

2016

Périscope

de l'Observatoire
de l'Habitat



Avant-propos

L'Agence d'Urbanisme a notamment pour rôle d'observer les dynamiques territoriales afin de déceler les enjeux à venir. Elle peut ainsi accompagner les collectivités et leurs groupements dans la définition de leurs projets et la mise en œuvre de leurs politiques publiques.

En matière d'habitat, comme dans d'autres domaines, il s'agit d'appréhender les phénomènes à l'œuvre et d'en proposer une analyse qui invite à l'action. C'est le rôle de l'observatoire de l'habitat, du foncier et des modes de vie. Celui-ci est constitué d'une base de données, d'un fonds documentaire et d'un réseau d'acteurs qui lui permettent de centraliser et d'accroître la connaissance sur ces thématiques.

La mise en lumière des enjeux revêt différentes formes. Parmi celles-ci, cette publication biennale a vocation à présenter les grandes tendances d'évolutions en matière d'habitat dans l'agglomération tourangelle. Le territoire du SCoT s'élargissant en 2017, les analyses présentées ici portent principalement sur le périmètre en vigueur (40 communes) mais s'intéressent également aux quatorze communes qui l'intégreront prochainement.

PÉRISCOPE

Mise à jour : biennale.

Objectif : appréhender les grandes tendances d'évolution en matière d'habitat à l'échelle de l'agglomération tourangelle.

Contact : Aurélie RAVIER
ravier@atu37.org
Tel : 02.47.71.70.74

Retrouver cette publication sur :
www.atu37.org

CHIFFRES-CLÉS DU SCoT

40

communes

361.060

habitants en 2013

185.855

logements en 2013

5.360

logements vendus/an
entre 2007 et 2014

169.140

ménages en 2013

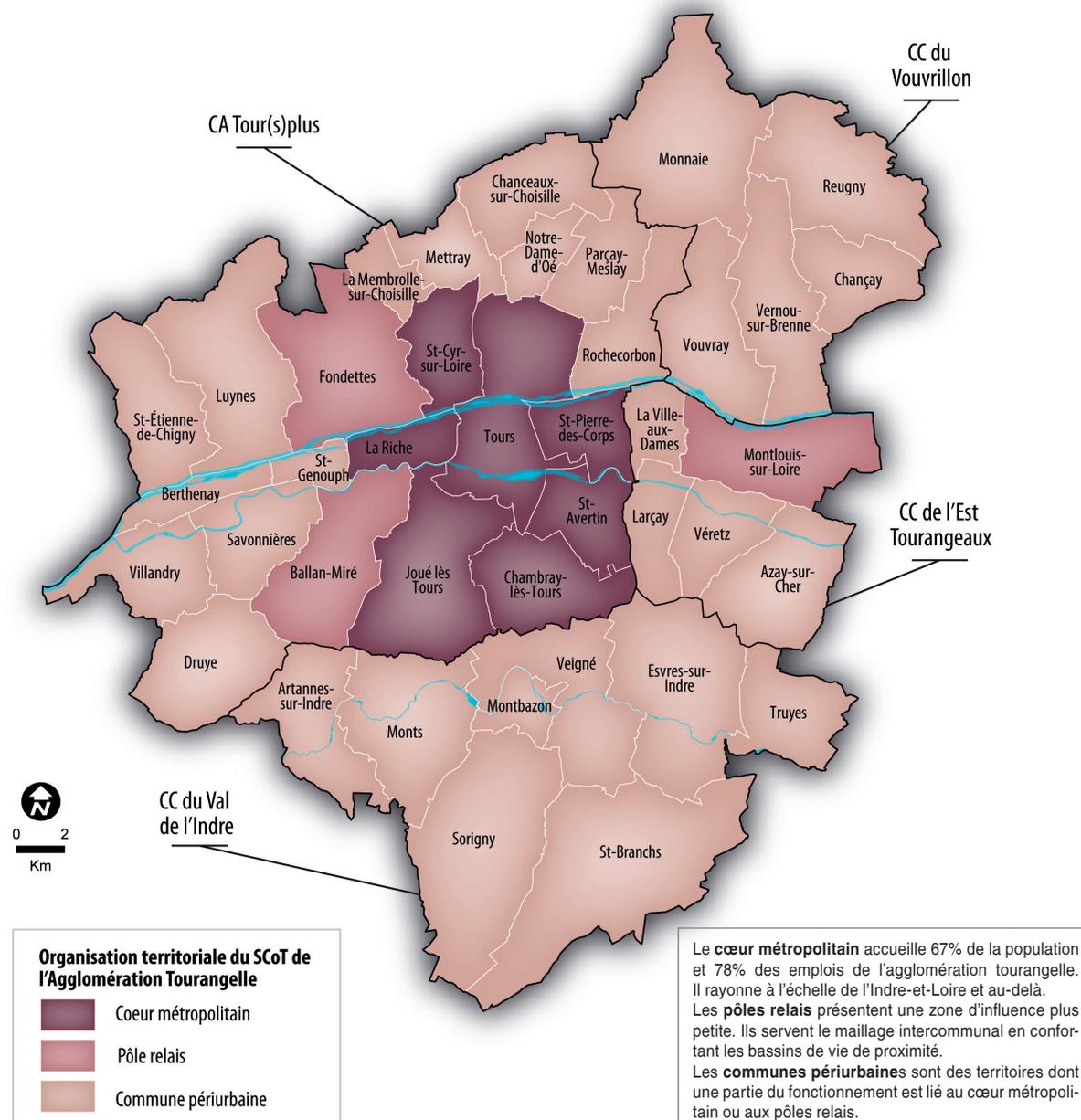
+ 1.570

logements/an
entre 1999 et 2013

223.120 €

prix moyen d'une maison en 2014

Organisation territoriale du SCoT de l'Agglomération Tourangelle



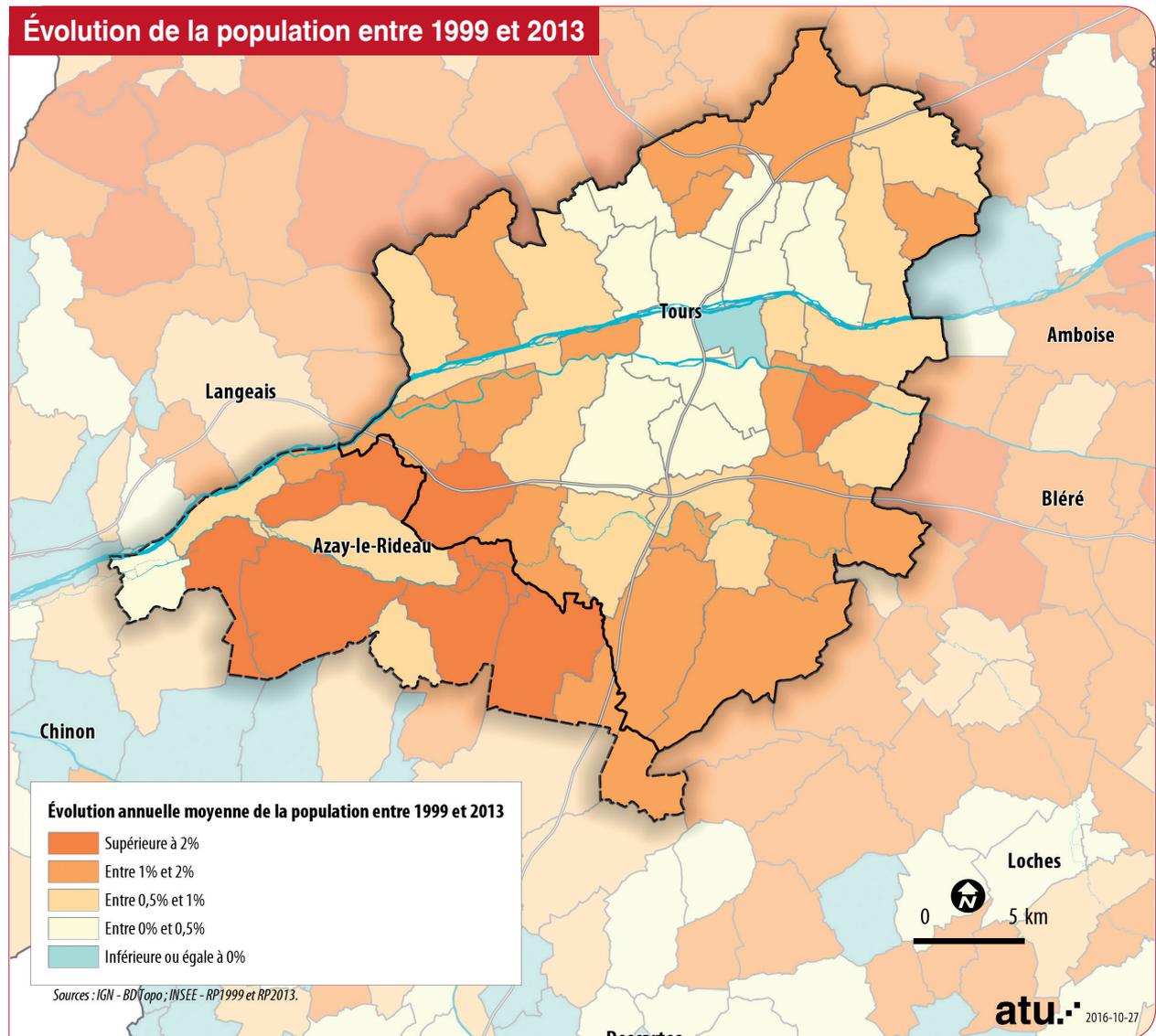
Les mouvements démographiques et résidentiels

+ 22.000 habitants sur la période 1999-2013

Une croissance démographique portée par les communes périurbaines

En 2013, le territoire du SCoT de l'Agglomération Tourangelle accueille plus de 361.000 habitants, soit 22.000 de plus qu'en 1999. **La croissance de la dernière décennie est majoritairement assurée par les communes périurbaines.** Si elles représentent

aujourd'hui 25% de la population, **elles ont accueilli plus de la moitié des habitants supplémentaires de la dernière décennie.** En outre, leur rythme de progression est le plus élevé (+ 1,1% par an entre 1999 et 2013).



Situation et évolution démographiques de l'agglomération tourangelle

	Nombre de communes	Population 2013	Poids démographique en 2013	Part des habitants supplémentaires entre 1999 et 2013	Taux de croissance annuel moyen entre 1999 et 2013
Cœur métropolitain	7	240 199	67%	27%	+ 0,2%
Pôles relais	3	28 967	8%	15%	+ 0,9%
Communes périurbaines	30	91 895	25%	57%	+ 1,1%
SCoT de l'Agglomération Tourangelle	40	361 061	100%	100%	+ 0,4%

Sources : INSEE - RP1999 dénombrement et RP2013 exploitation principale.

Un poids de moins en moins important dans le département

L'observation des dynamiques démographiques sur un temps long permet de constater l'évolution du rôle joué par les communes périurbaines dans la croissance de la population. Nous avons établi précédemment qu'elles sont le principal bénéficiaire du gain d'habitants de la dernière décennie. Le graphique ci-dessous illustre le fait qu'il s'agit de la portion de territoire la plus dynamique au cours de cette période. C'est la première fois que c'est le cas depuis la fin des années 1970.

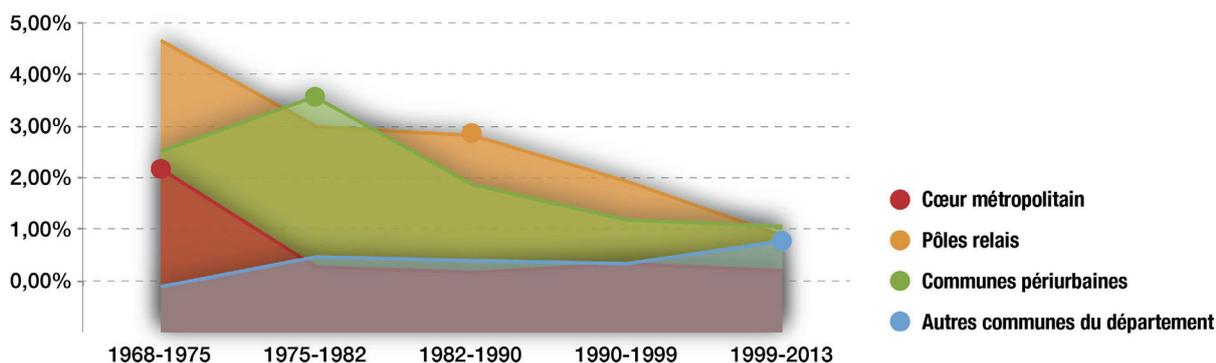
En outre, la dernière décennie se caractérise par le fait que les communes du département ne relevant pas du SCoT de l'Agglomération Tourangelle connaissent une forte progression de leur rythme de développement démographique. Avec + 0,8% de croissance annuelle, elles se situent juste en dessous des pôles relais (+ 0,9%) et des communes périurbaines de l'agglomération tourangelle (+ 1,1%). Ainsi, **la hausse du nombre d'habitants**

tend à être portée par des espaces de plus en plus éloignés du cœur métropolitain. Seules les franges Sud et Est du département semblent échapper à cette dynamique.

