

2014

# Périscope

de l'Observatoire  
de l'Habitat



## Avant-propos

L'Agence d'Urbanisme a notamment pour mission d'observer les dynamiques socio-économiques et résidentielles afin de déceler les enjeux à venir pour le territoire. Forte de cette connaissance, elle peut 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 interprétation. 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.

### PÉRISCOPE

**Mise à jour :** biennale.

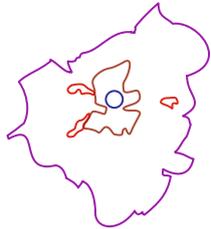
**Objectif :** appréhender les grandes tendances d'évolution en matière d'habitat à l'échelle de l'agglomération tourangelle.

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

**Retrouver cette publication sur :**  
[www.atu37.org](http://www.atu37.org)



## Organisation territoriale du SCoT de l'agglomération tourangelle



### La hiérarchie du développement urbain

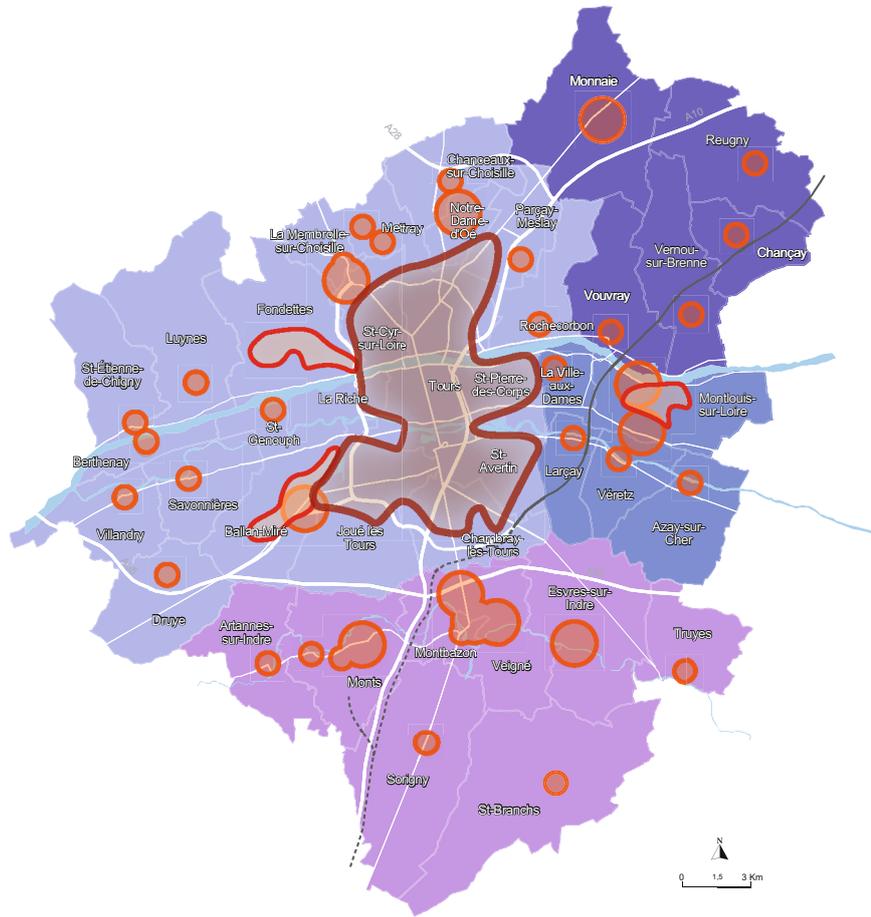
- Cœur métropolitain \*
- Pôle relais \*\*
- Pôle autour d'une gare
- Noyau périurbain

### Les structures intercommunales

- CA Tour(s) plus
- CC de l'Est Tourangeau
- CC du Vouvrillon
- CC du Val de l'Indre

\* Chambray-lès-Tours, Joué lès Tours, La Riche, Saint-Avertin, Saint-Cyr-sur-Loire, Saint-Pierre-des-Corps, Tours.

\*\* Ballan-Miré, Fondettes, Montlouis-sur-Loire.



