

Enieux

habitat pour l'agglomération

La mixité sociale

CHIFFRES CLÉS

34.600 logements locatifs sociaux, soit **20,6%** des résidences principales.

5 communes atteignent le seuil de 20% de locatifs sociaux.

55% du parc construits avant 1974 (1ère réglementation thermique).

53% du parc concentrés dans la commune de Tours.

27% de la production de la dernière décennie sous forme de PLS.

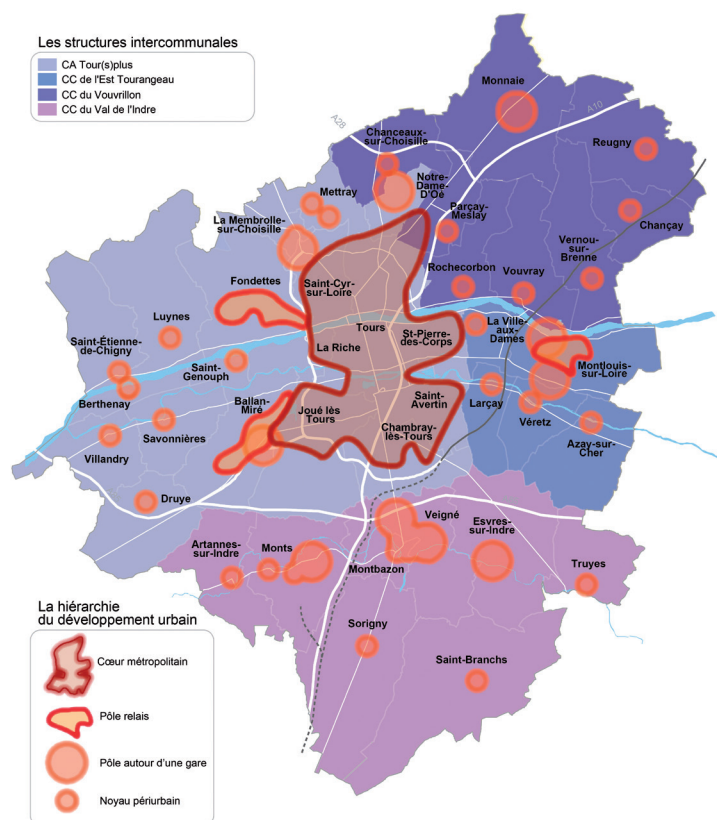
29% de la production de la dernière décennie en individuel.

Programmation 2013 = **-33%** d'agréments par rapport à 2012.

18% de chômage au sein des locataires HLM (6,6% dans le reste du parc).

Emménagés récents =

- **26%** de familles monoparentales.
- **33%** de ménages avec des ressources inférieures à 20% du plafond PLUS (soit moins de 4.000 € pour une personne seule).



I. Le parc locatif social

Un parc important et en progression¹

Un parc de 34.600 logements au 1er janvier 2012

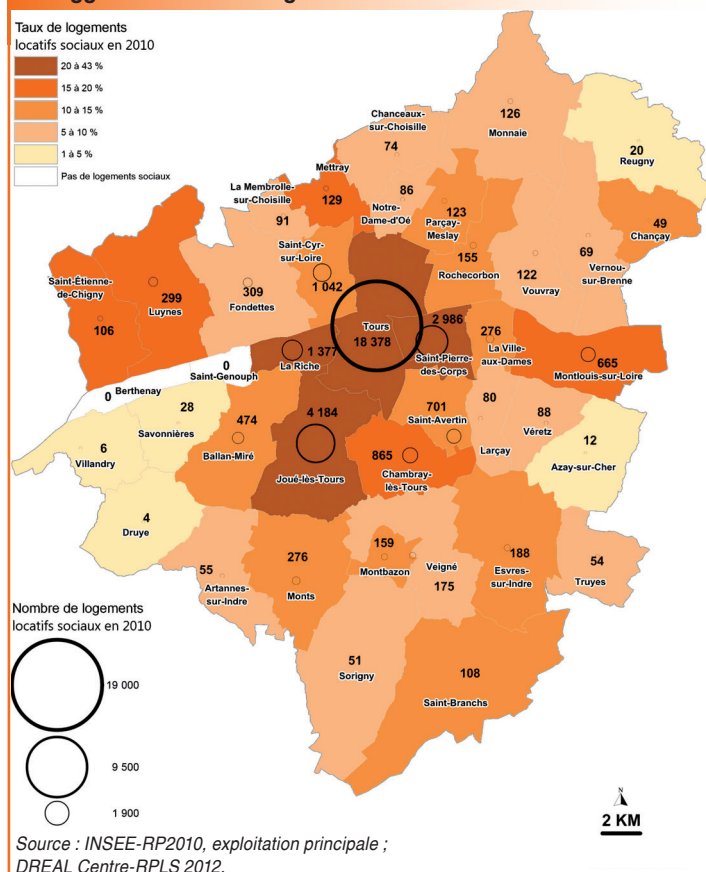
L'agglomération tourangelle, qui concentre 60% de la population et plus de 80% des résidences principales du département, accueille trois quarts du parc locatif social d'Indre-et-Loire. Ces 34.600 logements sont concentrés à Tours (53%) et dans le reste du cœur métropolitain (33%). **À l'échelle de l'agglomération tourangelle, les locatifs sociaux représentent un peu plus de 20% du parc des résidences principales**, soit le seuil plancher établi par la loi SRU pour les communes d'au moins 3.500 habitants appartenant à une agglomération² de plus de 50.000 personnes. Cette proportion est inférieure à la moyenne départementale (22,5%) mais nettement supérieure au taux régional (16,7%).

Lorsque l'on descend **au niveau communal**, des **disparités importantes** se font jour. Seules cinq communes disposent d'au moins 20% de locatifs sociaux : Saint-Pierre-des-Corps (43%), La Riche (28%), Joué-lès-Tours (27%), Tours (26%) et Saint-Etienne-de-Chigny (20%). Quatre de ces villes font partie du cœur métropolitain. Aussi, dans ce secteur, un logement sur quatre relève du parc locatif social. Cette proportion tombe à 13% pour les pôles relais et à 9% dans les communes périurbaines.

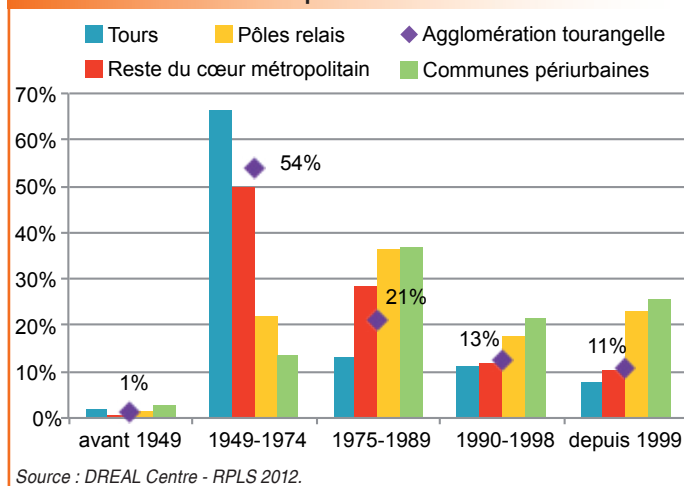
Plus de la moitié des locatifs sociaux construits entre 1949 et 1974

La majorité du parc locatif social du territoire a été construite au cours des Trente Glorieuses. En effet, 54% de l'offre existante ont été produits entre 1949 et 1974. **Plus on s'éloigne des communes urbaines, plus les logements sont récents.** Deux tiers du parc existant sur la ville de Tours ont été édifiés entre 1949 et 1974, de même que la moitié du parc des autres communes du cœur métropolitain. Mais, plus des trois quarts des locatifs sociaux implantés dans les pôles relais et près de 85% de ceux situés dans des communes périurbaines ont été construits après 1975.

Parc de logements locatifs sociaux de l'agglomération tourangelle en 2010



Période de construction du parc social



¹ Les traitements réalisés ici se basent sur les données du RPLS (Répertoire du Parc Locatif Social, inventaire au 1^{er} Janvier 2012) et de l'INSEE (recensement 2010).