À noter : si le cœur métropolitain maintient son rythme d'évolution entre + 0,2% et + 0,3% par an depuis 1975, les pôles relais du SCoT de l'Agglomération Tourangelle enregistrent une baisse continue de cet indicateur depuis près de 50 ans et une chute brutale de ce dernier au cours de la dernière décennie.

Au final, **si le territoire du SCoT de l'Agglomération Tourangelle continue de se développer, il le fait sur un rythme qui ne cesse de diminuer. Ce n'est pas le cas des autres communes d'Indre-et-Loire.** Aussi, le poids de l'agglomération tourangelle au sein du département, qui avait progressé entre 1968 (54%) et 1999 (61%), amorce une diminution au cours de la dernière décennie (60% en 2013).

Taux annuel d'évolution démographique de l'agglomération tourangelle depuis 1968



Sources : INSEE - RP1999 dénombrement, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

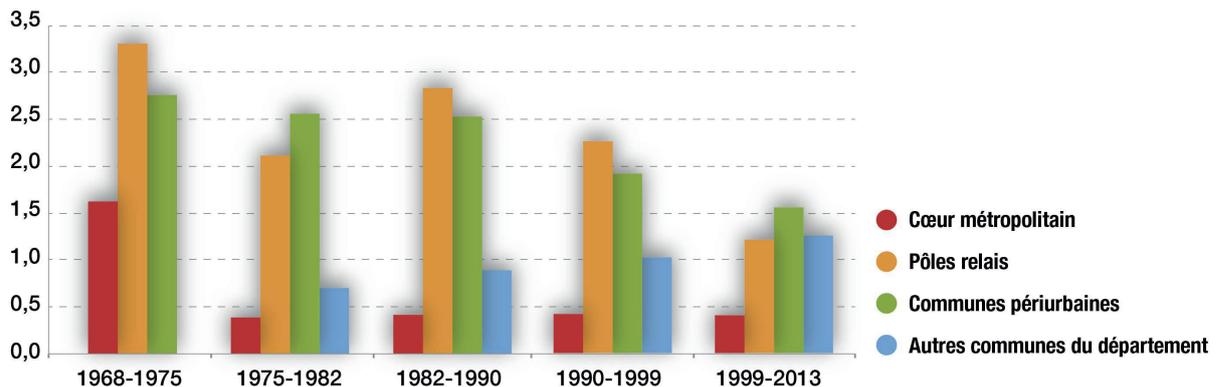
Une production de logements qui apporte de moins en moins d'habitants supplémentaires

Entre 1999 et 2013, l'agglomération tourangelle a gagné 22.000 habitants quand son parc de logement a augmenté de 25.780 unités. Au cours de cette période, ce territoire a donc accueilli moins d'un habitant supplémentaire par logement créé. Ce ratio a été divisé par deux en cinquante ans, passant de 1,9 personne supplémentaire par logement créé entre 1968 et 1975 à 0,9 au cours de la dernière décennie.

Cette baisse affecte tous les secteurs de l'agglomération tourangelle. Toutefois, "le rendement démographique" de la production de logement diminue d'autant plus que le niveau de centralité est élevé. Entre les périodes 1968-1975 et 1999-2013, elle a été divisée par quatre dans le cœur métropolitain, par trois dans les pôles relais et par deux dans les communes périurbaines. À noter : la situation du cœur métropolitain n'est pas nouvelle. Le rapport entre nombre d'habitants et nombre de logements supplémentaires stagne autour de 0,4 depuis la fin des années 1970.

Par ailleurs, les communes d'Indre-et-Loire qui ne relèvent pas du SCoT de l'Agglomération Tourangelle connaissent une situation inédite par rapport à ce territoire. Le rendement démographique de la production de logement ne cesse de progresser, passant d'une situation de diminution de la population malgré une augmentation du parc de logement entre 1968 et 1975 à un gain qui dépasse un habitant supplémentaire par logement créé au cours de la dernière décennie. Cette tendance pourrait être le signe d'un étalement urbain qui se poursuit toujours plus à distance du cœur métropolitain, notamment d'un éloignement des familles souhaitant résider dans un grand logement.

Nombre d'habitants supplémentaires pour un logement créé

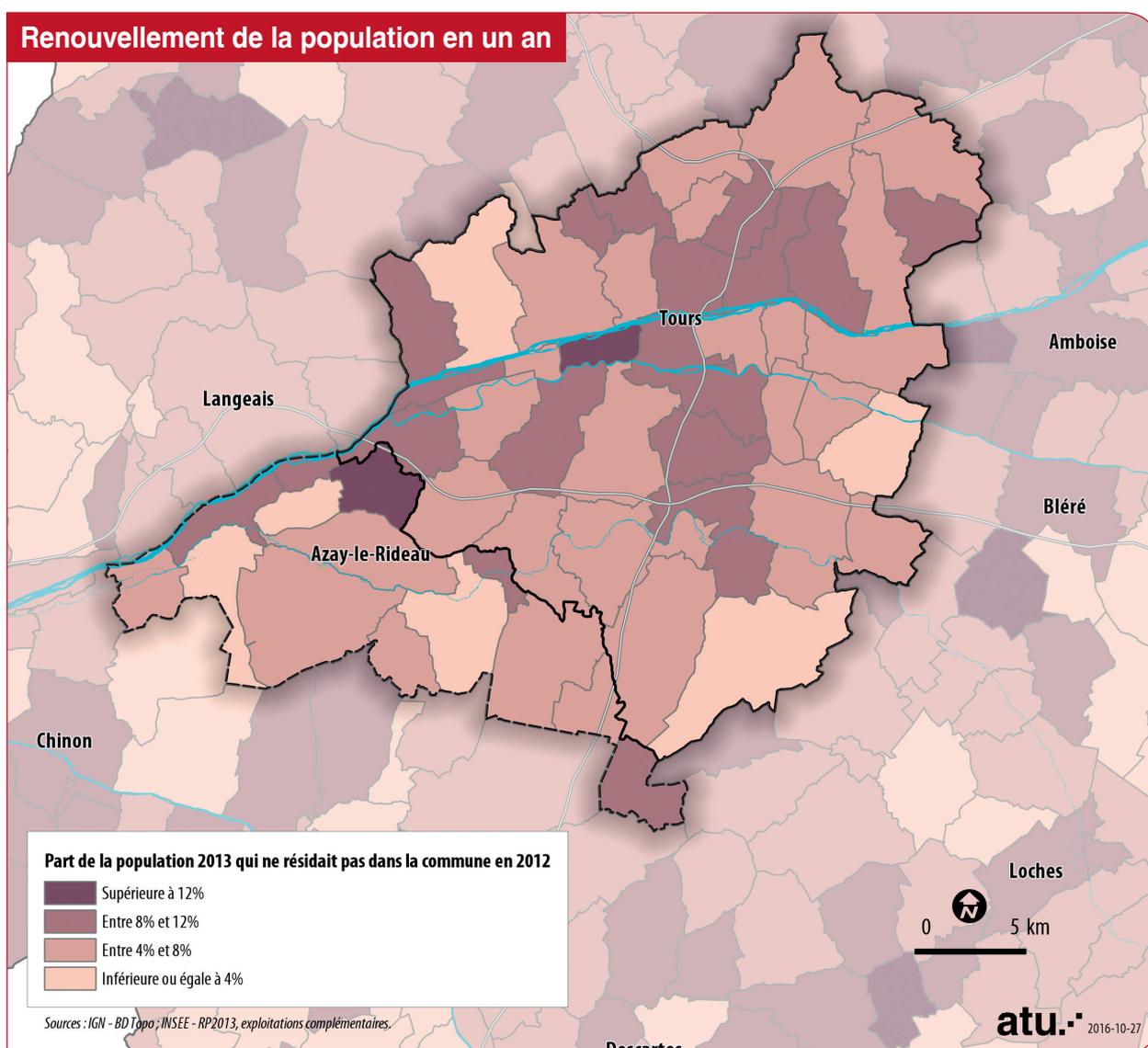


Sources : INSEE - RP1999 dénombrement, RP2008 et RP2013 exploitations principales.



Un renouvellement de la population plus important dans le cœur métropolitain

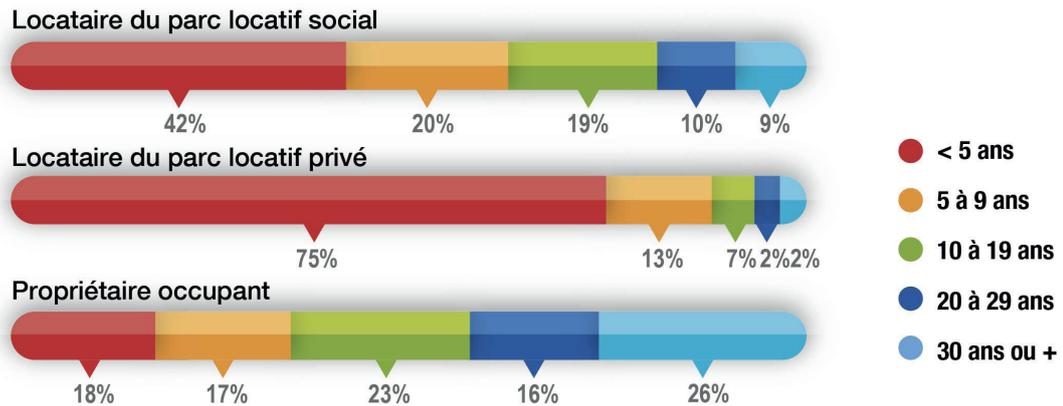
L'agglomération tourangelle a vu 8% de sa population se renouveler entre 2012 et 2013. Ce taux est d'autant plus important que le niveau de centralité est élevé. Ainsi, dans le cœur métropolitain, plus de 9% de la population communale est constituée de nouveaux habitants. Dans les espaces périurbains, cette proportion descend en-dessous de 7%.



La création de nouveaux logements qui ouvrent la possibilité d'accueil de nouvelles personnes ainsi que les caractéristiques du parc expliquent, entre autres, cette situation. Un ménage occupe plus longtemps une maison qu'un appartement et demeure plus longtemps dans sa résidence principalement s'il en est propriétaire que s'il en est locataire.

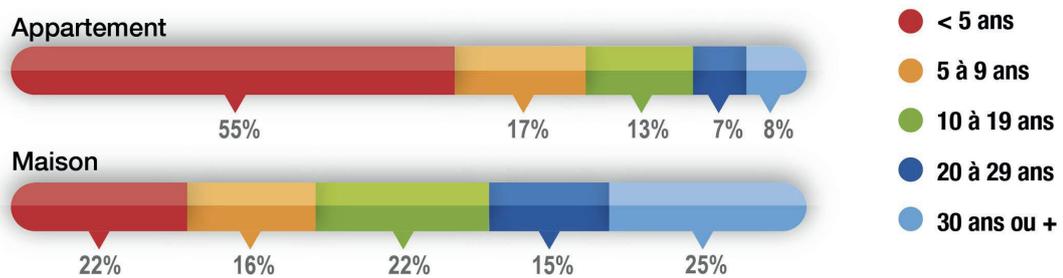
Les espaces périurbains se caractérisent par une très large proportion de propriétaires occupant des grandes maisons, les renouvellements de population y sont moins importants.

Durée d'occupation des résidences principales de l'agglomération tourangelle en fonction de leur statut d'occupation en 2012



Sources : INSEE - RP2012 exploitation principale.

Durée d'occupation des résidences principales de l'agglomération tourangelle en fonction du type en 2012



Sources : INSEE - RP2012 exploitation principale.

Caractéristiques du parc et des mouvements de population au sein de l'agglomération tourangelle

	Part des maisons	Part des propriétaires occupants	Part de la population qui ne résidait pas sur le territoire communal il y a un an	Part des habitants qui occupent leur logement depuis moins de 5 ans
Cœur métropolitain	32%	42%	9,2%	44%
Pôles relais	83%	71%	7,1%	28%
Communes périurbaines	90%	77%	6,7%	26%
SCoT de l'Agglomération Tourangelle	52%	52%	8,4%	39%

Sources : INSEE - RP2013 exploitation principale.

CHIFFRES-CLÉS DES INTERCOMMUNALITÉS

	Population 2013*	Évolution annuelle moyenne entre 1999 et 2013	Nombre d'habitants supplémentaires par logement créé entre 1999 et 2013	Part de la population 2013 qui ne résidait pas sur la commune en 2012
CA TOUR(S)PLUS	290.114 habitants	+ 0,3%	0,6	8,9%
CC EST TOURANGEAU	25.703 habitants	+ 1,1%	1,4	5,3%
CC VAL DE L'INDRE	32.550 habitants	+ 1,1%	1,6	6,8%
CC VOUVRILLON	12.694 habitants	+ 0,9%	1,6	7,5%

Et les 14 communes qui intégreront le SCoT en 2017 ?