## CHIFFRES-CLÉS DU SCoT

**40**

communes

**356.890**

habitants en 2011

**170.561**

ménages en 2013

**189.107**

logements en 2013

**+ 2.168**

logements/an construits  
sur la période 2000-2012

**4.550**

ventes de logements/an  
entre 2008 et 2012

**200.000 €**

prix médian d'une maison en 2012

# Les évolutions socio-démographiques

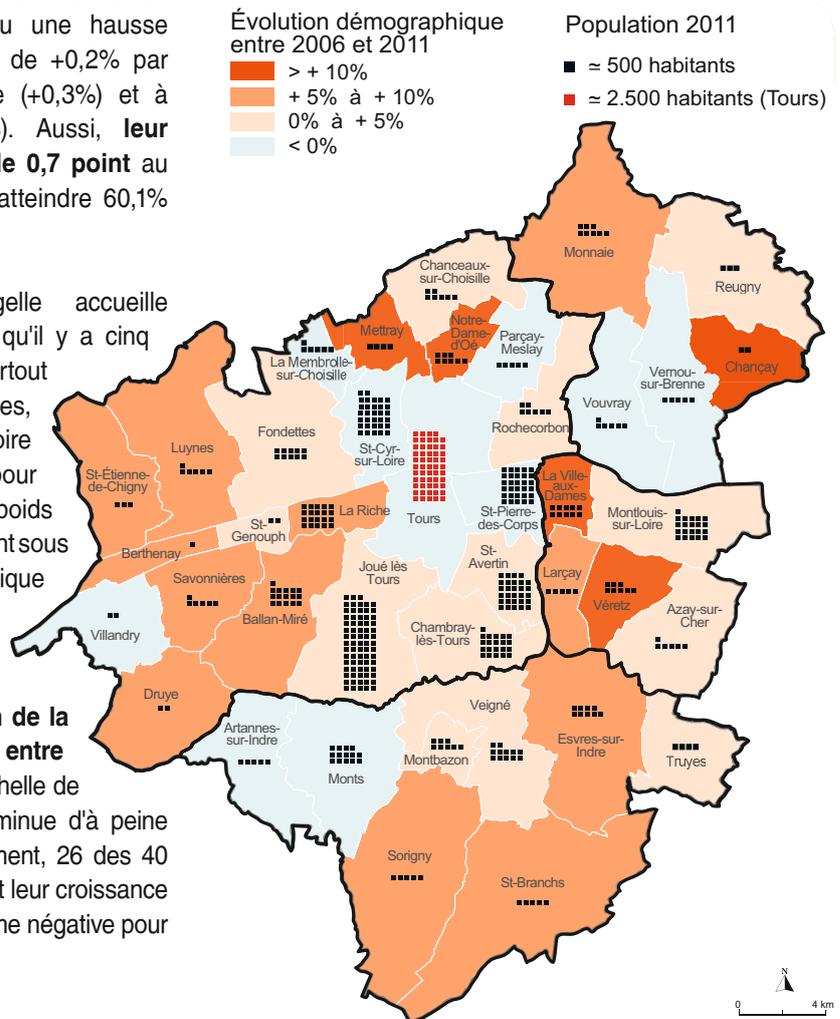
## + 3.700 habitants entre 2006 et 2011

Entre 2006 et 2011, les quarante communes de l'agglomération tourangelle ont connu une hausse de leur population suivant un rythme de +0,2% par an, inférieur à la moyenne régionale (+0,3%) et à la moyenne départementale (+0,5%). Aussi, **leur poids en Indre-et-Loire a diminué de 0,7 point** au cours de la période concernée, pour atteindre 60,1% en 2011.

Aujourd'hui, l'agglomération tourangelle accueille 356.890 habitants, soit 3.700 de plus qu'il y a cinq ans. Cette population nouvelle s'est surtout installée dans les communes périurbaines, dont la représentativité au sein du territoire tourangeau a augmenté d'un point pour atteindre 25,3% en 2011. À l'inverse, le poids du cœur métropolitain diminue, notamment sous l'effet d'une décroissance démographique dans trois de ses sept communes.

**La période 2006-2011 se caractérise par une baisse du rythme d'évolution de la population, comparé à celui constaté entre 1999 et 2006.** Il est divisé par trois à l'échelle de l'agglomération tourangelle, quand il diminue d'à peine un tiers en Indre-et-Loire. Plus précisément, 26 des 40 communes du territoire tourangeau voient leur croissance démographique ralentir ; elle devient même négative pour une dizaine d'entre elles.

