



Observatoire de l'habitat

2006, une bonne année encore pour la construction neuve de logements

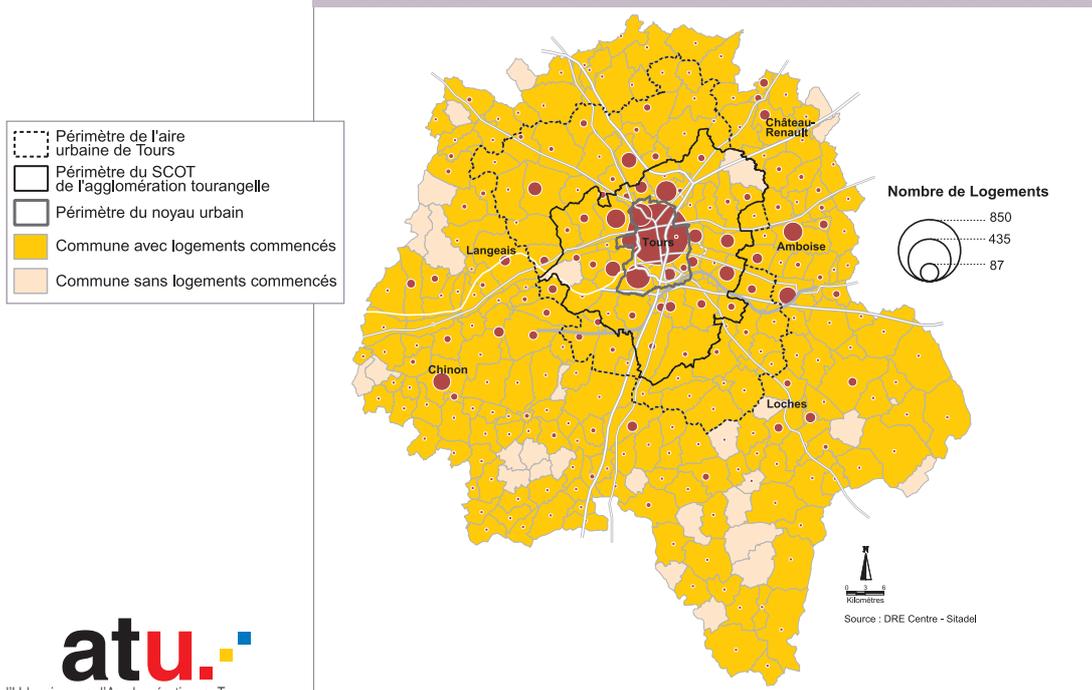
A l'instar des échelles nationale et régionale, l'Indre-et-Loire affiche un des plus hauts niveaux de construction neuve de ces dernières années avec 4.280 logements commencés. L'aire urbaine de Tours y participe vivement puisque 2.770 logements y sont mis en chantier en 2006, même si ce chiffre est en baisse par rapport à 2005 (-8%).

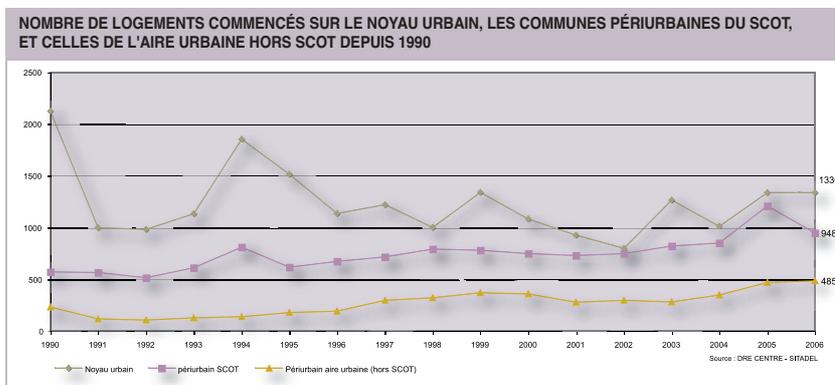
Le noyau urbain confirme la légère hausse des toutes dernières années. 1.340 logements y ont été mis en chantier, soit un chiffre dans la moyenne des quinze dernières années. Les communes périurbaines au sein du SCOT affichent un niveau de construction inférieur à celui de 2005 (950 logements commencés). Ce chiffre s'inscrit cependant dans la dynamique moyenne de hausse des dernières années.

Les communes de l'aire urbaine hors SCOT (490 logements commencés) mais aussi celles situées aux franges de l'aire urbaine confirment toujours leur belle dynamique de croissance.

Synthèse

NOMBRE DE LOGEMENTS COMMENCÉS PAR COMMUNE SUR LE DÉPARTEMENT D'INDRE-ET-LOIRE EN 2006





Les parts de logements collectifs et de grands logements dans la construction continuent globalement de progresser, même si des différences territoriales apparaissent, renforçant les spécialisations des parcs (davantage de collectifs et de petits logements dans le noyau urbain, inversion au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre).