La recomposition territoriale en cours conduit la Communauté de communes du Val de l'Indre, la Communautés de communes du Pays d'Azay-le-Rideau et les communes de Sainte-Catherine-de-Fierbois et Villeperdue à se regrouper dans un nouvel établissement public de coopération intercommunale à partir du 1^{er} janvier 2017. Le SCoT de l'Agglomération Tourangelle comptera alors quatorze communes supplémentaires. Le Pays d'Azay-le-Rideau, Sainte-Catherine-de-Fierbois et Villeperdue représentent 17.200 habitants en 2013. Au cours de la dernière décennie, ces quatorze communes ont vu croître leur population suivant un rythme de + 1,7% par an. Ce taux d'évolution correspond

quasiment au double de ce qui est constaté dans l'agglomération tourangelle dans son périmètre actuel. Le rendement de la production de logement est plus particulièrement significatif avec plus de deux habitants supplémentaires par logement créé entre 1999 et 2013. Le renouvellement de la population (6,5% en un an) s'inscrit, quant à lui, légèrement en-dessous de la moyenne constatée pour les communes périurbaines de l'agglomération tourangelle dans sa configuration actuelle (6,8%).

Le parc existant, étant à la fois relativement récent et majoritairement composé de maisons occupées par leurs propriétaires, est peu sujet à la rotation.

ENJEUX

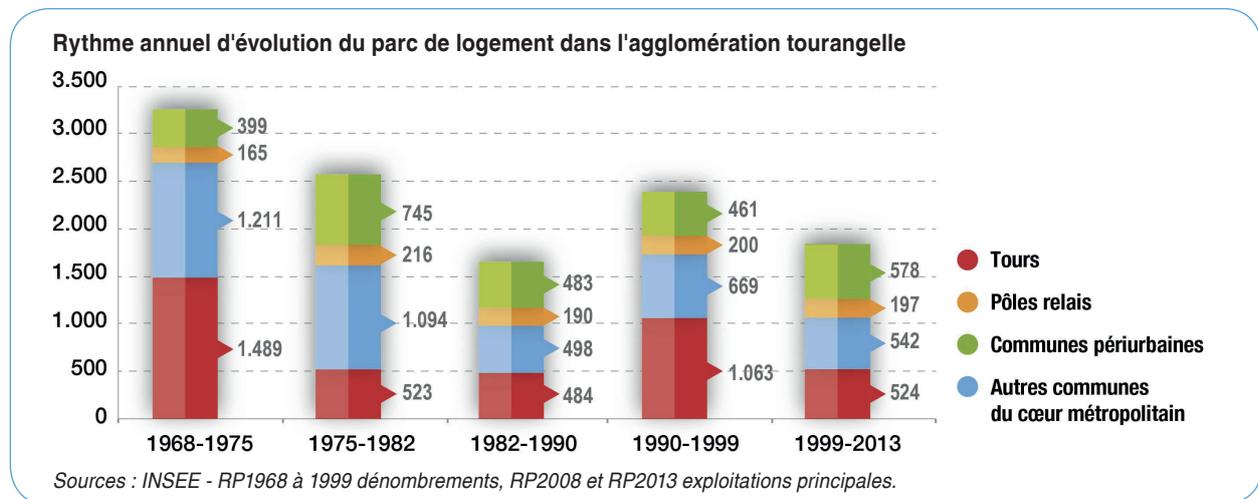
- Quels leviers pour favoriser l'attractivité résidentielle de l'agglomération tourangelle, notamment du cœur métropolitain ?
- Comment anticiper l'impact de la plus forte croissance démographique des communes périurbaines sur la demande en équipements, commerces et services de proximité ?
- Quels outils programmatiques pour accroître le rendement démographique de la production de logement ?
- La fluidité au sein du parc de logement peut-elle être améliorée en vue d'une optimisation de son occupation ?

Le parc de logement

Un parc de logement qui se développe de moins en moins vite et de plus en plus loin

En 2013, le territoire du SCoT de l'Agglomération Tourangelle compte près de 186.000 logements. Ceux-ci sont majoritairement implantés à Tours (44%) et dans les autres communes du cœur métropolitain (28%). Depuis près de cinquante ans, les capacités d'accueil du territoire ont toujours progressé. **Le parc a plus que doublé depuis 1968. Si la hausse du nombre de logements est constante, elle se fait suivant un rythme qui ne cesse de diminuer¹.** Le parc a progressé de près de 3.300 unités chaque année entre 1968 et 1975. Au cours de la dernière décennie, l'augmentation s'est faite suivant un rythme de 1.840 logements par an.

Au-delà de son rythme, la croissance du parc de logement connaît des évolutions dans sa localisation. Le poids du cœur métropolitain tend à diminuer. Il a accueilli 83% de la production entre 1968 et 1975. Il représente seulement 58% des logements supplémentaires entre 1999 et 2013. À l'inverse, le poids des communes périurbaines progresse fortement ; il a été multiplié par 2,5 entre les deux périodes interdecennales mentionnées ci-dessus.



Une production neuve qui renforce les spécificités du parc existant

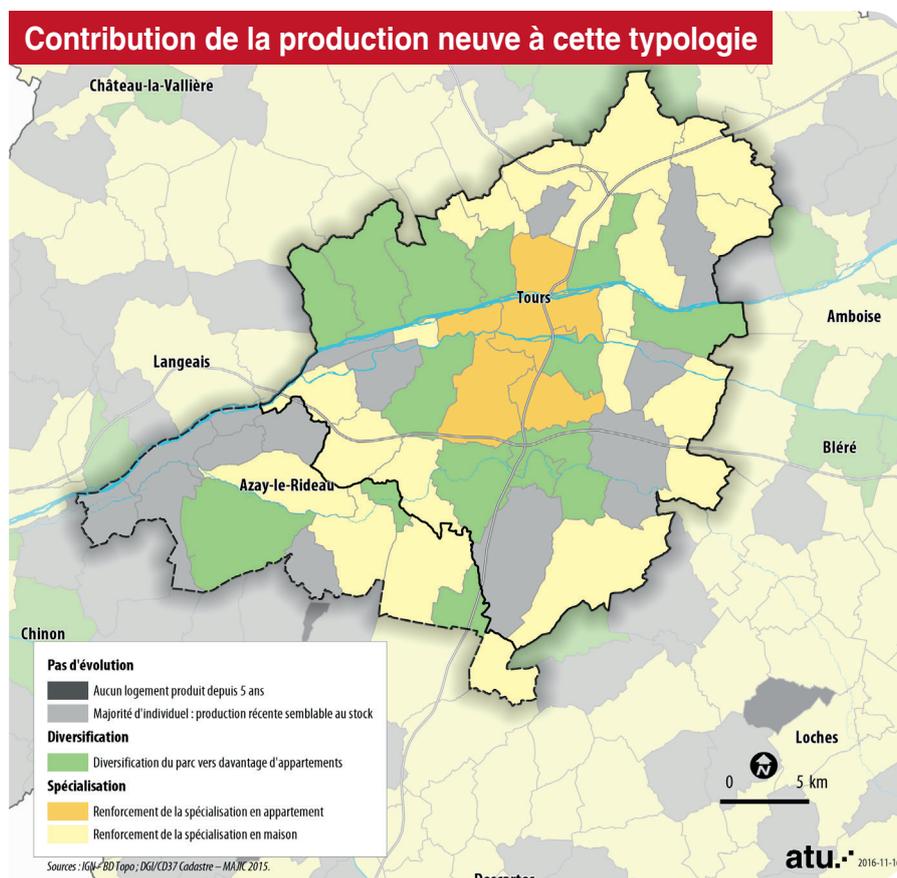
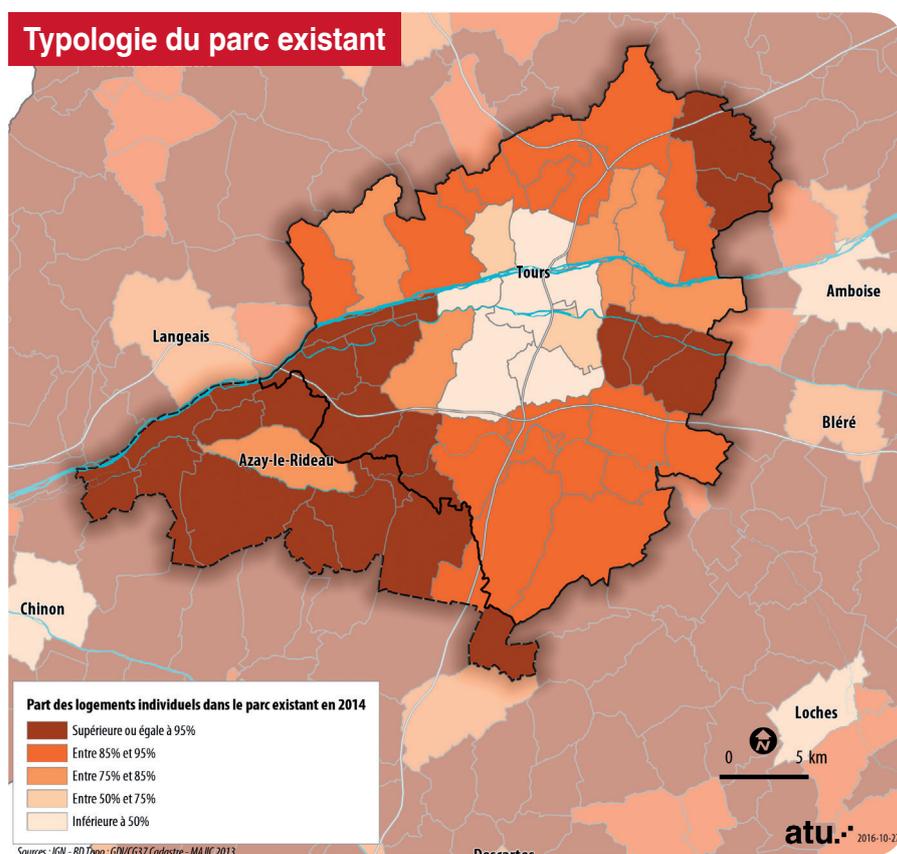
Si l'agglomération tourangelle se caractérise par un relatif équilibre des différents segments du parc de logement à l'échelle de ses quarante communes, elle se compose d'espaces aux particularités notables.

Qu'il s'agisse de typologie, de taille ou de statut d'occupation, **les logements créés au cours des cinq dernières années tendent à renforcer les spécialisations des territoires.**

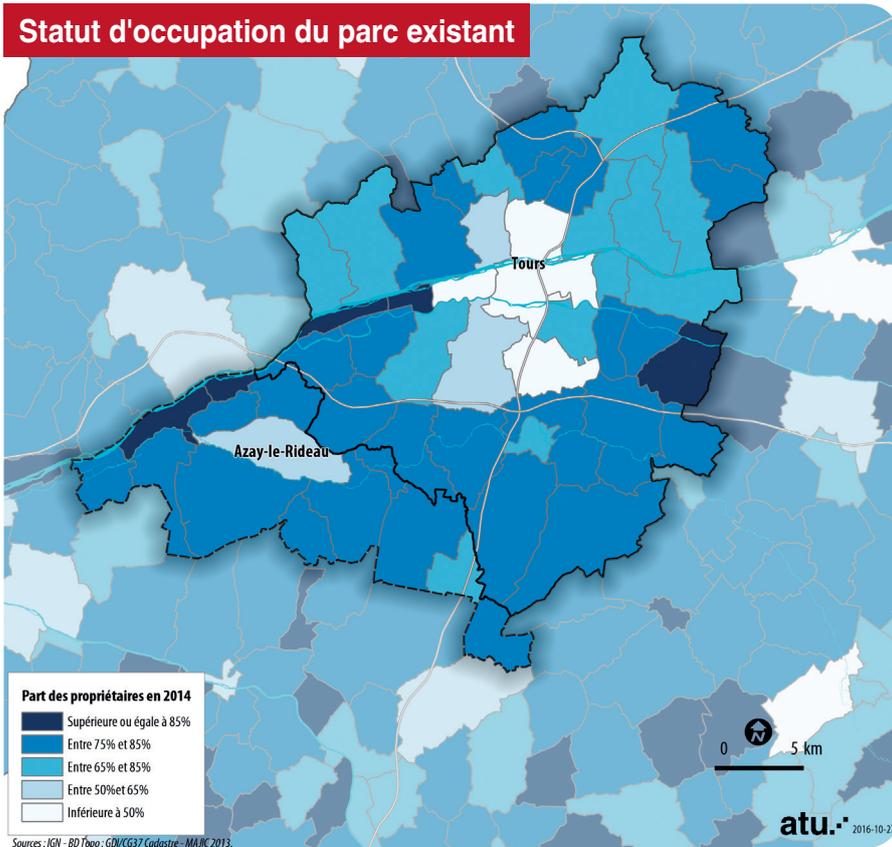


Typologie du parc de logement

Un peu plus de la moitié du parc existant dans l'agglomération tourangelle est constitué d'appartements. La construction neuve conforte cette situation : 61% des nouvelles habitations sont des logements collectifs. Cette tendance au développement des appartements dans la production neuve s'observe dans les différents espaces du territoire. Le cœur métropolitain renforce sa spécialisation en appartement (70% du parc existant ; 80% des logements récents) quand les pôles relais diversifient leur offre : l'individuel représente 61% de la production récente contre 84% du parc existant. Les communes périurbaines proposent, quant à elles, quelques opérations en collectif. Cette forme de logement correspond à 13% de la production récente contre 10% du parc existant.