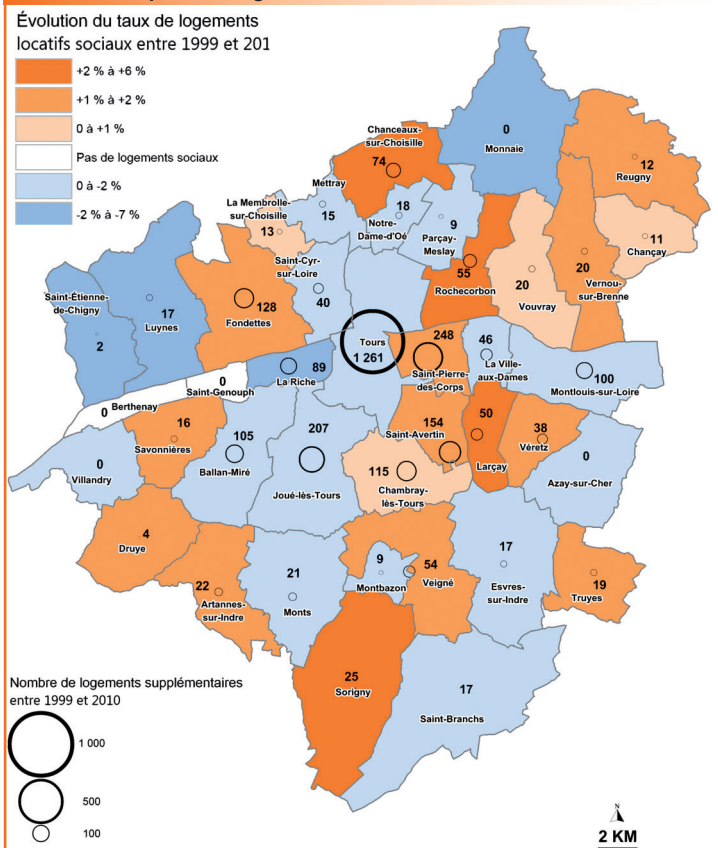
² C'est-à-dire l'unité urbaine définie par l'INSEE. Celle-ci désigne une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) qui compte au moins 2.000 habitants. En 2010, l'unité urbaine de Tours regroupe 36 communes et 344.800 habitants, dont un peu plus de 20% résident dans un logement social.

Un développement du parc social qui renforce l'offre en dehors du cœur métropolitain

Depuis 1999, le parc social situé dans l'agglomération tourangelle a augmenté de plus de 3.700 logements, soit une moyenne de 285 locatifs sociaux achevés de construire chaque année. Tours a accueilli 41% de ces nouveaux logements, les six autres communes du cœur métropolitain 28%, les communes périurbaines 20% et les pôles relais 11%. Au regard de la localisation du parc existant, **la production de la dernière décennie a contribué à développer le parc social là où il est le moins présent**, dans les pôles relais et les communes périurbaines. De même, au sein du cœur métropolitain, la construction récente a permis de renforcer le parc des communes déficitaires (16% des locatifs sociaux bâtis depuis 1999 pour 9% du parc existant). Ainsi, la tendance est au rééquilibrage de l'offre.

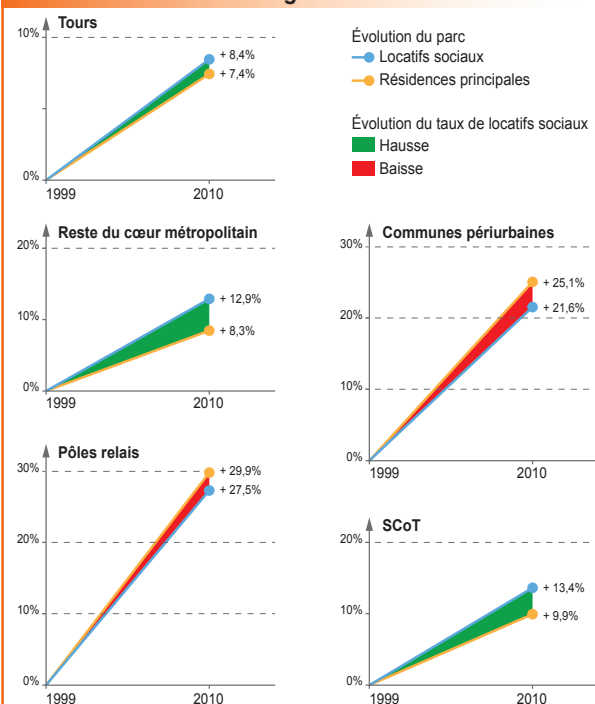
Entre 1999 et 2010, le nombre de logements locatifs sociaux s'est accru d'à peine 10%, dans le même temps où le parc des résidences principales a augmenté de plus de 13%. Aussi, **le taux de locatifs sociaux au sein des résidences principales diminue** (- 0,6 point), baisse plus particulièrement observée dans le cœur métropolitain.

Évolution du parc de logements locatifs sociaux entre 1999 et 2010



Source : INSEE-RP1999/2010, exploitation principale ; DREAL Centre-RPLS 2012.

Évolution du nombre de logements entre 1999 et 2010



Source : INSEE-RP1999/2010, exploitation principale ; DREAL Centre-RPLS 2012.

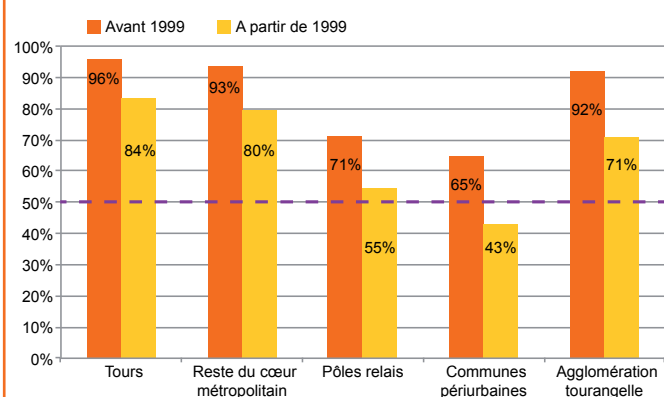
Parmi les quarante communes de l'agglomération tourangelle, seules trois ont vu leur nombre de logements locatifs sociaux stagner au cours de la dernière décennie ; partout ailleurs, le parc progresse ou une offre est créée là où il n'y en avait pas auparavant. Dans le même temps, la proportion de locatifs sociaux au sein des résidences principales diminue dans près de la moitié des communes. Elle augmente d'au moins un point dans quinze communes, dont quatre connaissent une hausse supérieure à 2 points.

Un parc de grands appartements, qui tend à se diversifier

9 logements sur 10 en collectif

La très grande majorité du parc social est constituée de logements collectifs (90%). La proportion d'appartements est la plus importante dans le cœur métropolitain (94%). La production de la dernière décennie va dans le sens d'une diversification du parc : seuls 71% des logements achevés de construire depuis 1999 sont des appartements. Cette tendance s'observe dans les communes urbaines comme dans d'autres plus rurales. Dans l'espace périurbain, la part du collectif devient même minoritaire dans la production de la dernière décennie.

Proportion de logements collectifs au sein du parc social achevé de construire



Source : DREAL Centre - RPLS 2012.

Un recentrage vers les logements de taille moyenne

Globalement, le parc locatif social se divise en trois parts égales : **un tiers de petits logements (T1-T2), un tiers de typologies de taille moyenne (T3) et un tiers de grands logements (T4 ou plus)**. Tours se distingue par une plus forte proportion de T1 (12% contre 4% en moyenne sur le reste du territoire) et de T2 (24% contre 20% en moyenne dans l'agglomération tourangelle). En dehors de la ville centre, les communes présentent une répartition similaire de leur parc locatif social en fonction de la taille des logements.