Comparativement à d'autres agglomérations de taille similaire, l'agglomération tourangelle affiche des niveaux de construction satisfaisants. La dynamique plus vive sur les communes périurbaines par rapport au centre de l'agglomération constitue une réalité que partage la plupart des agglomérations.

L'analyse des autorisations de construire (permis de construire autorisés), sensiblement identique à celle des logements mis en chantier, laisse entrevoir une poursuite des tendances décrites pour 2007.

Quelques signes de ralentissement d'un marché local toujours porteur

Des stocks qui progressent...

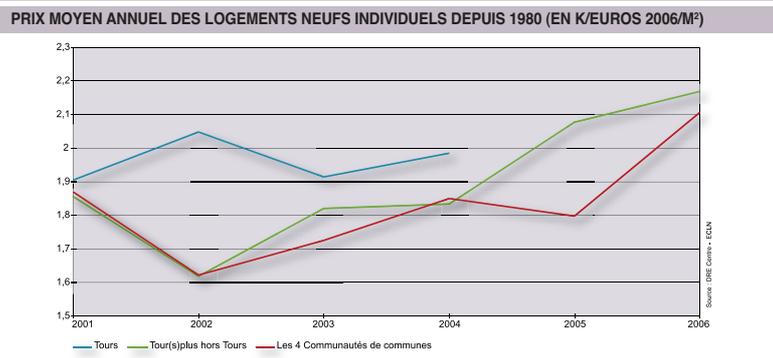
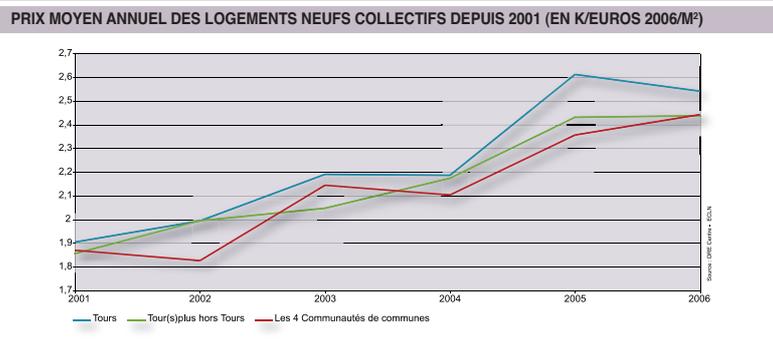
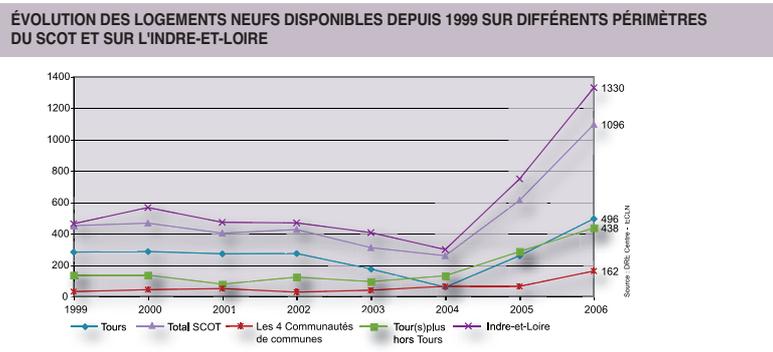
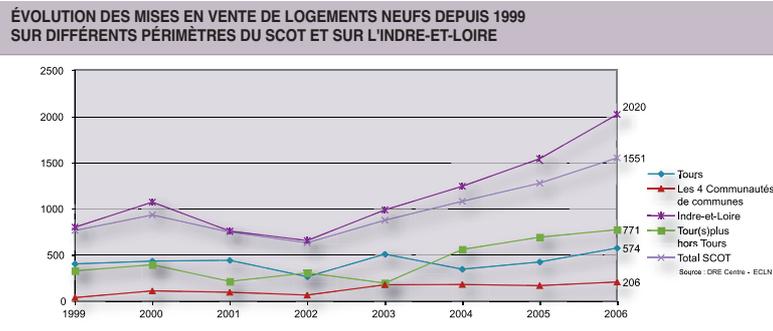
En 2006, les mises en vente poursuivent leur progression par rapport à 2005 alors que les ventes affichent un niveau moindre (même si elles restent globalement conformes à la moyenne 2000-2005). En résultat, un stock de logements qui continue d'augmenter. Les délais d'écoulement des logements (notamment collectifs) progressent également fortement.

...comme les prix de l'individuel ; la dynamique des prix du collectif semble se stabiliser

Si les prix de l'individuel continuent leur progression, ceux du collectif semblent en moyenne se stabiliser sur le périmètre du SCOT.

Toujours comparativement à d'autres agglomérations de taille similaire, celle de Tours présente un marché plutôt porteur en 2006. L'augmentation des stocks, alors que les prix restent à des niveaux élevés, soulève la question de l'adéquation nécessaire entre la diversité de l'offre et des prix proposés et celle de la demande. D'autre part, la progression des stocks et des délais d'écoulement laissent présager un ralentissement des mises en ventes sur 2007. La hausse des taux de la BCE en août 2006, conjuguée à une hausse des prix, pourraient y contribuer.