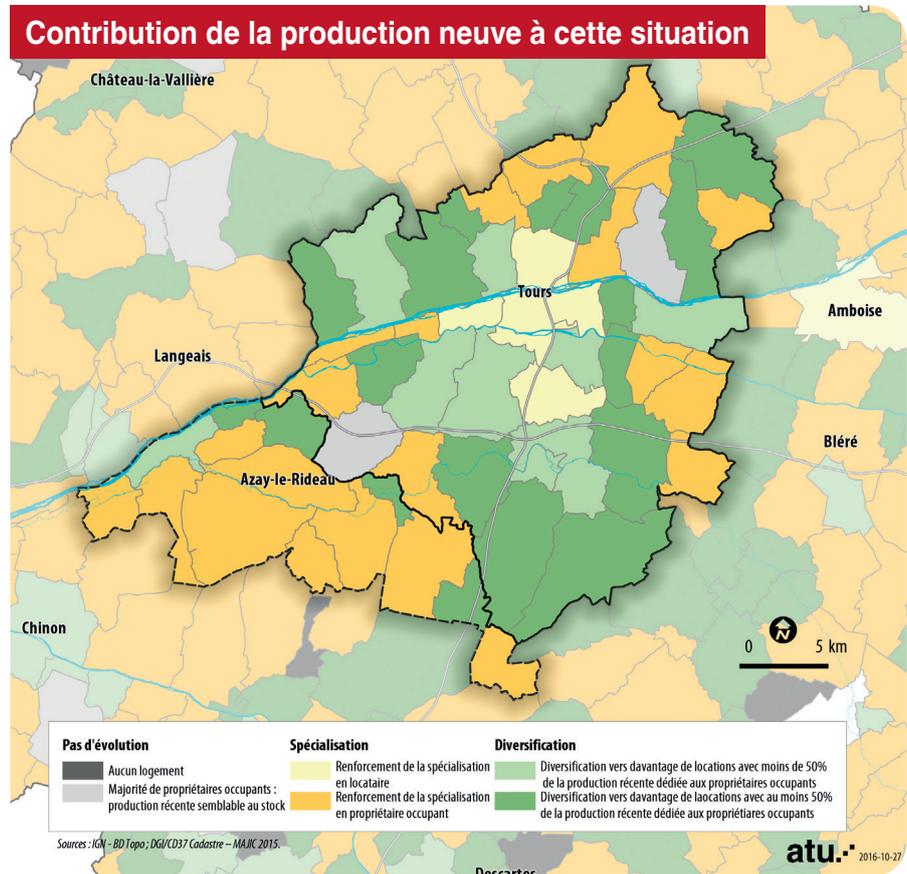
Statut d'occupation du parc existant



Statut d'occupation des logements

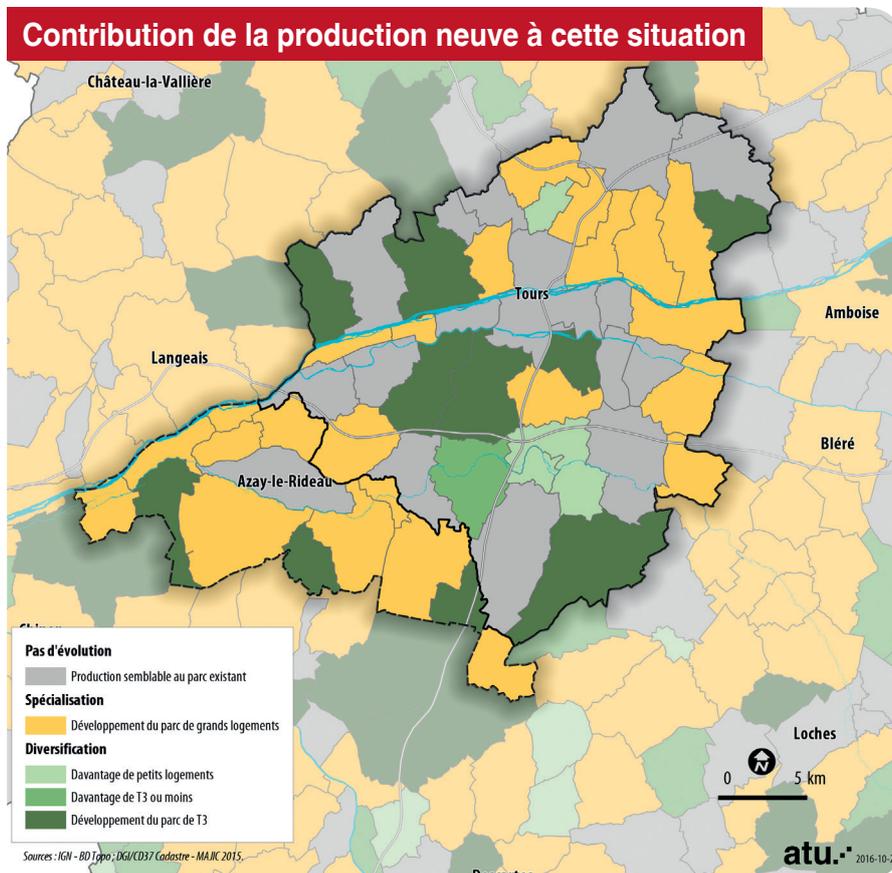
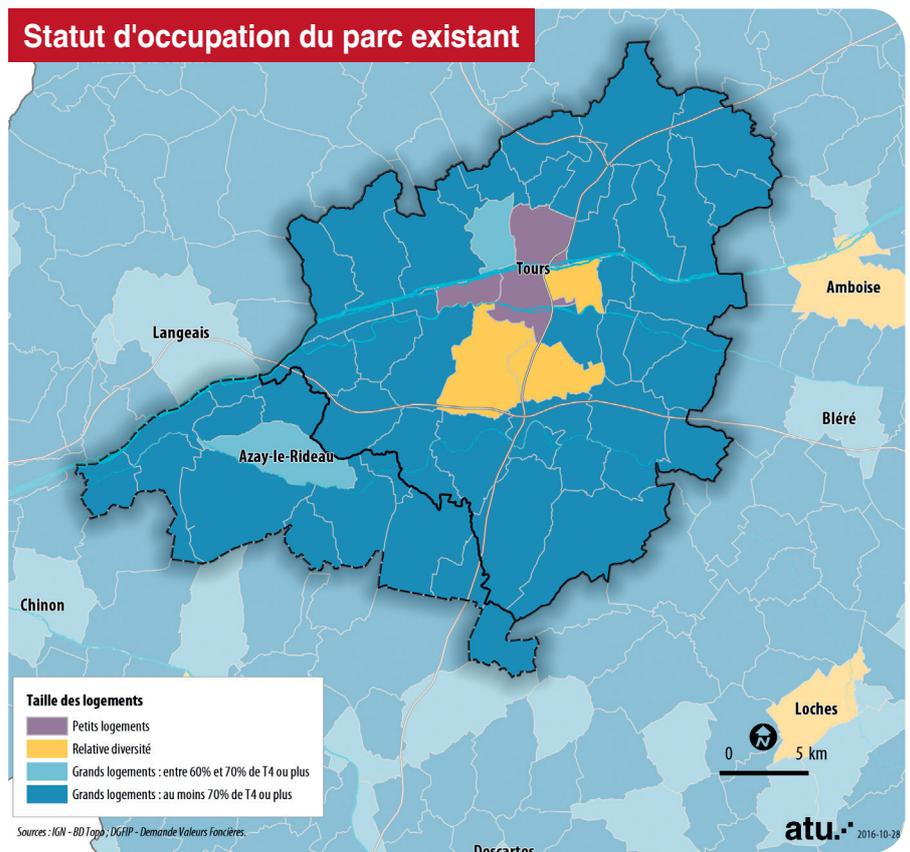
En termes de statut d'occupation, le même phénomène est à l'œuvre. Le territoire accueille une majorité de locataires (52% du parc existant) et développe ce mode d'habiter qui concerne 70% des logements récents. Là-encore, le cœur métropolitain se spécialise : 61% du parc est loué, 80% des logements produits ces cinq dernières années le sont. Les pôles relais connaissent une diversification avec moitié moins de logements destinés aux propriétaires occupants dans la production récente que dans le parc existant. Les communes périurbaines, quant à elles, élargissent légèrement leur offre, les propriétaires occupants demeurant tout de même majoritaires parmi les logements récents.

Contribution de la production neuve à cette situation



Taille des logements

L'agglomération tourangelle propose une offre résidentielle relativement diversifiée en termes de taille, avec une majorité de grands logements. Plus de 50% des habitations comptent au moins quatre pièces, à peine 25% disposent de trois pièces et environ 20% d'une ou deux pièces. Il n'y a que dans le cœur métropolitain que les petits logements sont majoritaires (30% de T1-T2 et 24% de T3). L'évolution récente du parc de logement montre une disparition de logements ne comptant qu'une pièce (démolition, changement d'affectation ou regroupement pour former un plus grand logement). Le parc de logement de trois pièces connaît le développement le plus important (+ 6,5% en cinq ans).



CHIFFRES-CLÉS DES INTERCOMMUNALITÉS

	Parc de logement en 2013	Part des logements individuels	Part des T4 ou plus*	Part des propriétaires occupants*
CA TOUR(S)PLUS	155.369	39%	51%	47%
CC EST TOURANGEAU	10.888	88%	80%	76%
CC VAL DE L'INDRE	13.962	90%	81%	78%
CC VOUVRILLON	5.636	90%	77%	74%

*part de ce segment dans le parc des résidences principales

Et les 14 communes qui intégreront le SCoT en 2017 ?

Le Pays d'Azay-le-Rideau, Sainte-Catherine-de-Fierbois et Villeperdue comptent 8.150 logements en 2013. Le parc a connu un fort développement (+ 76% au cours des cinquante dernières années), plus particulièrement prononcé au cours des années 2000. Entre 1999 et 2013, le nombre de logement a progressé de 1,7% par an, rythme semblable à ce qui a été observé sur la même période dans les communes périurbaines et les pôles relais du SCoT de l'Agglomération Tourangelle.

Le territoire présente un parc caractéristique des espaces périurbains : 91% des logements sont des maisons, 68% du parc sont occupés par leur propriétaire et 77% des habitations comptent au moins quatre pièces. Comme la majorité des communes qui forment le territoire du SCoT de l'Agglomération Tourangelle, la production récente de logements a majoritairement contribué au renforcement de ces spécificités.

ENJEUX

- Quels impacts fonciers et patrimoniaux de la production importante de logements dans les communes périurbaines ?
- À quelle échelle proposer une offre d'habitat protéiforme permettant de répondre à l'ensemble des besoins des habitants ?
- Comment penser les complémentarités et faciliter les liens entre les territoires pour accompagner les circulations résidentielles ?
- Quels leviers pour susciter l'innovation et la diversité dans la production de logements afin de répondre à un éventail de besoins, d'envies et de ressources financières toujours plus large ?

La consommation foncière résidentielle

7 logements sur 10 réalisés au sein du tissu urbain constitué²

Depuis 2011, environ 6.100 habitations ont été produites dans l'agglomération tourangelle. Près de 7 sur 10 ont été réalisées au sein du tissu urbain existant, soit davantage que la proportion que le territoire s'est fixé comme objectif pour la période 2011-2030 (60%). Cette part est plus élevée dans le cœur métropolitain (74%) qu'ailleurs sur le territoire (environ 60%).

Cette production de logements a mobilisé près de 270 hectares de foncier. Quel que soit le degré d'équipement des communes, l'utilisation de terrain est plus importante dans le tissu constitué qu'en extension. Toutefois, "l'efficacité" résidentielle de la mobilisation foncière est plus élevée dans le cœur métropolitain qu'ailleurs dans l'agglomération tourangelle. Dans ce premier cas, près de quarante habitations ont été produites par hectare mobilisé. Ailleurs, cette proportion descend à douze logements par hectare mobilisé.

La production récente de logements et son impact foncier dans l'agglomération tourangelle

	Part des logements produits	Part du foncier mobilisé
Cœur métropolitain	67%	40%
Communes périurbaines	27%	50%
Pôle relais	6%	10%

Sources : DGI/CD37 Cadastre - MAJIC 2015.

Environ 800 m² de foncier mobilisé pour chaque logement individuel

La taille médiane des terrains utilisés pour construire des maisons depuis 2011 s'établit à 800 m². Ce chiffre varie peu en fonction de l'armature urbaine définie par le SCoT de l'Agglomération Tourangelle. À l'échelle des quarante communes étudiées, **30% des terrains proposent une superficie inférieure à 600 m² et environ autant une superficie comprise entre 600 m² et 1.000 m²**. 14% des maisons récentes disposent, quant à elles, d'un très grand terrain (2.000 m² ou plus). Pôles relais et communes périurbaines présentent une structure d'offre assez proche de cette moyenne générale. Le cœur métropolitain se distingue par une proportion plus importante de petits terrains (33% des maisons récentes sont implantées sur moins de 600 m²) et de très grands (23% des maisons récentes sont implantées sur 2.000 m² ou plus).

L'analyse plus fine des terrains à bâtir³ commercialisés sur le territoire du SCoT de l'Agglomération Tourangelle permet d'approcher les évolutions en cours dans ce domaine. Ceux qui ont fait l'objet d'une transaction en 2014 proposent une superficie moyenne d'environ 940 m².