## Population 2011 et évolution démographique entre 2006 et 2011

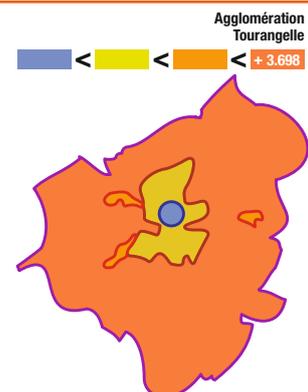


Sources : INSEE, RP2006 et RP2011 – exploitations principales.

### Évolution démographique de l'agglomération tourangelle entre 1999 et 2011

	Rythme annuel 1999-2006	Rythme annuel 2006-2011
Tours	+ 0,4%	- 0,3%
Autres communes du cœur métropolitain	+ 0,1%	+ 0,2%
Pôles relais	+ 1,0%	+ 0,8%
Communes périurbaines	+ 1,1%	+ 0,9%
Agglomération tourangelle	+ 0,5%	+ 0,2%

Sources : INSEE, RP1999, RP2006 et RP2011 – exploitations principales.



## Des ménages plus modestes dans le cœur métropolitain

En 2011, l'agglomération tourangelle accueille 196.805 foyers fiscaux. Ceux-ci déclarent un **revenu annuel net moyen de 25.623 €**. Le revenu moyen le plus bas est observé à Tours (21.988 €) et dans le reste du cœur métropolitain (25.762 €). Ailleurs, le revenu annuel net moyen dépasse les 30.000 €.

### 4 foyers fiscaux sur 10 sont non imposables

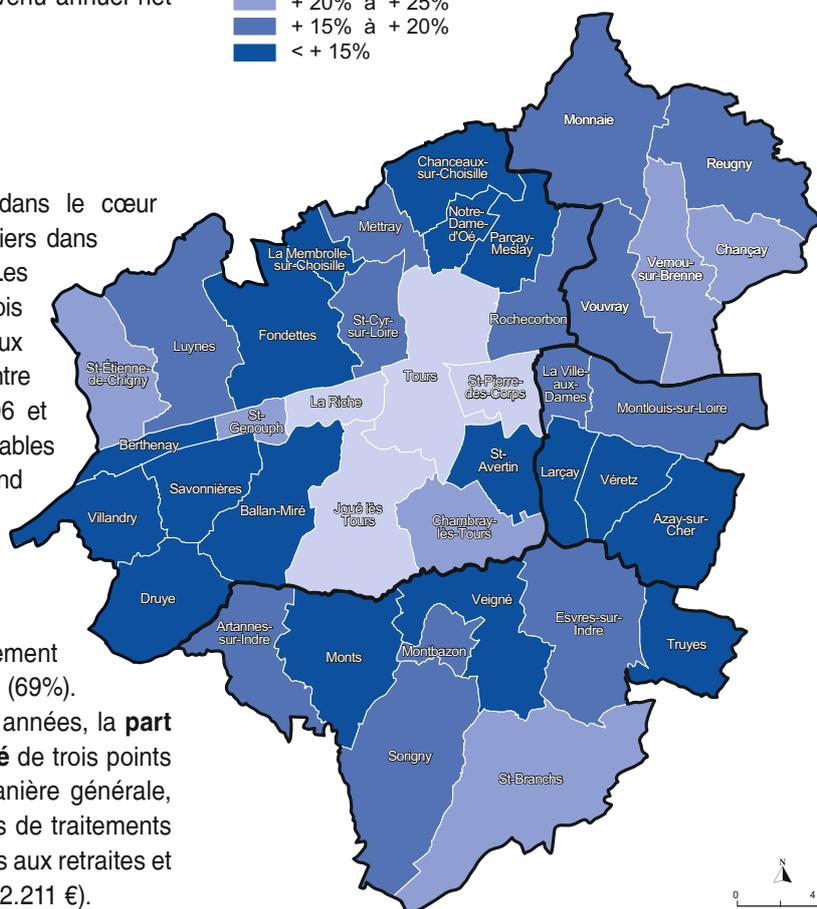
Cette proportion est la plus élevée dans le cœur métropolitain : 43% contre à peine un tiers dans le reste de l'agglomération tourangelle. Les revenus de ces ménages sont 3 à 4 fois plus faibles que ceux des foyers fiscaux imposables. Ils atteignent 10.063 € contre 35.683 € pour les seconds. Entre 2006 et 2011<sup>1</sup>, le revenu des foyers fiscaux imposables a augmenté de 2% (soit + 700 €) quand celui des foyers fiscaux non imposables a diminué de -0,4% (soit - 40 €). La part des foyers fiscaux non imposables a, quant à elle, diminué de trois points. Les revenus déclarés sont majoritairement constitués de traitements et salaires (69%). Toutefois, au cours des cinq dernières années, la **part des retraites et pensions a augmenté** de trois points pour atteindre 31% en 2011. D'une manière générale, les revenus annuels nets moyens issus de traitements et salaires sont plus élevés que ceux liés aux retraites et pensions (respectivement 26.595 € et 22.211 €).