Depuis 1999, la tendance est au recentrage vers les logements de taille moyenne, notamment dans les communes périurbaines. **Les T3 représentent 44% de la production de la dernière décennie.** À l'inverse, les typologies extrêmes se font plus discrètes : d'un côté 3% des logements construits sont des T1, de l'autre 5% sont des T5 ou plus.

Un quart du parc récent financé en PLS

Le parc social peut être regroupé en trois catégories, du plafond de loyer le plus faible au plafond le plus élevé : les logements très sociaux (PLAI et équivalents dont le plafond correspond à celui du PLUS minoré de 40%), les logements ordinaires (PLUS et équivalents), les logements intermédiaires (PLS et équivalents dont le plafond correspond à celui du PLUS majoré de 30%). **Les logements ordinaires sont très largement prédominants** dans l'agglomération tourangelle : ils correspondent à 87% des locatifs sociaux. Ce taux, dans la moyenne départementale (86%), est supérieur à la moyenne régionale (80%). Le **parc très social** représente, quant à lui, 9% des logements. D'un point de vue spatial, on constate une concentration de ce segment des locatifs sociaux **dans le cœur métropolitain** (90% de l'offre de l'agglomération tourangelle) et plus particulièrement sur la ville de Tours (75%). À l'inverse, les pôles relais se distinguent par une proportion plus élevée de locatifs sociaux financés en PLS (8%, soit le double de la moyenne sur l'ensemble du territoire).

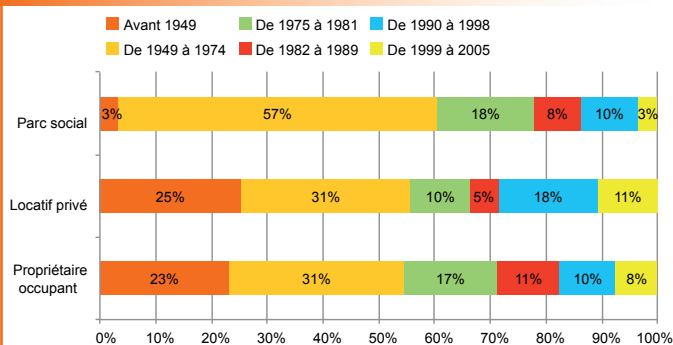
Les logements achevés de construire depuis 1999 ne sont que 66% d'entre eux des logements ordinaires. **La production de la dernière décennie a contribué au développement des locatifs intermédiaires** (plus du quart des logements financés en PLS). Cette tendance est d'autant plus marquée dans les communes urbaines ; les PLS représentent un tiers de la construction récente dans le cœur métropolitain et les pôles relais. Mécaniquement, la part de la production dédiée aux locatifs très sociaux diminue, passant de 9% avant 1999 à 6% au cours de la dernière décennie. Cette baisse s'observe plus particulièrement à Tours (- 8 points) et dans les pôles relais (- 4 points).

Vers un rapprochement des caractéristiques des parcs locatifs privé et public ?³

Le parc de résidences principales de l'agglomération tourangelle est composé à 47% de logements loués et à 53% d'habitations occupées par leur propriétaire. Au sein du parc locatif, 57% des logements relèvent de propriétaires privés ; le reste appartient au parc locatif social.

La comparaison entre les **époques de construction** du parc locatif social et du parc locatif privé fait logiquement apparaître une ancienneté plus forte pour le dernier⁴. Ainsi, dans l'agglomération tourangelle, 25% des logements locatifs privés ont été construits avant 1949 ; seuls 3% du parc locatif social ont été édifiés au cours de cette période. **Le basculement s'opère au cours des années 1970** : 60% des logements sociaux et 56% des locatifs privés ont été produits avant 1975. Ce "rééquilibrage" se vérifie à l'échelle du cœur métropolitain. Ailleurs, le rattrapage s'effectue plus récemment, au cours des décennies 1980 et 1990.

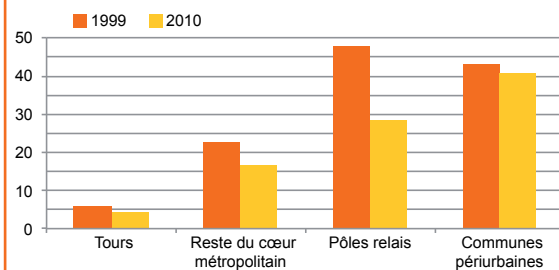
Époques de construction du parc social, des locatifs privés et des logements occupés par leur propriétaire



Source : INSEE, RP2008 - exploitation principale.

En termes de typologie, le secteur locatif se distingue des logements occupés par leur propriétaire par une plus forte proportion d'appartements. Ceux-ci représentent 83% des logements loués contre 51% de l'ensemble des résidences principales. **Les logements collectifs sont davantage présents dans le parc social. La dernière décennie tend à réduire l'écart entre les parcs public et privé.** En effet, dans l'agglomération tourangelle, la proportion d'appartements a augmenté de 2,8 points pour les logements locatifs privés quand elle a diminué de 0,2 point dans le parc locatif social. Ce rapprochement s'observe plus particulièrement dans les pôles relais.

Écart entre la proportion d'appartement dans les parcs locatifs privé et public, en 1999 et en 2010

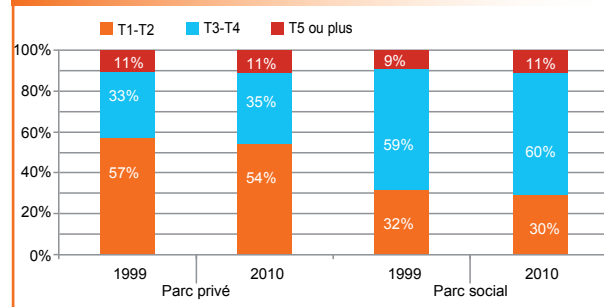


Source : INSEE, RP1999 et RP2010, exploitations principales.

Un constat similaire, mais moins prononcé, peut être établi pour ce qui est de la **taille des logements**. Sur ce point, **la structure des deux segments du parc locatif diffère nettement**. Le parc locatif privé, qui se développe principalement grâce à des investisseurs à la recherche de la meilleure rentabilité possible, présente une proportion très importante de petits logements. Plus de la moitié du parc est constitué de T1 et T2, contre à peine un tiers au sein des locatifs sociaux. De leur côté, ces derniers se caractérisent par une proportion importante de logements de taille moyenne (six logements sur dix sont des T3 ou des T4), en lien avec les familles qu'ils accueillent, dont une part importante sont des familles monoparentales (plus de 20% des occupants du parc locatif social⁵).

La production de la dernière décennie tend à rapprocher la répartition par taille des parcs public et privé. En effet, le parc locatif privé a connu un développement important de T2 et de T3 ; ces typologies représentent plus des deux tiers des nouveaux logements. De son côté, la progression du parc locatif social repose avant tout sur les grands logements. La réduction de l'écart entre ces deux segments du parc locatif présente des spécificités selon les territoires. Elle est davantage marquée pour les petites typologies dans les communes périurbaines et les pôles relais. Pour les logements de taille moyenne, elle s'observe surtout dans le cœur métropolitain et les pôles relais.

Répartition par taille des parcs locatifs privé et public, en 1999 et en 2010



Source : INSEE, RP1999 et RP2010, exploitations principales.

³ L'analyse réalisée dans ce paragraphe s'appuie sur les données des recensements 1999 et 2010 de l'INSEE.

⁴ Source : INSEE, RP2008. Pour des raisons de fiabilité des données, la dernière année de construction retenue est 2005.

⁵ Source : enquête sur l'occupation du parc social, 1^{er} janvier 2012.

Champ statistique : ménages ayant répondu à l'enquête.

Bailleurs non pris en compte : SAIEM Saint-Avertin et SEM Maryse Bastié.

II. Ses occupants

L'analyse des caractéristiques des occupants permet d'établir les spécificités d'accueil des logements locatifs sociaux par rapport à l'ensemble du parc. La comparaison entre le profil des emménagés récents (moins de trois ans) et celui des autres locataires permet d'apprécier le niveau de diversification du peuplement.