Celle-ci tend à diminuer au cours de la dernière décennie. Depuis 2009 où elle est passée sous la barre des 1.000 m², elle s'établit à plus ou moins 950 m² par logement individuel. À noter : si cette superficie moyenne du terrain d'assise des maisons neuves diminue constamment à l'échelle des quarante communes étudiées ici, ce n'est pas le cas dans le cœur métropolitain. Après une baisse importante entre 2006 et 2008 (- 42%), elle ne cesse de progresser depuis, dépassant les 1.000 m² depuis 2012. Le niveau de 2014 (1.161 m²) demeure cependant en-dessous de celui de 2006 (1.351 m²).

La superficie moyenne des terrains à bâtir commercialisés varie fortement d'une catégorie de maître d'œuvre à l'autre⁴. Les constructeurs de maisons individuelles sont "les plus économes" avec des terrains d'assise de 760 m² en moyenne en 2014. Pour cette même année, architectes et entrepreneurs réalisent des maisons sur des terrains compris entre 1.100 m² et 1.200 m². Les particuliers sont "les plus consommateurs" de foncier avec une superficie moyenne de 1.725 m² par maison.

² Sources : DGI/CD37 Cadastre – MAJIC 2015.

³ Sources : DREAL Centre Val de Loire – Enquête sur les Prix des Terrains à Bâtir.

⁴ Idem. Réponse à la question : à qui faites-vous appel pour construire votre maison ?

Des densités de logement plus élevées dans les centralités

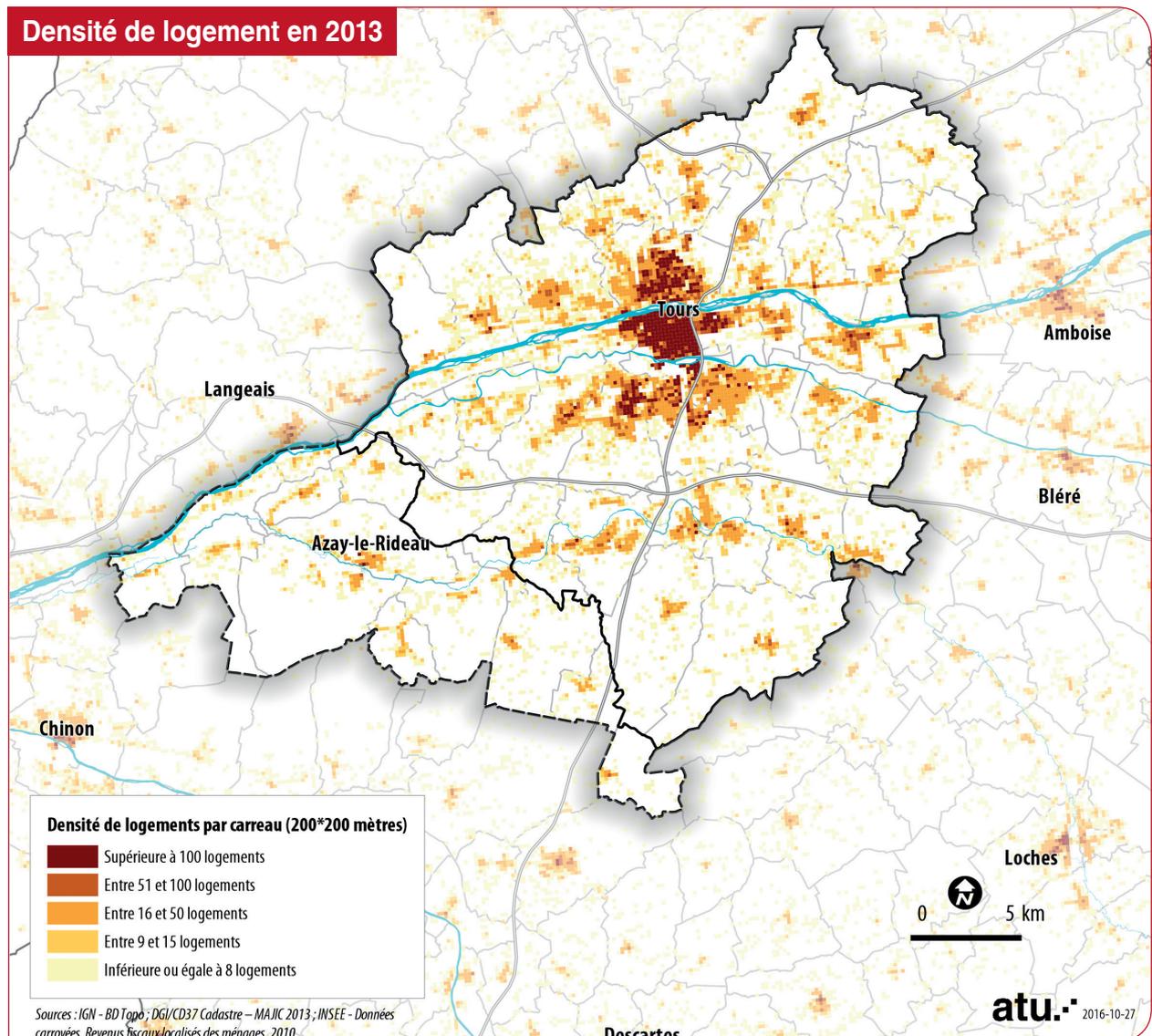
MÉTHODE

■ Afin d'étudier l'implantation du parc de logement à une échelle fine, nous mobilisons les données carroyées mises en place par l'INSEE en 2014. Il s'agit de quelques informations issues des Revenus Fiscaux Localisés des Ménages qui ont été portées sur des portions de territoire de 200 mètres par 200 mètres. Sur les 834 km² que représente le territoire du SCoT de l'Agglomération Tourangelle, 288 km² sont couverts par un carré qui contient au moins un habitant. Ce sont à ces carreaux "habités", qui représentent un tiers du territoire d'étude, que l'analyse suivante s'intéresse.

Une densité plus importante à Tours et dans les tissus urbains proches

À l'échelle de l'agglomération tourangelle, chaque carreau contient en moyenne 27 logements. Ce ratio varie beaucoup d'une commune à l'autre allant de 4 logements par carreau (Druye) à près de 150 (Tours). Il est globalement plus élevé au sein du cœur métropolitain (71 logements par carreau) qu'en dehors (10 logements par carreau).

Plus précisément, les densités de logement les plus importantes s'observent à Tours et dans le tissu urbain proche des communes voisines. Des densités moindres mais relativement élevées peuvent par ailleurs être identifiées dans les centre-bourgs, le long des fleuves et rivières principaux ainsi qu'à certains nœuds routiers.



Quelques exemples de densité dans des opérations récentes ou en cours

La Pasqueraie, Ballan-Miré : 20 logements/hectare

L'opération de la Salle dont il est question ici constitue la troisième tranche de la ZAC de la Pasqueraie. Sur un site de 17 hectares localisé en continuité de l'urbanisation existante, ce projet à dominante habitat devrait accueillir 340 logements. À terme, le quartier abritera environ 890 habitants dont 300 enfants.

Ce projet d'aménagement répond aux ambitions de la commune en termes d'accueil de nouveaux habitants et de diversification du parc de logements. Il permettra notamment de mettre en œuvre les objectifs légaux de production de logements sociaux. Le quartier comportera une offre variée de logements tant en termes de typologie (majorité de collectifs ou de logements superposés) qu'en termes de statut d'occupation (un quart de locatifs sociaux, un cinquième en accession sociale, le reste en logements libres). La livraison des habitations devrait s'échelonner en trois tranches, de 2019 à 2025.

Cette opération vise un développement cohérent et économe en foncier des quartiers situés au Nord-Est du centre-ville de Ballan-Miré. Ces objectifs se traduisent par :

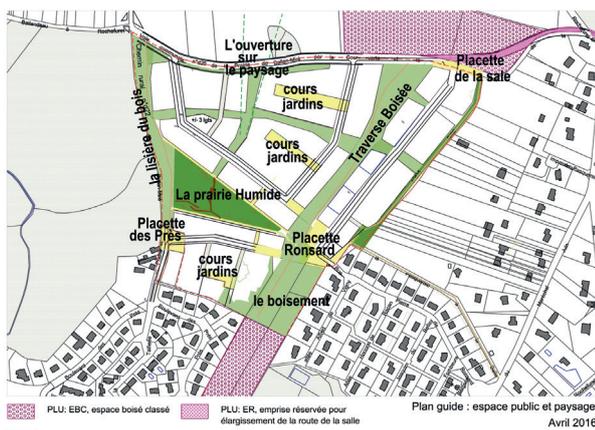
- la mobilisation d'un site non concerné par un risque naturel ou technologique majeur, non utilisé pour une activité agricole depuis le début des années 1990, sans sensibilité environnementale forte ;
- une optimisation de l'occupation du sol avec une densité moyenne de 20 logements par hectare ;
- une intégration paysagère du quartier et une préservation des perspectives visuelles vers le coteau Nord du Val de Loire. Plus du tiers de la superficie du projet sera aménagé en espaces verts publics dont plusieurs continuités végétales. Ces dernières conforteront le rôle d'interface du quartier au sein de la trame verte et bleue communale et assureront une transition visuelle entre les futures habitations et les espaces urbains et naturels limitrophes.

Les trois phases du programme d'habitat du quartier de la Salle



Sources : SET / THEMA Environnement, Complément à l'étude d'impact de la ZAC de la Pasqueraie, avril 2016.

Plan-guide de la 3e tranche de la ZAC de la Pasqueraie : espaces publics et paysage



Sources : SET / THEMA Environnement, Complément à l'étude d'impact de la ZAC de la Pasqueraie, avril 2016.

Vue en perspective d'une continuité paysagère en cœur de quartier (simulation)



Sources : SET / THEMA Environnement, Complément à l'étude d'impact de la ZAC de la Pasqueraie, avril 2016.

La Guignardière, Chambray-lès-Tours :
27 logements par hectare

Ce site de 23 hectares constitue un secteur d'extension urbaine, en continuité de la ville existante. Le projet, pour une large part à vocation résidentielle, accueillera également un pôle de commerces et des services, une pépinière d'entreprises, des équipements publics, etc.

La préservation de la biodiversité, la mise en valeur et le développement de la trame verte et bleue figurent parmi les principes qui ont guidé la programmation et l'aménagement de l'opération, conduisant in fine à une modération de la consommation foncière. Ainsi, en dehors du bois de La Guignardière (9 hectares), le site accueillera 43.000 m² d'espaces verts. Ils prendront diverses formes : le vallon (avec ses bassins, son verger, sa prairie), les jardins familiaux, le square, le parc urbain, le mail central, les parkings paysagers, etc.

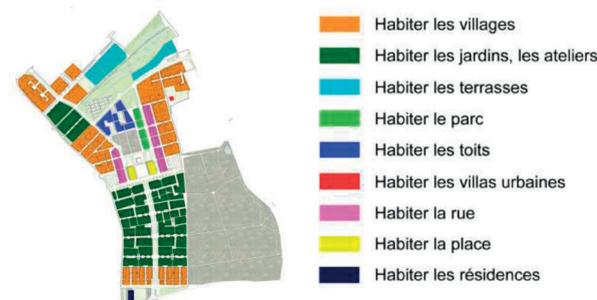
Pour ce qui concerne plus particulièrement l'habitat, il est prévu la réalisation de 610 logements dont 51% de terrains à bâtir, 6% de maisons de ville, 15% de logements intermédiaires et 28% de logements collectifs. Les parcelles individuelles feront en moyenne 350 m². Les maisons de ville, forme urbaine plus dense, mobiliseront environ 180 m² de foncier chacune. Cette opération sera réalisée en trois tranches et s'étalera sur une dizaine d'années. Le démarrage des travaux est prévu fin 2016 - début 2017.

Plan-guide



Sources : ville de Chambray-lès-Tours, mai 2016.

Habiter la Guignardière



Sources : ville de Chambray-lès-Tours, mai 2016.

Le Cœur de ville, Montlouis-sur-Loire :
68 logements par hectare

Cette opération située au sein du tissu urbain existant vise à renouveler et diversifier l'offre de logements à partir d'une gamme variée, tant sur les plans architectural qu'urbain.

Le site de près de deux hectares accueille 129 habitations dont 20% en individuel. L'offre d'habitat prend la forme de maisons de ville, de logements individuels superposés et de petits collectifs. Le premier chantier a commencé en janvier 2010. L'opération est aujourd'hui achevée. En termes d'occupation du sol, le site demeure

non bâti sur environ un tiers de sa superficie. Ce foncier libre de construction se répartit entre la voirie, une aire de jeux pour enfants et un jardin paysager.

Afin de favoriser l'intégration de cette opération dans son environnement urbain, les constructions pré-existantes sur le site de projet les plus significatives ont été préservées. De plus, des "épannelages" dégressifs de l'Est vers l'Ouest ont permis de gérer une transition douce entre le centre-ville et les secteurs d'habitat pavillonnaire.

Vue en perspectives du projet



Sources : ville de Montlouis-sur-Loire, 2016.