Au 31 décembre 2012, le territoire du SCoT accueille **72.500 allocataires** de la Caisse d'Allocations Familiales (CAF), soit plus des deux tiers des allocataires du département (pour 60% de sa population). Au final, près de 170.000 habitants de l'agglomération tourangelle bénéficient d'une allocation de la CAF (prestation familiale, aide au logement, etc.), soit près d'un résident sur deux. Environ **30% des allocataires se situent sous le seuil de bas revenus** (11.365 € pour l'année 2010<sup>2</sup>) et **près d'un allocataire sur deux dépend pour au moins 50% de ses revenus des prestations de la CAF**. Les allocataires de minima sociaux (5.560 AAH et 10.690 RSA) se concentrent à Tours (55%) et dans le reste du cœur métropolitain (29%).

### Ménages fiscaux modestes en 2013

Part des ménages avec un revenu inférieur à 60 % des plafonds HLM\*

- < + 15%
- + 15% à + 20%
- + 20% à + 25%
- > + 25%



Source : FILOCOM 2013.

\*Revenu annuel inférieur à 60% des plafonds PLUS, soit 12.680 € pour une personne seule et 16.930 € pour un couple.

<sup>1</sup> Évolution en euro constant.

<sup>2</sup> Source : INSEE - DGFIPI, Revenus fiscaux localisés des ménages.

## 80% des emplois et des demandeurs d'emploi localisés dans le cœur métropolitain

En 2011, l'agglomération tourangelle accueille **167.701 emplois et 148.726 actifs occupés**. Ainsi, le territoire propose plus d'emplois qu'il n'accueille de personnes qui exercent une activité professionnelle. Cet excédent s'accroît constamment. Il était de 7% en 1999 et de 10% en 2006. Il s'élève aujourd'hui à 13%. Les emplois se concentrant dans le cœur métropolitain (78% des postes de l'agglomération tourangelle), le rapport entre emplois et actifs occupés y est nettement favorable (1,37). Ailleurs, l'équilibre n'est pas atteint (0,69).

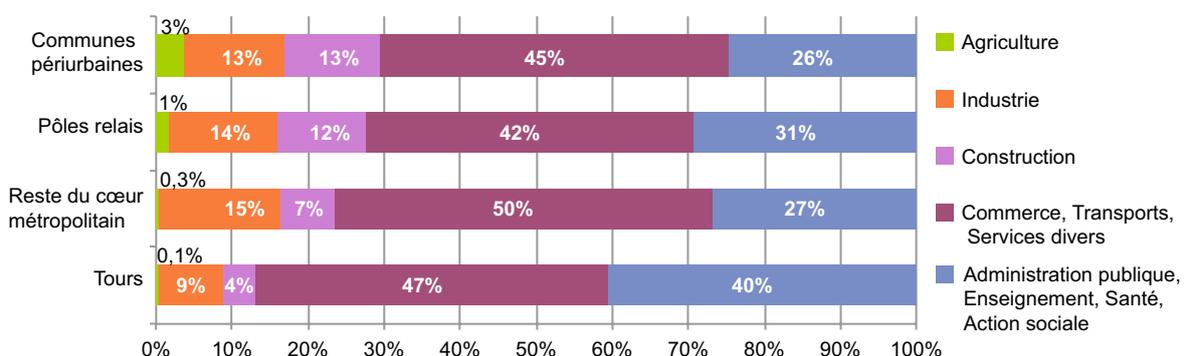
L'activité économique de l'agglomération tourangelle est avant tout **tertiaire**. Le secteur du "Commerce, Transports, Services divers" propose 47% des emplois et celui de l'"Administration publique, Enseignement, Santé, Action sociale" 33%. Ce dernier domaine est plus particulièrement présent sur la commune de Tours : 4 emplois sur 10 y sont liés contre moins de 30% ailleurs. Cette spécificité de la ville centre est au détriment des secteurs de la construction et de l'agriculture, davantage implantés en dehors du cœur métropolitain.