L'étude est réalisée à partir de deux bases de données :

- L'enquête sur l'occupation du parc social (OPS) millésimée 2012. Sont pris en compte les ménages ayant répondu à l'enquête, soit 26.462 foyers pour l'ensemble des quarante communes de l'agglomération tourangelle (taux de réponse : 85%). Les ménages occupant le patrimoine de la SAIEM Saint-Avertin et de la SEM Maryse Bastié ne font pas partie de l'analyse, par défaut d'informations disponibles.

- Le recensement de la population millésimé 2010, réalisé par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (INSEE).

Des habitants de plus en plus précaires⁶

Des familles monoparentales de plus en plus présentes

À l'échelle de l'agglomération tourangelle, près d'un ménage locataire du parc social sur deux est constitué d'une seule personne. Les familles avec enfants représentent, quant à elles, quatre ménages sur dix et les couples sans enfants un ménage sur dix.

La ville de Tours présente une plus forte proportion de personnes vivant seules (51% contre en moyenne 46% sur l'ensemble du territoire). À l'inverse, l'agglomération tourangelle hors cœur métropolitain se caractérise par une part importante de familles avec enfants (46%), notamment par la présence plus marquée de familles monoparentales (25%, soit trois points de plus que sur le reste du territoire).

Les emménagés récents se distinguent par une plus faible proportion de personnes seules (- 9 points) et une part plus élevée de familles monoparentales (+ 5 points). La présence plus importante de ces dernières au sein des ménages ayant emménagé depuis moins de trois ans est davantage marquée en dehors de la ville centre. Dans le cœur métropolitain hors Tours, la progression est de neuf points. Ailleurs, elle dépasse les dix points pour atteindre un tiers des emménagés récents.

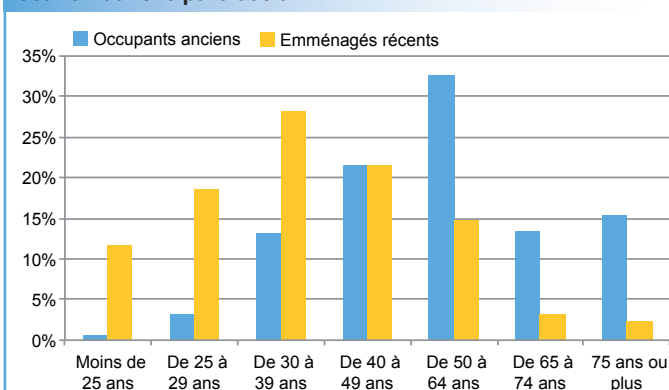
Un titulaire de bail sur deux a au moins 50 ans

La majorité des titulaires d'un contrat de location dans le parc social est constituée de personnes d'âge mûr : 27% ont entre 50 et 64 ans, 22% ont au moins 65 ans et 22% ont entre 40 et 49 ans.

Les moins de 25 ans, très peu nombreux, sont davantage représentés à Tours (5%) que dans le reste de l'agglomération tourangelle (3%). La ville centre, ainsi que les autres communes du cœur métropolitain, se distinguent par une population plus âgée. 22% des titulaires d'un contrat de location dans le parc social ont au moins 65 ans, contre 18% en moyenne sur le reste du territoire. Les communes périurbaines et les pôles relais se caractérisent, quant à eux, par une plus forte proportion de personnes âgées de 40 à 49 ans (26% contre 22% dans le cœur métropolitain).

Les emménagés récents sont plus jeunes que les ménages résidant dans leur logement depuis au moins trois ans. Près de six foyers sur dix ont moins de quarante ans quand cette tranche d'âges représente 17% des titulaires d'un bail ancien. Cet écart est davantage marqué dans le cœur métropolitain.

Répartition par âge des titulaires d'un contrat de location dans le parc social



Source : USH Centre - OPS 2012.

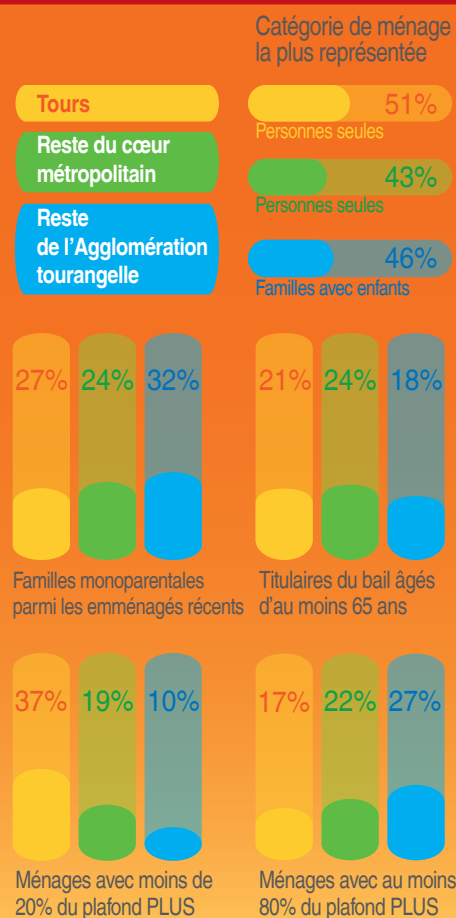
⁶ Source : USH Centre - enquête OPS 2012.

De plus en plus de ménages à faibles ressources

À l'échelle de l'agglomération tourangelle, 27% des ménages disposent de ressources inférieures à 20% du plafond PLUS et 35% ont des ressources comprises entre 20% et 39% de ce seuil. Les ménages les plus précaires se concentrent à Tours où 37% des ménages locataires du parc social vivent avec moins de 20% du plafond PLUS. Les niveaux de ressources les plus élevés s'observent en dehors du cœur métropolitain : 27% des ménages disposent de ressources supérieures ou égales à 80% du plafond PLUS, contre 20% en moyenne dans l'agglomération tourangelle. Cette situation s'explique notamment par l'âge du parc : les logements construits plus récemment dans les communes périurbaines se louent à un prix plus élevé que les habitations anciennes du cœur de l'agglomération. Aussi, ils accueillent des ménages plus aisés. Ce constat pose la question de la mise en œuvre de la mixité sociale en dehors des communes urbaines denses.

Les emménagés récents sont globalement moins aisés que les autres locataires. Un tiers d'entre eux disposent de ressources inférieures à 20% du plafond PLUS, soit huit points de plus que pour les ménages résidant dans leur logement depuis au moins trois ans. Cette différence de revenu est également la conséquence mécanique des règles d'attribution des logements sociaux.

PROFIL DES MÉNAGES LOCATAIRES DU PARC SOCIAL



Plafond de ressources en fonction du type de financement du parc social

L'attribution d'un logement social est, entre autres, soumise à condition de ressources. Les plafonds de revenus annuels sont fonction des caractéristiques du ménage. Le tableau ci-contre reprend les valeurs retenues pour l'année 2012.

Le niveau de ressources des locataires est analysé comparativement au plafond de ressources d'un logement PLUS (19.417 € pour une personne seule au 1^{er} janvier 2012). Cette analyse est à prendre avec précaution, étant donné que ce plafond de ressources est revalorisé chaque année. Aussi, certains occupants du parc social intègrent des classes de revenus par simple effet de seuil, sans forcément que leur situation économique ait évolué.