CHIFFRES-CLÉS DES INTERCOMMUNALITÉS

	Part de la production récente de logement réalisée au sein du tissu existant	Taille médiane du terrain mobilisé pour construire une maison depuis 2011 (en m ²)	Densité de logement (par carreau habité)
CA TOUR(S)PLUS	71%	895 m ²	39
CC EST TOURANGEAU	57%	800 m ²	14
CC VAL DE L'INDRE	63%	695 m ²	10
CC VOUVRILLON	76%	925 m ²	8

Et les 14 communes qui intégreront le SCoT en 2017 ?

Le Pays d'Azay-le-Rideau, Sainte-Catherine-de-Fierbois et Villeperdue affichent une densité d'un peu moins de sept logements par carreau habité. Avec un ratio d'environ onze logements par carreau habité, les communes d'Azay-le-Rideau et de Pont-de-Ruan sont les territoires les plus densément peuplés.

La taille médiane des terrains mobilisés pour construire des maisons depuis 2011 s'établit un peu en-dessous de

900 m². Ce chiffre recouvre des situations très diverses. 28% des terrains correspondent à une superficie inférieure à 600 m² et environ autant font entre 600 m² et 1.000 m². Un tiers des maisons sont édifiées sur des unités foncières comprises entre 1.000 m² et 2.000 m². Au-delà, le nombre de logement individuel concerné diminue, avec toutefois 5% des biens récents qui ont mobilisé au moins un demi hectare.

ENJEUX

- Quel(s) mode(s) de production de logement pour des projets moins consommateurs d'espace ?
- Quelle(s) densité(s) pour préserver la ressource foncière et respecter l'intimité des habitants ?
- Quelle variété d'offres d'habitat et de formes urbaines pour répondre aux enjeux de développement durable et aux aspirations des ménages ?
- Comment favoriser la qualité urbaine au service du vivre-ensemble et de l'attractivité ?

Le marché immobilier

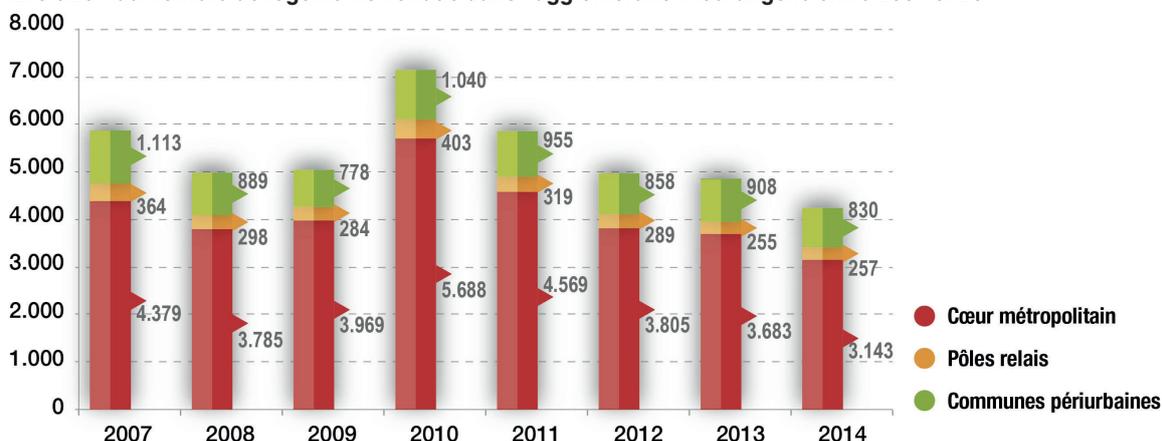
Une activité immobilière moins dynamique

Entre 2007 et 2014, le territoire du SCoT de l'Agglomération Tourangelle a vu chaque année, en moyenne, 5.360 logements changés de propriétaire, soit 3% du parc existant en 2013. La rotation la plus élevée est observée dans le cœur métropolitain.

Depuis le pic de 2010 (transaction de plus de 7.100 logements), les ventes ne cessent de diminuer. Elles atteignent leur niveau le plus bas en 2014 (4.230 habitations vendues). L'ensemble du territoire est affecté par cette baisse dans des proportions semblables.

Le cœur métropolitain a porté la hausse importante du nombre de biens vendus en 2010. Aussi, la baisse des ventes observées depuis cette date est plus brutale sur ce territoire qu'ailleurs dans l'agglomération tourangelle. Dans le reste de l'Indre-et-Loire, le nombre d'habitations qui changent de propriétaires stagne depuis cinq ans autour de 2.800 logements par an. La proportion des transactions qui sont réalisées dans l'agglomération tourangelle diminue, passant de 71% en 2010 à 61% en 2014, point le plus bas de la période observée.

Évolution du nombre de logements vendus dans l'agglomération tourangelle entre 2007 et 2014



Sources : DGFIP - DVF.

Une minorité de maisons et de logements neufs au sein des ventes

Une activité immobilière portée par les appartements

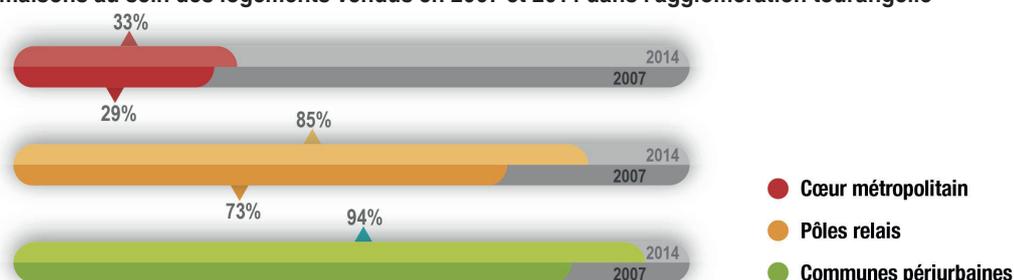
Au cours de la période 2007-2014, plus de six logements vendus sur dix sont des appartements. Ils constituent la majorité des biens qui ont changé de propriétaires dans le cœur métropolitain. Ailleurs dans l'agglomération tourangelle, ce sont les maisons qui dominent le marché ; elles représentent environ neuf logements vendus sur dix.

Le poids du logement individuel au sein des ventes tend à augmenter entre 2007 et 2014, quel que soit le

territoire observé. Il apparaît que le volume de transaction concernant ce type de bien est plutôt stable sur la période (2.260 unités en moyenne par an).

À l'inverse, les ventes d'appartements fluctuent beaucoup plus, sous l'effet de la conjoncture et de l'évolution des dispositifs de défiscalisation, une majorité de logements collectifs étant acquis par des investisseurs en vue d'être loués.

Part des maisons au sein des logements vendus en 2007 et 2014 dans l'agglomération tourangelle



Sources : DGFIP - DVF.

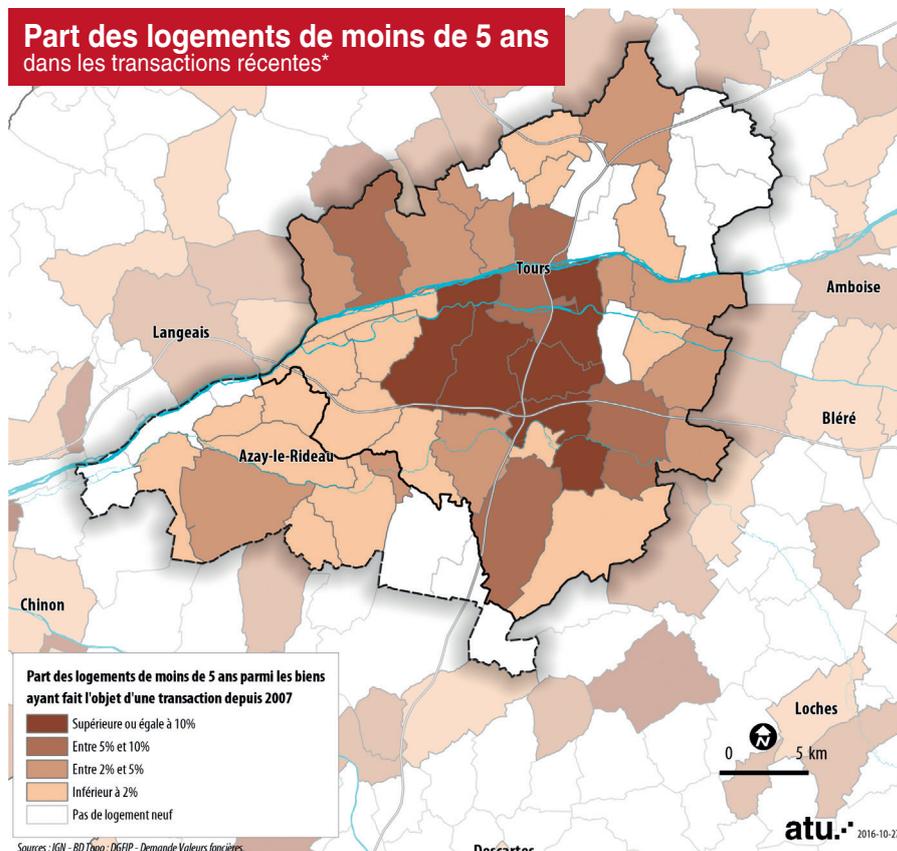


Moins d'un logement vendu sur dix est un bien récent

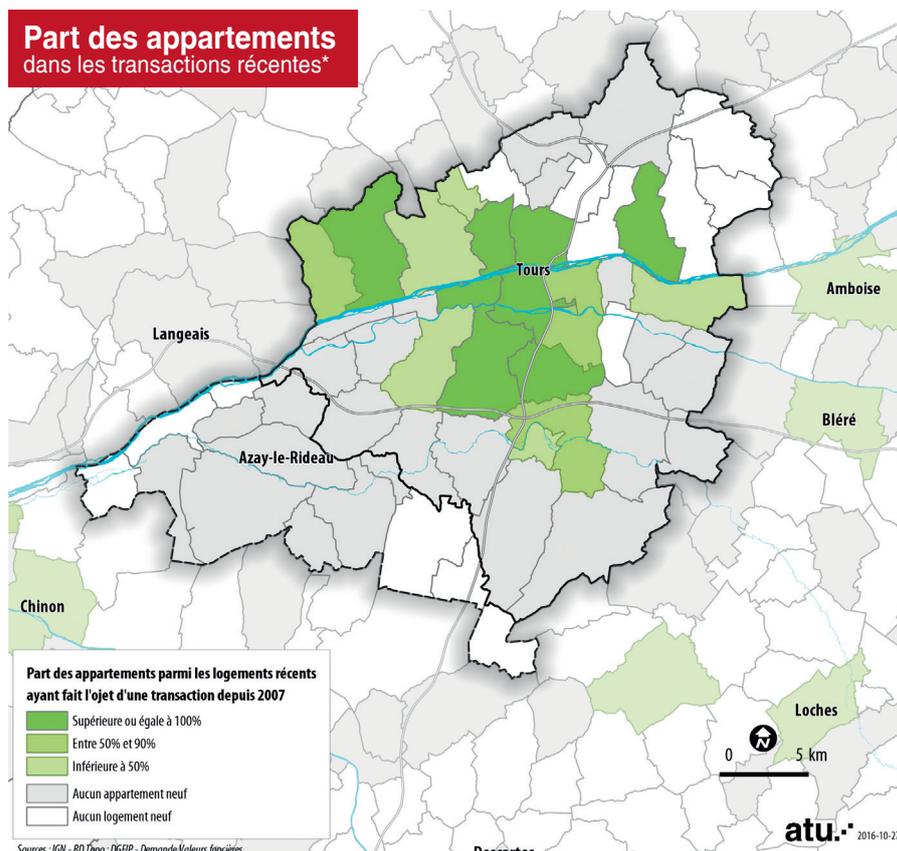
À l'échelle de l'agglomération tourangelle, 9% des logements vendus entre 2007 et 2014 sont des biens récents, ceux dont la construction a été achevée il y a cinq ans ou moins. Ce taux, relativement faible, varie beaucoup d'un territoire à l'autre. Il est le plus élevé dans le cœur métropolitain (10%), notamment porté par la dynamique immobilière des villes situées au Sud de la Loire. Dans les communes périurbaines, le parc neuf occupe une place encore moins importante sur le marché (3% des biens vendus). La période 2009-2011 se caractérise par une augmentation significative de la part des logements neufs au sein des ventes (16%). Cette situation s'explique notamment par l'exceptionnelle année 2010 : 21% des habitations qui ont changé de propriétaire sont des biens récents.

Plus précisément, les logements neufs vendus dans le cœur métropolitain sont quasi exclusivement des appartements (93%). Quelques communes contiguës proposent également ce type d'offre, dans une moindre mesure. Ensuite, une large couronne périurbaine n'est pas du tout concernée par ce type de biens ; les ventes dans le neuf sont uniquement constituées de maisons. Plus loin, dans les franges du département, le parc récent se fait absent des transactions ; la demande ou la rentabilité ne sont pas suffisantes pour créer une activité immobilière.

Part des logements de moins de 5 ans dans les transactions récentes*



Part des appartements dans les transactions récentes*



* parmi les logements ayant fait l'objet d'une transaction depuis 2007.

Des maisons moins chères plus on s'éloigne du cœur métropolitain

Le prix de vente d'un logement dépend de multiples facteurs : sa localisation, son type, sa taille, son degré de confort, son équipement, etc. Ici, l'analyse s'intéresse d'une part aux appartements et d'autre part aux maisons, en distinguant le neuf et le parc existant.