Entre 2006 et 2011, l'emploi progresse de 2,3%. Cette évolution varie fortement d'un secteur d'activité à l'autre. **Seul le nombre d'emplois tertiaires augmente** : + 4%, soit une création de 5.422 postes.

En termes de conditions de travail, 84% des salariés disposent d'un Contrat à Durée Indéterminée ou sont titulaires de la fonction publique. Cette proportion est la plus faible à Tours (78%) et la plus élevée en dehors du cœur métropolitain (près de 90%). De plus, environ huit actifs sur dix exercent leur activité professionnelle à temps complet. Cette part varie peu d'un territoire à l'autre.

Au 31 décembre 2013, l'agglomération tourangelle compte **23.630 demandeurs d'emploi** de catégories A, B et C. Il s'agit des personnes inscrites à Pôle Emploi, qui sont tenues de faire des actes positifs de recherche d'emploi, qu'elles aient ou non exercé une activité réduite au cours du dernier mois. Près de 50% de ces demandeurs d'emploi se situent à Tours et 30% dans les six autres communes urbaines de l'agglomération. Ainsi, en comparaison de la répartition des actifs occupés (respectivement 36% et 28%), le **cœur métropolitain concentre plus fortement les personnes en recherche d'emploi**.

Typologie des emplois présents dans l'agglomération tourangelle en 2011



Source : INSEE, RP2011 exploitations complémentaires - lieu de travail.

## CHIFFRES-CLÉS DES INTERCOMMUNALITÉS

	Population 2011*	Évolution 2006-2011	Emploi 2011
CA TOUR(S)PLUS	<b>288.134</b> habitants	<b>+ 0,4%</b>	<b>148.255</b>
CC EST TOURANGEAU	<b>25.125</b> habitants	<b>+ 5,7%</b>	<b>6.719</b>
CC VAL DE L'INDRE	<b>31.130</b> habitants	<b>+ 3,0%</b>	<b>9.571</b>
CC VOUVRILLON	<b>12.500</b> habitants	<b>+ 3,2%</b>	<b>3.781</b>

\*Ce nombre d'habitants correspond à la population municipale (usuellement utilisée à des fins statistiques). Elle ne comprend pas la population comptée à part, dont la résidence habituelle est dans une autre commune (8.956 personnes à l'échelle des quatre intercommunalités).

## ENJEUX

- Comment améliorer l'attractivité résidentielle de l'agglomération tourangelle et plus particulièrement celle des communes urbaines ?
- Que peuvent proposer les politiques publiques pour faciliter la vie quotidienne des ménages périurbains de plus en plus nombreux ?
- Quelle place pour la mixité et l'équité face à la montée des inégalités sociales et des spécialisations territoriales ?
- Quel positionnement économique pour une agglomération qui se tertiarise et dont les revenus des habitants sont de plus en plus issus des retraites ?

# Le parc de logement

## + 26.000 logements<sup>3</sup> entre 1999 et 2013

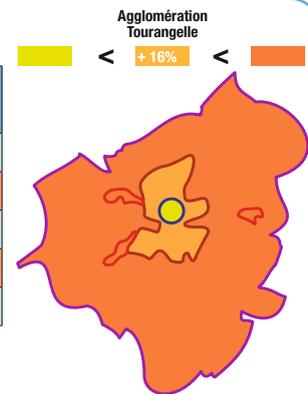
En 2013, l'agglomération tourangelle accueille plus de **189.100 logements**, soit 60% du parc départemental. Ces habitations sont majoritairement implantées à Tours (44%) et dans le reste du cœur métropolitain (28%).