	PLAI	PLUS	PLS
Personne seule	10 678 €	19 417 €	25 242 €
2 personnes sans personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages	15 559 €	25 930 €	33 709 €
3 personnes ou 1 personne seule avec 1 personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge	18 709 €	31 183 €	40 538 €
4 personnes ou 1 personne seule avec 2 personnes à charge	20 818 €	37 645 €	48 939 €
5 personnes ou 1 personne seule avec 3 personnes à charge	24 357 €	44 284 €	57 569 €
6 personnes ou 1 personne seule avec 4 personnes à charge	27 450 €	49 908 €	64 880 €
Par personne supplémentaire	3 061 €	5 567 €	7 237 €

Des locataires qui contribuent à la diversité socio-démographique des territoires⁷

Taille des ménages

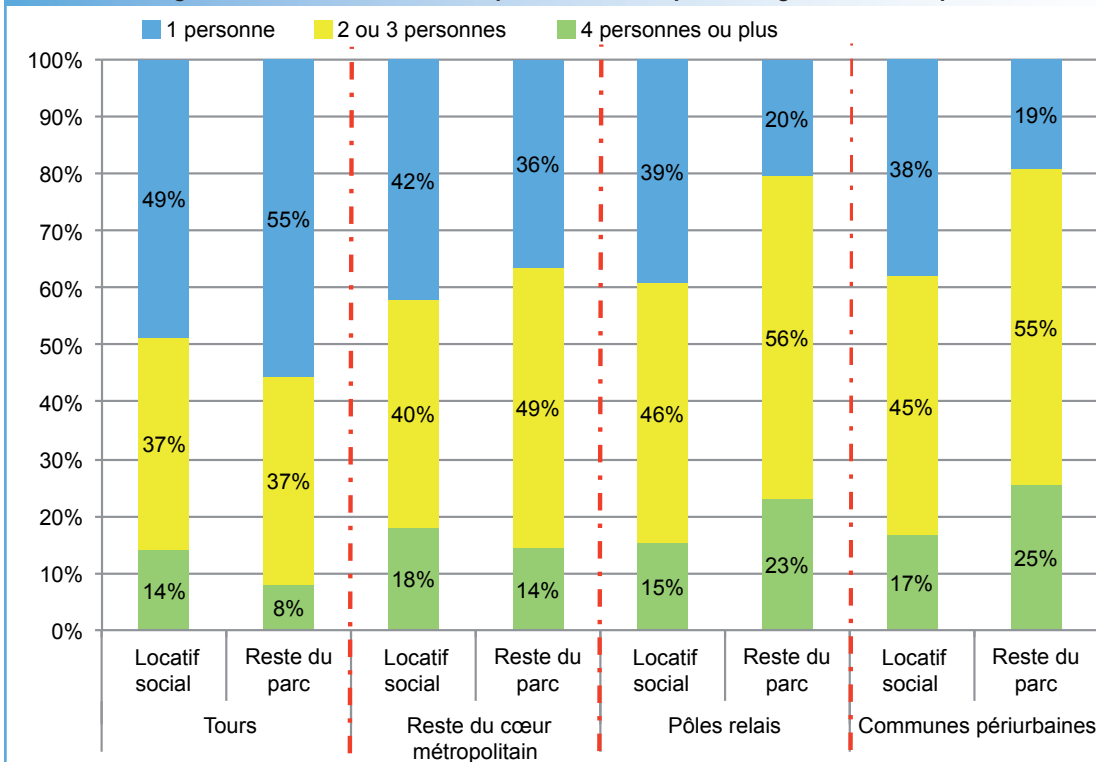
D'une manière générale, les ménages locataires du parc social sont davantage des personnes seules que ceux qui louent un logement sur le marché libre ou occupent l'habitation dont ils sont propriétaires (+ 6 points).

L'écart entre ces deux situations est le plus élevé en dehors du cœur métropolitain. Les communes périurbaines et les pôles relais, caractérisés par la présence importante de familles, accueillent près de 40% de ménages d'une personne parmi les locataires du parc social, quand ceux-ci représentent de l'ordre de 20% du reste de la population.

À l'inverse, à Tours, le parc social accueille proportionnellement moins de ménages d'une personne que le reste du parc de logement (- 5 points). Ceci se fait au bénéfice des familles. Les ménages comptant au moins quatre personnes représentent 14% des locataires des logements sociaux, soit six points de plus qu'ailleurs sur la commune.

Comme pour l'ensemble du parc de logement, la notion de taux d'occupation des locatifs sociaux est essentielle pour approcher la question de l'adéquation entre l'offre et la demande. Si l'on estime qu'un ménage a besoin d'une pièce de plus que le nombre de personnes qu'il compte pour être dans une situation confortable (exemple : un T3 pour un couple), on s'aperçoit que plus de la moitié du parc social présente un peuplement qui n'est pas optimum⁸. 30% des logements sont sur-occupés. Si cela touche tous les segments du parc, les T4 sont plus particulièrement concernés : 13% d'entre eux sont habités par des ménages d'au moins cinq personnes. À l'inverse, plus du quart des logements locatifs sociaux sont sous-occupés. Cela concerne essentiellement les grands logements. 42% des T4 abritent une ou deux personnes ; 44% des T5 sont occupés par moins de trois personnes.

Taille des ménages des locatifs sociaux d'une part, du reste du parc de logement d'autre part



Source : INSEE-RP2010, exploitation principale.

⁷ Source : INSEE - RP2010. Champ statistique : les résidences principales.

⁸ Source : USH Centre - OPS 2012. Champ statistique : ensemble des ménages ayant répondu à l'enquête.

Âge du chef de famille et activité

Comparés au reste du parc de logement, les locatifs sociaux accueillent une part plus faible de jeunes et de seniors. Les moins de 25 ans y représentent 7% des chefs de ménage contre 12% ailleurs. Cette relative sous-représentation est davantage marquée à Tours. Quant aux 65 ans ou plus, ils correspondent à 19% des chefs de ménage locataires du parc social, soit sept points de moins que dans le reste du parc de logement. Pour cette tranche d'âge, le profil des habitants en fonction du statut d'occupation diffère davantage en dehors de la ville centre.

Ainsi, les personnes en âge de travailler représentent une part plus importante au sein des locataires du parc social. 67% des chefs de ménage appartiennent à la population active, contre 58% dans les autres segments du parc de logement⁹. Le taux de chômage atteint 18% chez les occupants d'un locatif social, oscillant entre 10% en dehors du cœur métropolitain et 20% à Tours. Dans le reste du parc de logement, il est deux à trois fois inférieur, atteignant à peine 7% à l'échelle de l'agglomération tourangelle.

Revenu par unité de consommation¹⁰

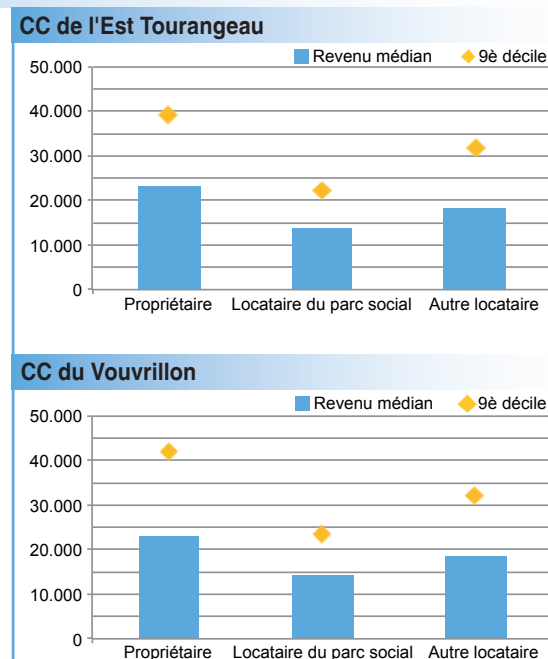
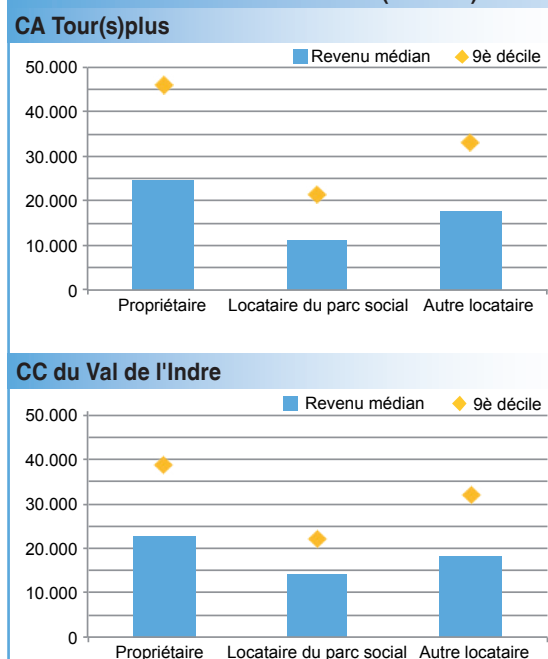
L'étude des revenus médians en fonction du statut d'occupation fait apparaître un plus faible niveau de ressources dans le parc social qu'ailleurs. En 2011, un ménage locataire d'un logement social dispose de 11.230 €/UC dans la Communauté d'agglomération Tour(s)plus et de l'ordre de 14.000 €/UC dans les autres intercommunalités de l'agglomération tourangelle. Selon

les territoires, ce revenu médian est inférieur de 20% à 35% à celui des locataires du parc privé. La comparaison avec les propriétaires présente des écarts encore plus élevés, supérieurs de dix points par rapport aux précédents.