Synthèse de l'analyse 2006



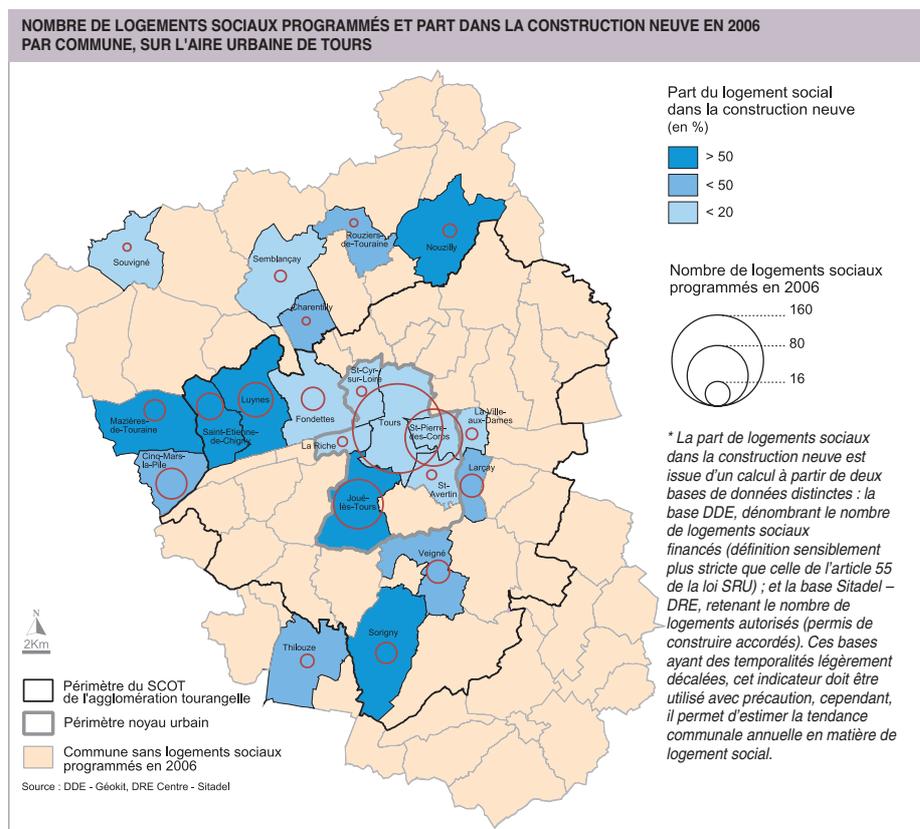
Une programmation de logements sociaux moyenne en 2006 à l'échelle locale

Comme à l'échelle nationale, mais de façon moindre, la programmation de logements sociaux (de type PLS notamment) progresse sur l'Indre-et-Loire. Celle-ci affiche un taux de logements sociaux dans la construction, 18%, cependant inférieur au niveau national (19% environ)*.

Les dynamiques locales et notamment au sein du territoire du SCOT sont, a contrario, à la baisse par rapport à 2005. La décroissance est portée par les communautés de communes, le cœur d'agglomération accueillant l'essentiel des financements : 348 logements sociaux ont été financés sur Tour(s)plus (soit 18% environ de la construction neuve*) et 45 logements sur les quatre communautés de communes (soit 9% de la construction neuve*). La programmation de logements sociaux sur le reste de l'aire urbaine représente 10,5% de la construction neuve autorisée.

La part de logements individuels dans la construction de logements sociaux est, à l'instar de 2005, dominante sur tous les périmètres et, de manière plus forte encore, en périphérie. Elle s'affiche exceptionnelle par rapport au parc existant.

La part des petits logements est comme à l'accoutumée importante dans le noyau urbain, même si celle des T1 en périphérie est particulièrement importante en 2006.



Des aides à l'amélioration de l'habitat moins importantes en nombre mais quasi similaires en montant

Si le nombre des subventions aux propriétaires bailleurs diminuent par rapport à 2005, les montants accordés sont légèrement au-dessus de la moyenne des dernières années (95 logements bénéficiant d'une aide sur le SCOT en 2006, pour un montant de 782 Keuros). Les tendances sont relativement similaires pour les financements aux propriétaires occupants (100 logements bénéficiant d'une aide sur le SCOT en 2006, pour un montant de 245 Keuros). Enfin, le nombre de PALULOS (réhabilitation du parc locatif social) est, à l'instar de 2004 et 2005, plutôt réduit comparativement au début des années 2000 (178 réhabilitations sur le SCOT en 2006, pour un montant de 213 KEuros). A noter, les 903 logements réhabilités en 2006 dans le cadre du programme ANRU de l'agglomération, sur les quartiers Europe-Chateaubriand de Tours et Rabaterie de St-Pierre-des-Corps.