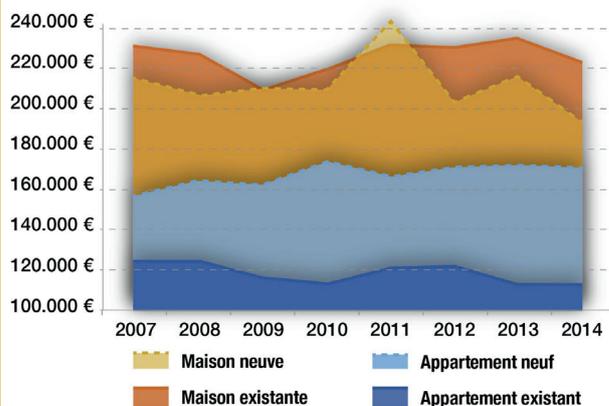
En 2014, il faut acquitter environ 170.000 € pour acheter un logement collectif neuf et 113.000 € pour acquérir un appartement construit il y a au moins cinq ans. La qualité des biens proposés expliquent en partie cette différence de coût. L'évolution des prix de vente depuis 2007 suit des tendances différentes dans le neuf et dans le parc existant. Pour ce premier segment de marché, le coût d'acquisition augmente jusqu'en 2010 avant de se stabiliser. Au final, **la période 2007-2014 se caractérise par une hausse des prix de 9% dans le neuf. Le parc existant est, quant à lui, affecté par une baisse globale du coût d'acquisition de 9%.**

Sur le marché des maisons, acquérir un bien d'au moins cinq ans coûte plus cher qu'un bien neuf (respectivement 223.000 € et 194.000 € en 2014). La localisation et la taille des logements comptent certainement parmi les éléments d'explication de cette situation. Pour ce segment du parc, les prix de vente connaissent plus de fluctuations que pour les appartements. Globalement, ils tendent à baisser pour les maisons neuves, avec en 2014 un prix inférieur de 10% à celui de 2007.

Pour le parc existant, les coûts d'acquisition sont plutôt stables, à plus ou moins 5% autour de la moyenne observée sur la période (226.000 €). À noter : 2014 se distingue par une baisse des prix par rapport à l'année précédente alors que ceux-ci n'avaient cessé d'augmenter depuis 2009.

L'analyse plus précise des prix pratiqués dans le parc existant montre des différences de coût d'acquisition en fonction du lieu et en fonction du type de bien. Pour ce qui est des maisons, les prix de vente sont les plus élevés dans le cœur métropolitain. Ils diminuent à mesure qu'on s'en éloigne. Le marché des appartements ne se comporte pas de la même façon. À l'échelle de l'agglomération tourangelle, les coûts d'acquisition sont moins importants dans le cœur métropolitain (112.000 € en 2014) qu'ailleurs sur le territoire (130.000 € en 2014).

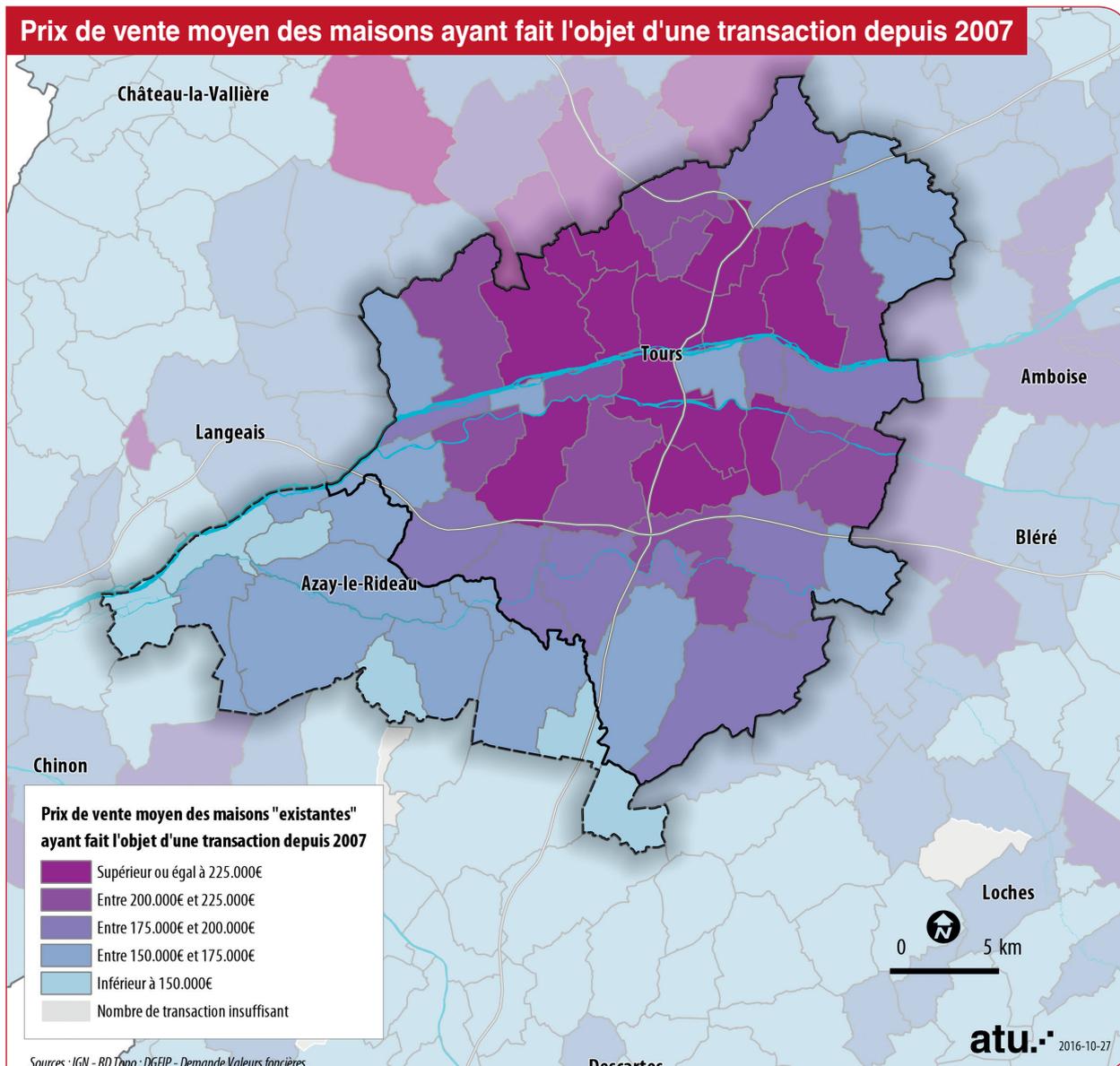
Évolution des prix de vente dans l'agglomération tourangelle depuis 2007



Sources : DGFIP - DVF.

CHIFFRES-CLÉS DES INTERCOMMUNALITÉS

	Nombre de logements vendus entre 2007 et 2014	Part des maisons dans les ventes	Prix de vente moyen d'une maison en 2014	Évolution de ce prix entre 2007 et 2014
CA TOUR(S)PLUS	37.075	35%	239.400	+ 2%
CC EST TOURANGEAU	1.992	91%	197.100	+ 5%
CC VAL DE L'INDRE	2.753	89%	186.200	+ 9%
CC VOUVRILLON	1.028	91%	187.700	+ 9%



Et les 14 communes qui intégreront le SCoT en 2017 ?

Le Pays d'Azay-le-Rideau, Sainte-Catherine-de-Fierbois et Villeperdue enregistrent 1.531 logements vendus entre 2007 et 2014, soit un changement de propriétaire de 2% du parc chaque année. L'essentiel des ventes concerne des maisons (90%) et la quasi-totalité le parc existant (99% des biens vendus ont au moins

cinq ans). En 2014, le coût d'acquisition moyen d'une maison d'au moins cinq ans se situe aux environs de 143.300 €, soit nettement en-dessous des prix pratiqués dans l'agglomération tourangelle. Depuis 2007, il a diminué de 17%.

ENJEUX

- La baisse des ventes de logement dans l'agglomération tourangelle est-elle le signe d'une baisse d'attractivité, d'une moindre fluidité du marché ou d'un étalement urbain qui se poursuit plus loin ?
- Le prix des appartements existants et son évolution sont-ils un indicateur de médiocre qualité d'une partie du parc de logement ?
- Quels produits habitat, notamment en individuel neuf, proposer pour accueillir des familles dans le cœur métropolitain ?

La planification du développement urbain

Le SCoT

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Agglomération Tourangelle a été approuvé le 27 septembre 2013. À travers ce document, les quarante communes concernées ont formalisées leur projet de territoire à horizon 2030.

Si le Code de l'urbanisme impose une analyse de l'application du SCoT six ans au plus après son approbation, l'agglomération tourangelle a souhaité se doter d'un premier bilan au terme de trois années d'exercice. Cette analyse doit permettre d'identifier les dynamiques territoriales et d'apprécier dans quelle mesure elles vont dans le sens du projet choisi par les élus.

Les éléments de bilan seront partagés dans un séminaire organisé en novembre 2016. Ce temps d'échange sera l'occasion pour les élus de l'agglomération tourangelle de discuter des enjeux d'avenir et d'évoquer la perspective d'une révision de ce document de planification.

Outre le réajustement du projet de territoire au regard des évolutions socio-économiques et résidentielles constatées, le SCoT de l'Agglomération Tourangelle doit faire face aux conséquences de la réforme territoriale. Trois des quatre intercommunalités qui le composent sont concernées par une fusion qui prendra effet au 1^{er} janvier 2017. En interne, les Communautés de communes de l'Est Tourangeau et du Vouvrillon se regroupent.

La Communauté de communes du Val de l'Indre fusionne, quant à elle, avec l'intercommunalité du Pays d'Azay-le-Rideau et les communes de Sainte-Catherine-de-Fierbois et Villeperdue. Ce regroupement engendre un élargissement du périmètre du SCoT de l'Agglomération Tourangelle. Le nouveau territoire de projet, constitué de 54 communes, accueillerait plus de 378.240 habitants et de 174.720 emplois, soit 63% de la population et 72% des emplois du département d'Indre-et-Loire⁵.

Les PLH

Trois des quatre intercommunalités qui composent le territoire du SCoT de l'Agglomération Tourangelle disposent d'un Programme Local de l'Habitat (PLH). Cet outil stratégique de programmation et de pilotage définit pour six ans la politique menée en matière de logement et d'hébergement. Les trois PLH en vigueur dans l'agglomération tourangelle ont été adoptés en 2011. Ils sont donc en vigueur jusqu'en 2017.

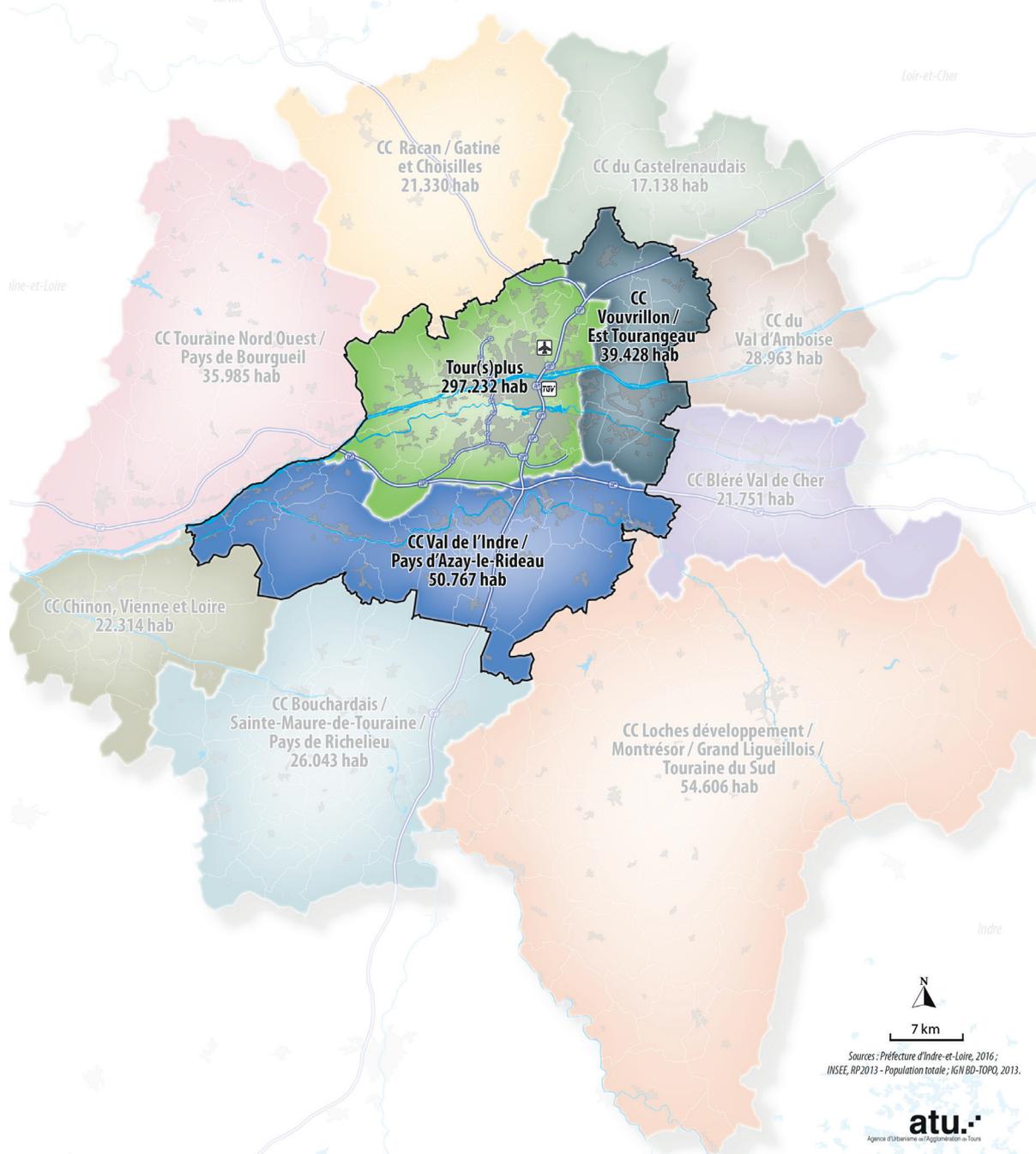
L'élaboration d'un tel document requiert un à deux ans de travail. Aussi, les intercommunalités commencent généralement à élaborer leur prochain PLH au cours de l'année qui précède la fin du précédent exercice. Localement, c'est le cas de la Communauté d'agglomération Tour(s)plus. Ce territoire a délibéré en faveur de l'élaboration de son troisième PLH en juin 2015. L'année 2016 est consacrée à la définition de la future stratégie et de sa déclinaison en programme d'actions. L'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours accompagne les services de Tour(s)plus dans cette mission.

