mort) = 2 050 logements.

La population des ménages en 2034 atteindrait 44 040 habitants se décomposant comme suit :

39 571 personnes (population en 2020)

+ 4 469 personnes (2 050 logements x 2,18 personne par ménage).

À la population des ménages il convient d'ajouter les habitants dits hors ménages qui, sur Touraine-Est Vallées, concernent principalement les résidents en maisons de retraite. Leur nombre est évalué à 840 personnes en 2034 (prolongement de la hausse observée entre 2009 et 2019, soit 8 personnes supplémentaires par an).

Ainsi, **la population totale de Touraine-Est Vallées en 2034 est estimée à 44 880 habitants** (44 040 occupants des résidences principales + 840 personnes hors ménages).

COMMUNAUTÉ
Touraine-Est Vallées

PLUi

Plan
Local
d'Urbanisme
intercommunal



atu