La mise en parallèle des premiers et des neuvièmes déciles¹¹ apporte des informations sur le degré d'inégalité entre les ménages. Les communes urbaines, notamment la ville centre, accueillant à la fois les plus hauts et les plus bas revenus, les écarts y sont les plus élevés. Dans la Communauté d'agglomération Tour(s)plus, les 10% de ménages les plus riches perçoivent un revenu dix-neuf fois supérieur à celui des 10% les moins aisés. Sur le reste du territoire, ce rapport oscille entre 3,5 et 3,7. Si les disparités sont beaucoup plus fortes au sein des locataires du parc social que chez les propriétaires, elles sont du même ordre de grandeur quel que soit le logement loué (territoire de l'agglomération tourangelle hors Tour(s)plus). La Communauté d'agglomération se distingue avec des différences marquées en fonction du statut d'occupation. L'écart interdécile est de 3,3 chez les propriétaires et de 5,7 chez les locataires du parc privé ; il atteint 19,1 au sein du parc social.

Entre 2008 et 2011, le revenu médian de l'ensemble de la population a augmenté (+ 5% à + 8% selon les intercommunalités). Cette évolution est moins favorable pour les locataires du parc social que pour le reste des habitants. En effet, ces premiers voient leur revenu progressé deux fois moins vite que celui des propriétaires ; il diminue même (- 1%) dans la Communauté d'agglomération.

Revenu médian et 9^e décile en 2011 (en €/UC)



⁹ Source : INSEE - RP2009, exploitation principale.

¹⁰ Source : INSEE - revenus fiscaux localisés des ménages. Le revenu par unité de consommation permet de relativiser le niveau de revenu en fonction de la composition du ménage fiscal. Le premier adulte du ménage compte pour 1 UC ; les autres personnes de 14 ans ou plus comptent chacune pour 0,5 UC ; les enfants de moins de 14 ans comptent chacun pour 0,3 UC.

¹¹ Le premier décile est le niveau de revenu tel que 10% des ménages se situent en-dessous. Le neuvième décile représente le seuil tel que 10% des ménages perçoivent un revenu supérieur.

III. L'engagement des collectivités en faveur de la mixité sociale

Les collectivités d'Indre-et-Loire ont très tôt saisi la possibilité offerte par l'État de gérer elles-mêmes les aides au logement social. Ainsi, depuis 2005, la Communauté d'agglomération Tour(s)plus est **délégataire des aides à la pierre** sur son territoire ; le Conseil Général assure l'attribution de ces aides sur le reste du département d'Indre-et-Loire. Cette gestion locale des aides nationales procure aux collectivités une plus grande souplesse dans la mise en œuvre de leurs politiques en matière d'habitat. Elle contribue également à renforcer les partenariats entre les différents acteurs concernés, en créant une synergie autour d'un "guichet unique" plus efficace (concentration de l'ingénierie et des aides financières).

La gouvernance de la politique habitat

Des agréments régionaux de plus en plus orientés vers l'Indre-et-Loire¹²

Entre 2004 et 2012, la région centre a distribué plus de 26.000 agréments de logements locatifs sociaux, soit une moyenne annuelle de 2.905 unités. Parmi ceux-ci, l'Indre-et-Loire voit son poids régulièrement augmenter, passant de **20% en 2004 à 36% en 2012**. Dans le même temps, le Loiret a, quant à lui, vu sa proportion stagnée. Ainsi, l'Indre-et-Loire est désormais le premier département destinataire des aides à la pierre en région Centre. Cependant, au cours des trois dernières années, le volume d'agréments attribué est resté stable autour de 866 unités, du fait d'une baisse constante des effectifs de financements régionaux.

Depuis 2004, le **poids des agglomérations par rapport au reste des départements connaît une hausse importante**, reflet d'un recentrage des aides à la pierre dans les centralités. La part de Tour(s)plus au sein de l'Indre-et-Loire passe de 25% en 2004 à 75% en 2012. Si la Communauté d'agglomération concentre davantage les financements de logements sociaux, la ville centre n'absorbe pas l'essentiel de ces agréments. Entre 2004 et 2012, les agréments dans les villes de Tours et d'Orléans voient leur poids au sein de leur intercommunalité diminuer respectivement de 18 et de 45 points.

L'essentiel des agréments régionaux concernent des logements ordinaires. 60% des financements sont des PLUS, 25% des PLS et 15% des PLAi. L'Indre-et-Loire se distingue par une plus faible proportion de PLAi, au profit des PLS. Entre 2004 et 2012, la part des locatifs très sociaux augmentent fortement. Le pourcentage de PLAi connaît une hausse de 14 points à l'échelle régionale et de 11 points en Indre-et-Loire, progression départementale parmi les plus faibles observées.

Des intercommunalités mobilisées à travers leur PLH

Depuis 2004, les intercommunalités de l'agglomération tourangelle élaborent et mettent en œuvre **des programmes locaux de l'habitat (PLH)**¹³. S'appuyant sur les résultats et la dynamique engagée autour de la première génération de PLH, la seconde se veut plus qualitative, notamment dans la recherche d'une adéquation entre l'offre et la demande.

La **construction de logements sociaux** fait l'objet d'une attention particulière. En effet, le niveau quantitatif et qualitatif de cette offre, maillon du parcours résidentiel, concourt à l'attractivité des territoires et permet de répondre à la diversité des besoins, notamment à ceux des familles et des personnes les plus modestes. **La répartition équilibrée de la production constitue un des enjeux majeurs**. Pour ce faire, deux principes guident l'action publique. Premièrement, l'ensemble des communes doit proposer une offre de logements locatifs sociaux, dont le volume est adapté en fonction des besoins. Deuxièmement, un effort plus important est demandé aux communes soumises à l'article 55 de la loi SRU et qui n'atteignent pas le seuil de 20% de locatifs sociaux au sein de leurs résidences principales. Par ailleurs, dans le souci de répondre aux besoins des ménages les plus modestes, un tiers des logements sociaux doivent être financés sous forme de PLAi.

¹² Source : DREAL Centre, nombre de PLAI-PLUS-PLS financés hors ANRU.

¹³ Trois des quatre intercommunalités de l'agglomération tourangelle disposent d'un PLH approuvé.

Pour aider à la réalisation de ces objectifs, les intercommunalités ont mis en place des dispositifs de trois ordres :

■ **Portage foncier.** Il s'agit d'aider les communes à mobiliser des terrains destinés à accueillir, au moins en partie, des logements locatifs sociaux. La CA Tour(s)plus a créé un fonds de portage qui permet aux communes de saisir des opportunités foncières ou immobilières, tout en en différant le paiement. La CC de l'Est Tourangeau a inscrit cette possibilité parmi les actions de son PLH. De son côté, la CC du Val de l'Indre invite ses communes membres à agir dans ce sens en conditionnant sa subvention propre à une minoration du prix du foncier ou à une aide financière apportée par la commune d'implantation du projet.

■ **Subvention** complémentaire aux aides nationales. Cette aide financière est apportée aux bailleurs sociaux. La CA Tour(s)plus et la CC de l'Est Tourangeau subventionnent davantage les logements très sociaux.

La CC du Val de l'Indre apporte une subvention forfaitaire, indifférenciée selon le type de financement des logements.