Les deux autres intercommunalités qui ont traduit leur ambition de développement résidentiel dans un PLH, la Communauté de communes de l'Est Tourangeau et la Communauté de communes du Val de l'Indre, sont chacune concernées par une fusion avec une autre intercommunalité. Aussi, le lancement de la procédure d'élaboration du PLH des deux futurs établissements publics de coopération intercommunale ne pourra s'effectuer avant le 1^{er} janvier 2017. Les documents actuellement en vigueur seront vraisemblablement prorogés pour une durée d'au moins un an.

État des PLH dans les intercommunalités de l'agglomération tourangelle

	Date d'approbation du PLH en vigueur	Date jusqu'à laquelle le PLH actuel est en vigueur	Territoire concerné par une fusion d'EPCI	Élaboration du futur PLH
CA Tour(s)plus	Juin 2011	Juin 2017	Non	En cours en 2016
CC Est Tourangeau	Septembre 2011	Septembre 2017	Oui, avec le Vouvrillon	Probablement lancée en 2017
CC Val de l'Indre	Octobre 2011	Octobre 2017	Oui, avec le Pays d'Azay-le-Rideau et les communes de Sainte-Catherine-de-Fierbois et Villeperdue	Probablement lancée en 2018
CC Vouvrillon	Pas de document	Pas de document	Oui, avec l'Est Tourangeau	Probablement lancée en 2017

Sources : CA Tour(s)plus, Communauté de communes de l'Est Tourangeau, Communauté de communes du Val de l'Indre.

Les intercommunalités d'Indre-et-Loire au 1^{er} janvier 2017

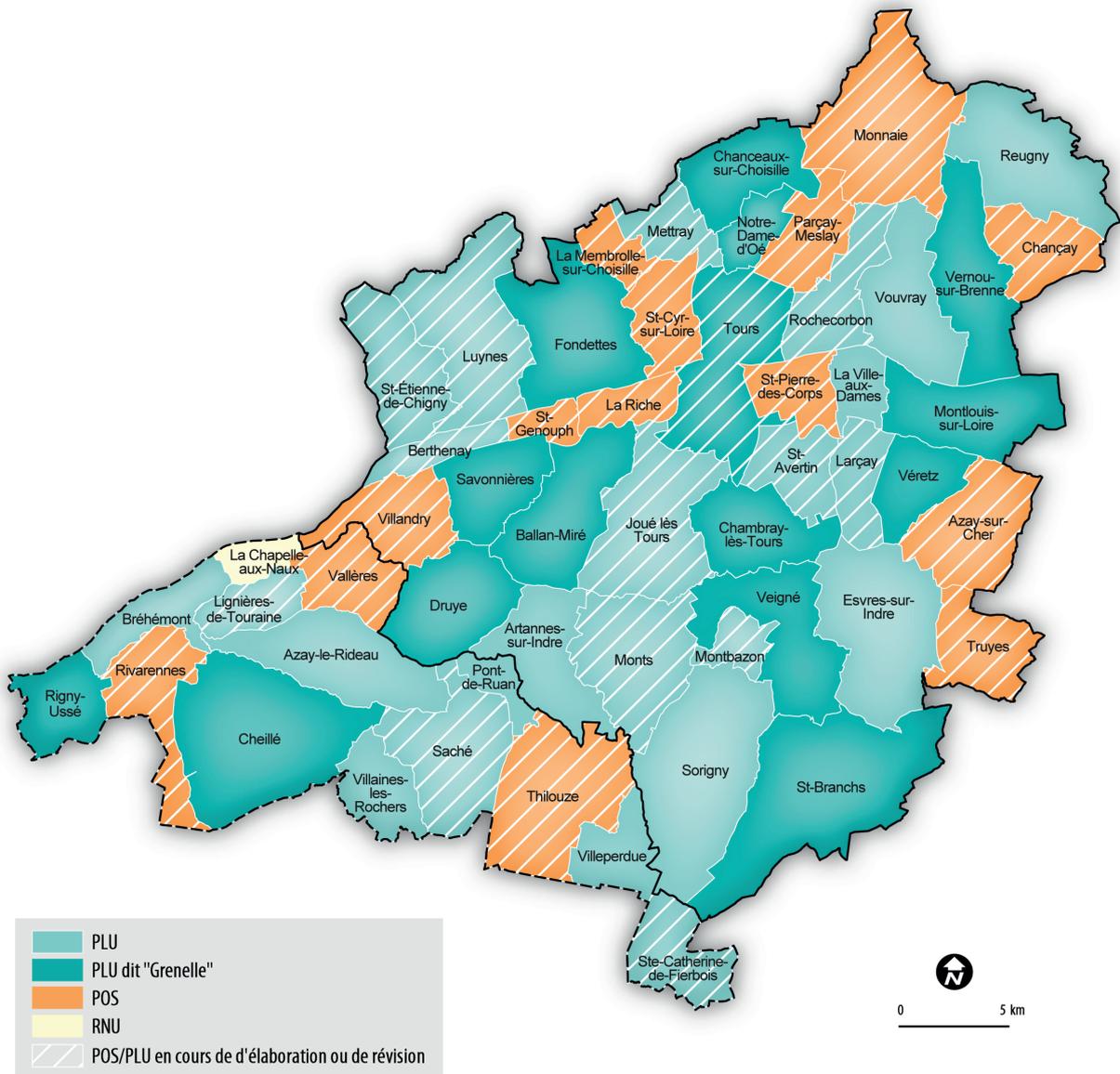
Les POS et les PLU

À l'échelle communale, le développement urbain est planifié dans les Plans d'Occupation des Sols (POS) ou les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). Ces documents réglementaires exposent le projet du territoire en exprimant des orientations générales d'aménagement traduites dans des pièces graphiques et écrites.

Les évolutions législatives, les alternances politiques et les dynamiques territoriales à l'œuvre ont conduit de nombreux exécutifs communaux à travailler à un nouveau projet de développement. Ainsi, parmi les quarante communes de l'agglomération tourangelle, onze aujourd'hui régies par un POS sont en train d'élaborer leur PLU et dix qui disposent déjà d'un PLU en vigueur l'ont mis en révision.

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renoué (ALUR) du 24 mars 2014 prévoit que les communes administrées par un POS s'engagent dans l'élaboration d'un PLU qui devra être approuvé avant le 27 mars 2017. Si ce n'était pas le cas, elles verraient leur POS rendu caduc et seraient alors régies par le Règlement National d'Urbanisme (RNU) jusqu'à ce que le PLU soit approuvé et devienne pleinement exécutoire. Le retour au RNU implique en particulier l'application de la règle de constructibilité limitée aux parties urbanisées de la commune et la nécessité d'un avis conforme du préfet sur les demandes de permis de construire et les déclarations préalables.

État des documents de planification communaux au 1er juillet 2016



Sources : IGN - BD Topo ; DDT37, 2016 ; ATU

La loi ALUR consacre également l'intercommunalité comme l'échelle pertinente des politiques urbaines. Cela peut se traduire par des services d'instruction du droit des sols mutualisés. Dans l'agglomération tourangelle, les territoires se sont outillés de la sorte. Douze des vingt-deux communes de Tour(s)plus ont recours au service proposé par la Communauté d'agglomération ; la Communauté de communes de l'Est Tourangeau instruit les autorisations d'urbanisme sur tout son territoire ; la Communauté de communes du Val de l'Indre assure le service pour six de ses huit communes membres, pour la Communauté de communes du Pays d'Azay-le-Rideau hors ville d'Azay-le-Rideau et pour Sainte-Maure-de-Touraine.

La montée en compétence des intercommunalités dans le domaine de l'urbanisme se traduit également par la mise en place progressive de PLU intercommunaux. À l'heure actuelle, aucun document de ce type n'est en vigueur ou en cours d'élaboration dans l'agglomération tourangelle. Les territoires réfléchissent à la façon d'aborder et d'organiser un tel projet. À titre d'exemple, les élus de Tour(s)plus, qui ont voté la prise de compétence urbanisme à partir du 1^{er} janvier 2017, ont élaboré une charte de gouvernance approuvée lors du conseil communautaire du 19 septembre dernier. Celle-ci précise le rôle et les responsabilités de chacun tout en réaffirmant l'indispensable co-construction d'un tel document.

Et les 14 communes qui intégreront le SCoT en 2017 ?

Le Pays d'Azay-le-Rideau, Sainte-Catherine-de-Fierbois et Villeperdue ont participé à la démarche d'élaboration du SCoT du Pays du Chinonais. Les travaux préparatoires ont permis d'identifier une armature territoriale et de définir des grands principes d'organisation spatiale. Les communes du territoire ont été classées en quatre catégories : les pôles urbains (9 villes dont Azay-le-Rideau), les communes d'appui (6 parmi les 14 nouvellement intégrées au SCoT de l'Agglomération Tourangelle), les communes rurales diversifiées (4) et les autres communes rurales (3). L'optimisation du tissu urbain existant (remise sur le marché de logements vacants, réhabilitation du parc de logement, mobilisation des dents creuses, etc.) et le développement privilégié des centralités bien équipées comptent parmi les priorités.

Plus précisément, le projet de trame stratégique habitat⁶ identifie un objectif de production de logement de près de 400 unités par an pendant dix ans, réparti sur le territoire du Pays Chinonais en fonction de la taille et du degré d'équipement des communes. Cet objectif apparaît réalisable au vu du potentiel de développement identifié : 839 hectares à l'échelle du Pays du Chinonais, dont 189 hectares sur le Pays d'Azay-le-Rideau. Sur ce dernier territoire, 9% du foncier disponible pour l'habitat correspond à des dents creuses.

Une fois la trame stratégique habitat identifiée à l'échelle du Pays du Chinonais, les intercommunalités avaient la possibilité de la décliner en programme d'actions et de se doter d'un Programme Local de l'Habitat. C'est le choix qu'a fait la Communauté de communes du Pays d'Azay-le-Rideau. Le PLH a été arrêté en 2016 et devrait être approuvé prochainement. Il fixe un objectif de production d'un peu plus de 110 logements par an sur six ans. Les actions visent à la fois le parc de logement existant (amélioration de la qualité et du confort, lutte contre la vacance et l'indignité, modernisation des logements locatifs sociaux, etc.) et la construction neuve (accroissement du rythme de production pour satisfaire les besoins). Le bilan à mi-parcours de cet exercice (2018-2019) pourrait être l'occasion de formaliser une politique de l'habitat à l'échelle de la nouvelle intercommunalité formée avec la Communauté de communes du Val de l'Indre, Sainte-Catherine-de-Fierbois et Villeperdue.

En termes de document d'urbanisme, les communes intégrées au SCoT de l'Agglomération Tourangelle en 2017 se trouvent dans des situations très diverses. Trois sont régies par un POS et sont en train d'élaborer un PLU. Trois autres sont administrées par un PLU qui est en cours de révision. Huit sont couvertes par un document "stable" : sept en PLU dont deux dit "Grenelle" et une en RNU.

ENJEUX

- Quels ajustements du projet de SCoT de l'Agglomération Tourangelle à 54 communes ?
- Quel mode de coopération pour renforcer la cohérence des projets de territoire au sein de l'agglomération tourangelle et la prise en compte des interdépendances dans leur définition ?
- Quelles synergies développées avec les territoires voisins afin de mieux tenir compte des pratiques des ménages et des acteurs économiques ?
- Comment accompagner les démarches de PLUi et leur articulation avec le SCoT ?

⁶ Version du 20 février 2015.