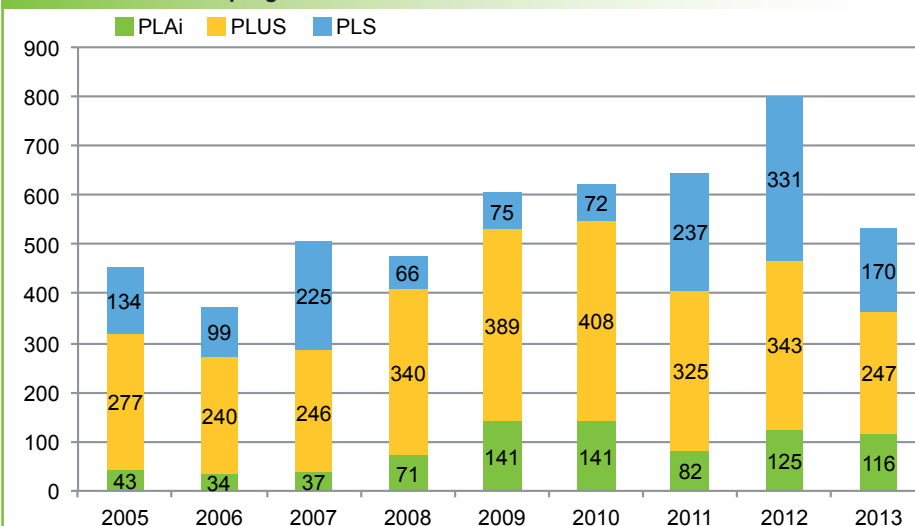
■ **Bonification** en fonction des axes de travail prioritaires des intercommunalités. Elle est notamment fonction de la localisation et de la qualité du projet. Ainsi, la CC du Val de l'Indre privilégie les opérations d'acquisition-amélioration ou réalisées en dent creuse. Les programmes allant dans le sens d'une diversification de l'offre et proposant des habitations avec une performance énergétique élevée seront valorisés. La CA Tour(s)plus bonifie également ses aides en fonction des caractéristiques énergétiques du projet. De plus, elle attache une attention particulière à la prise en compte de l'environnement et à la localisation des opérations : sont privilégiées celles qui sont implantées sur des sites prioritaires identifiés par la Communauté d'agglomération et dans les communes en rattrapage SRU.

La production de logements locatifs sociaux

Depuis 2005 et la mise en place de la délégation des aides à la pierre en Indre-et-Loire, près de 4.500 logements ont été agréés sur le territoire de l'agglomération tourangelle, soit une moyenne de **560 logements locatifs sociaux financés chaque année**. Un tiers d'entre eux concerne la ville de Tours et un tiers les six autres communes urbaines du cœur métropolitain. Les trois pôles relais (Ballan-Miré, Fondettes et Montlouis-sur-Loire) accueillent, quant à eux, 10% des agréments et les communes périurbaines à peine un quart.

Au cours de la période 2005-2012, le nombre de logements financés chaque année a progressé significativement. Entre 2004 et 2008, environ 450 agréments ont été délivrés annuellement. Sur les quatre dernières années, la moyenne s'établit à 670 logements locatifs sociaux. La programmation 2013 envisage un nombre d'agréments en-dessous du rythme de la dernière période, revenant à un niveau semblable à celui de 2008. Cette baisse concernerait plus particulièrement la CC du Val de l'Indre (- 80% par rapport à la moyenne 2009-2012).

Évolution du nombre d'agréments délivrés sur l'agglomération tourangelle entre 2005 et 2012 et programmation 2013 indicative



Source : Communauté d'agglomération Tour(s)plus ; Conseil général d'Indre-et-Loire.

Les actions spécifiques

La politique de la ville et le contrat urbain de cohésion sociale

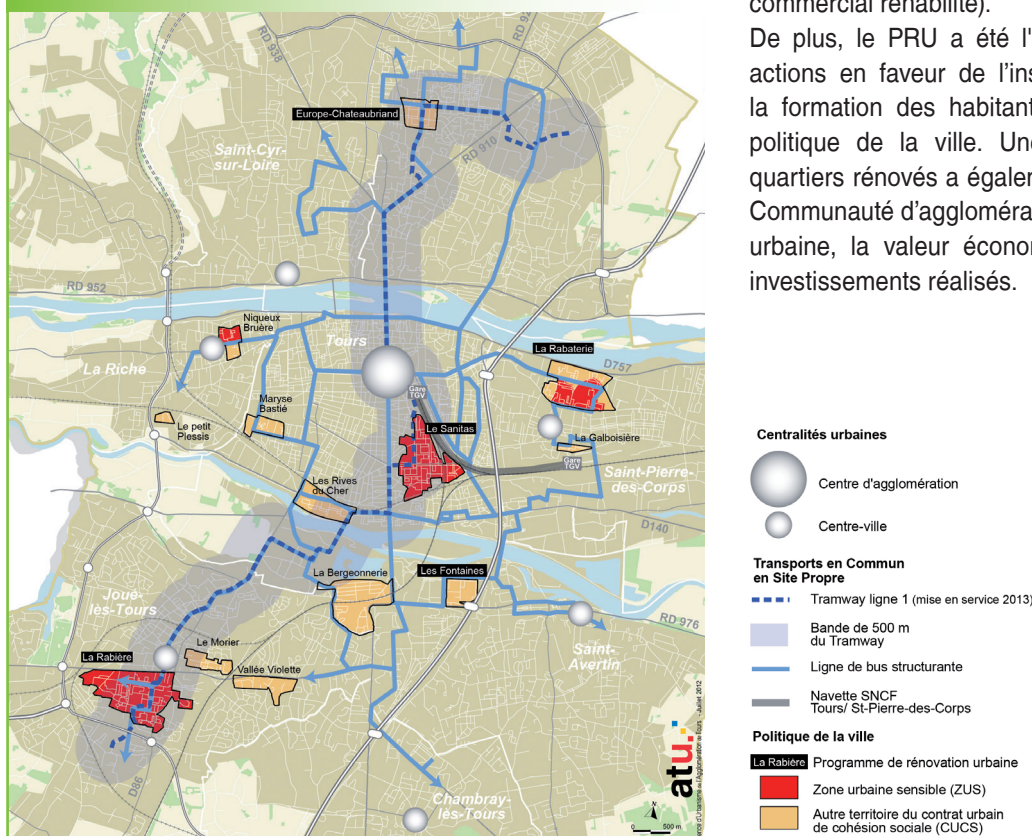
Cadre de référence depuis 2007 de la politique de la ville à l'échelle de Tour(s)plus, le contrat urbain de cohésion sociale (CUCS) a pour objectif de **réduire les inégalités** sociales et les écarts de développement entre les principaux quartiers d'habitat social de l'agglomération et leur environnement. Le CUCS concerne **quatorze quartiers implantés dans quatre communes** du cœur métropolitain (Joué lès Tours, La Riche, Saint-Pierre-des-Corps et Tours). Les actions engagées dans le cadre du CUCS, en partenariat notamment avec les services de l'État, le Conseil général, les communes concernées, les bailleurs sociaux et les associations, visent à favoriser les mobilités sociale, professionnelle et quotidienne des habitants des quartiers et à renforcer la fréquentation de ces derniers par les habitants du reste de l'agglomération. S'y ajoutent des actions transversales de réduction des inégalités et des risques d'exclusion liées aux dimensions générationnelles, de genre et d'origine.

Le programme de rénovation urbaine

Prolongeant la stratégie d'intervention en faveur des principaux quartiers de la politique de la ville initiée dans le cadre du Grand Projet de Ville de l'agglomération tourangelle (2001), le programme de rénovation urbaine (PRU) constitue le principal levier de **transformation du cadre de vie** des quartiers, en lien avec les objectifs de renforcement de la **cohésion urbaine et sociale** de l'agglomération. Mobilisant 117 millions d'euros d'investissements sur **quatre quartiers** du CUCS depuis 2004 (La Rabière à Joué lès Tours, La Rabaterie à Saint-Pierre-des-Corps, Le Sanitas et Europe-Chateaubriand à Tours), le programme vise à tirer parti de leur localisation géographique favorable en renforçant leur attractivité et en valorisant leur offre d'habitat et de services aux habitants. Au total, le PRU a porté sur 250 logements démolis intégralement reconstruits (dont une large part dans les communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU), plus de 3.000 logements réhabilités et près de 5.000 résidentialisés. Il a également permis la restructuration d'espaces publics majeurs, en lien avec l'arrivée du tramway, ainsi que le redéploiement de l'offre en équipements (deux groupes scolaires reconfigurés et une nouvelle médiathèque) et en locaux d'activités (deux pépinières d'entreprises construites et un centre commercial réhabilité).

De plus, le PRU a été l'occasion de développer des actions en faveur de l'insertion par l'économie et de la formation des habitants issus des quartiers de la politique de la ville. Une gestion de proximité des quartiers rénovés a également été mise en place par la Communauté d'agglomération pour pérenniser la qualité urbaine, la valeur économique et l'intérêt social des investissements réalisés.

LES QUARTIERS DU CONTRAT URBAIN DE COHESION SOCIALE ET DU PROGRAMME DE RENOVATION URBAINE DE L'AGGLOMERATION DE TOURS



L'accord collectif intercommunal sur les attributions (ACI)

La Communauté d'agglomération Tour(s)plus a engagé une **politique concertée des attributions** de logements locatifs sociaux sur son territoire, afin d'améliorer les conditions d'accès au parc des populations les plus défavorisées, de faciliter les mobilités résidentielles et de garantir la mixité au sein des quartiers d'habitat social. Cette orientation s'est notamment traduite par la mise en place, en 2010, d'un accord collectif intercommunal des attributions (ACI).

Celui-ci s'appuie sur un **diagnostic de l'occupation du parc locatif social** qui met en évidence les déséquilibres sociaux qui peuvent exister ainsi que les unités résidentielles qui pourraient connaître des difficultés structurelles et sociales. Cette vision partagée du niveau de fragilité du parc locatif social a permis de mettre au point un premier ACI sur la période 2010-2012, en lien avec les services de l'État, les organismes du logement social et les titulaires des droits de réservation. Arrivé à son terme, cet accord est actuellement en cours de renouvellement.

Le fichier commun de la demande locative sociale

Le Conseil général d'Indre-et-Loire, la Communauté d'agglomération Tour(s)Plus, l'Union Sociale pour l'Habitat de la Région Centre et les organismes d'habitat social du département ont décidé de mettre en place une **politique concertée de connaissance et de gestion des demandes HLM** à l'échelle de l'Indre-et-Loire.

Celle-ci repose sur la création d'un fichier commun de la demande locative sociale. Cet outil permet de **simplifier la démarche pour le candidat au logement social, d'optimiser le rapprochement entre les demandes et les logements disponibles et d'aider à la décision les acteurs des politiques publiques** (meilleure connaissance des besoins afin de mieux les satisfaire). Cet outil informatique améliore la gestion de la demande et évite les doublons. Il permet une **analyse de l'état de la demande** de logements sociaux dans le département. Il donne une vision globale du nombre de demandeurs et des besoins, aide à mieux orienter les publics dits prioritaires, à repérer les délais d'attente anormalement longs, les requêtes non satisfaites, etc. Enfin, ce dispositif est une aide précieuse pour les élus, dans la perspective de nouvelles programmations de logements.

L'ATLAS DU PARC LOCATIF SOCIAL

Afin d'accompagner les collectivités dans la déclinaison de leurs orientations et de leurs actions en matière d'habitat, l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours a développé un certain nombre d'outils, parmi lesquels l'atlas du parc locatif social. Celui-ci, mis en place avec l'aide des bailleurs sociaux, des services de l'État (DDT, DREAL) et des collectivités concernées, recouvre plusieurs volets :

- La **géolocalisation** du parc social. À partir des bases de données nationales¹⁴ mises à jour annuellement, l'ensemble des logements est localisé à l'adresse. Cette spatialisation peut faire l'objet de cartographies à différentes échelles.
- Des **analyses croisées du parc et de ses occupants**. L'enquête triennale sur l'occupation du parc social (OPS) permet de connaître les caractéristiques des personnes résidant dans un logement locatif social. Des études particulières peuvent être réalisées, sous réserve de respecter la confidentialité des données¹⁵.

La dernière mise à jour de l'atlas du parc locatif social a été effectuée en 2013, sur la base d'informations établies au 1er janvier 2012. Cet outil peut être mobilisé, en fonction des besoins des acteurs locaux, notamment des collectivités et des bailleurs sociaux, pour la réalisation d'analyses statistiques et cartographiques. Il a notamment été utilisé pour établir un diagnostic spatialisé de la fragilité socio-locative des opérations de logements sociaux sur le territoire de Tour(s)plus, étude sur laquelle s'appuie l'accord collectif intercommunal des attributions.

¹⁴ D'abord l'enquête sur le parc locatif social (EPLS) puis, depuis 2011, le répertoire du parc locatif social (RPLS).

¹⁵ Aucune information n'est communiquée en-dessous d'un seuil de vingt logements, dont au moins 60% ont été renseignés lors de l'enquête OPS.

IV. Données détaillées par intercommunalité

Le parc locatif social et son évolution au cours de la dernière décennie

	CA Tour(s)plus	CC Est Tourangeau	CC Val de l'Indre	CC Vouvillon
Nombre de logements locatifs sociaux en 2012	31 568	1 133	1 204	738
Taux de logements sociaux au sein des résidences principales	23%	12%	10%	9%
Evolution du nombre de logements sociaux entre 1999 et 2012	+ 10%	+ 28%	+ 37%	+ 37%
Evolution du taux de logements sociaux entre 1999 et 2012	- 0,3 point	+ 0,2 point	+ 1,2 point	+ 1,1 point

Source : RPLS 2012, INSEE – recensements principaux 1999 et 2010.

Quelques caractéristiques des occupants du parc locatif social

	CA Tour(s)plus	CC Est Tourangeau	CC Val de l'Indre	CC Vouvillon
Nombre d'occupants	52 600	2 379	2 039	1 348
Taille moyenne des ménages	2,08	2,38	2,14	2,16
Part des familles monoparentales	22%	25%	25%	25%
Part des familles avec au moins trois enfants	8%	10%	7%	6%
Part des ménages avec des revenus < 40% du plafonds PLUS	43%	26%	27%	24%
Part des ménages avec des revenus compris entre 40% et 60% du plafonds PLUS	20%	23%	22%	26%
Part des bénéficiaires de l'APL	52%	41%	39%	38%

Source : enquête OPS 2012 – ensemble des bailleurs sociaux.

Les objectifs de production inscrits dans les PLH (objectifs sur 6 ans)

		CA Tour(s)plus	CC Est Tourangeau	CC Val de l'Indre	CC Vouvryllon
Nombre de PLAi		1 477	79	90	Pas de PLH en vigueur
Nombre de PLUS		621	185	200	
Nombre de PLS		192	185	40	
Production neuve totale		9 432	1 140	1 140	
Part des logements locatifs sociaux dans la construction neuve	dans les communes en rattrapage SRU*	30%	30%	28%	
	dans les autres communes	10% à 30%	15-20%	18-21%	
	sur l'ensemble du territoire	24%	23%	23%	

*exception : Luynes = 20%

Source : programmes locaux de l'habitat des intercommunalités concernés.

Les agréments de logements locatifs sociaux

	CA Tour(s)plus	CC Est Tourangeau	CC Val de l'Indre	CC Vouvryllon
Nombre d'agréments annuels sur la période 2005-2010 (PLH 1)	385	37	75	9
Nombre d'agréments annuels sur la période 2011-2012 (PLH 2)	598	31	68	26
Programmation 2013	533	34	16	17
Part des agréments 2005-2012 au sein de l'agglomération tourangelle	78,2%	6,4%	13,1%	2,3%
Part du parc de logements locatifs sociaux de l'agglomération tourangelle en 2012	91,1%	3,3%	3,5%	2,1%

Source : Communauté d'agglomération Tour(s)plus ; Conseil général d'Indre-et-Loire.