Entre 1999 et 2013, le territoire a gagné plus de 26.100 logements. Un tiers d'entre eux a été construit dans

une commune périurbaine, 30% à Tours, 28% dans les autres communes du cœur métropolitain et 11% dans les pôles relais. Ainsi le parc a progressé de 16%. Cette augmentation du nombre de logements a été plus particulièrement marquée en dehors du cœur métropolitain (+ 26%).

Évolution du nombre de logements entre 1999 et 2013

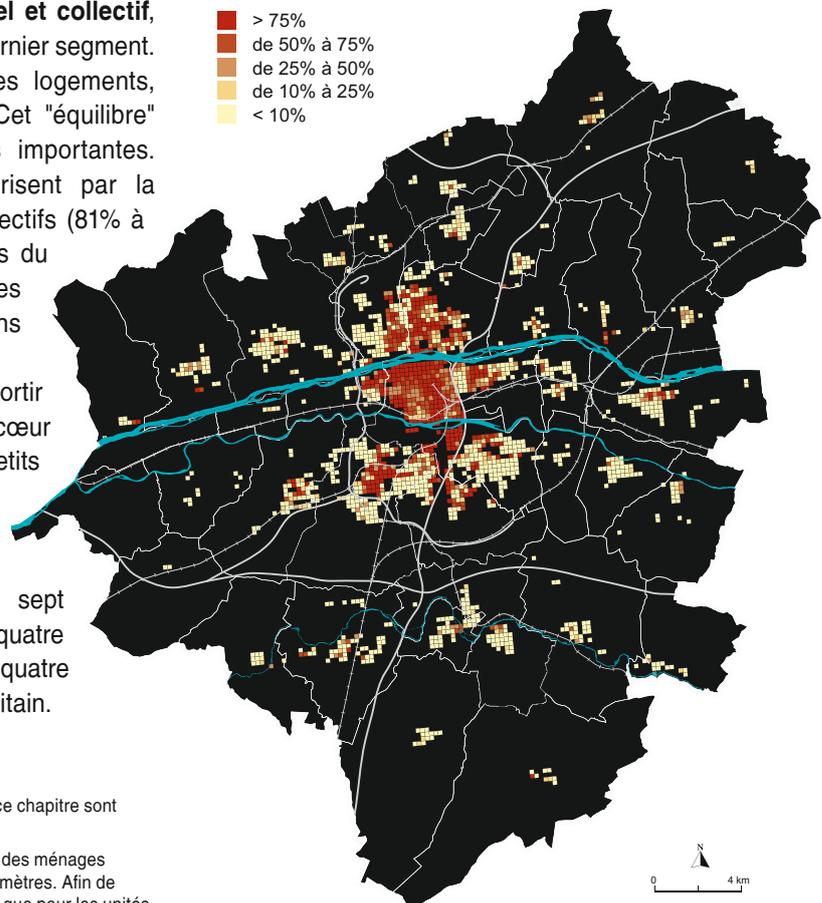
	Parc en 2013	Logements supplémentaires 1999-2013
Tours	82.913	7.740
Autres communes du cœur métropolitain	53.452	7.455
Pôles relais	12.580	2.759
Communes périurbaines	40.162	8.187
Agglomération tourangelle	189.107	26.141



Source : FILOCOM, MEDDTL d'après DGFIP, 2013.

Le parc de l'agglomération tourangelle se répartit à peu près également entre individuel et collectif, avec une légère prépondérance de ce dernier segment. Celui-ci représente, en 2013, 53% des logements, soit 0,4 point de moins qu'en 1999. Cet "équilibre" cache des spécialisations territoriales importantes. Les communes urbaines se caractérisent par la présence majoritaire de logements collectifs (81% à Tours, 52% dans les autres communes du cœur métropolitain). À l'inverse, dans les communes périurbaines, neuf habitations sur dix sont des logements individuels. L'analyse par taille fait également ressortir **des spécificités géographiques**. Le cœur métropolitain accueille 35% de petits logements (T1 et T2) quand cette typologie ne représente que 13% du parc sur le reste du territoire. Dans les communes périurbaines, près de sept logements sur dix comptent au moins quatre pièces, quand cela ne concerne que quatre logements sur dix dans le cœur métropolitain.

Part des logements collectifs en 2010



<sup>3</sup> Sauf précision contraire, les données mobilisées dans ce chapitre sont issues de FILOCOM, MEDDTL d'après DGFIP.

<sup>4</sup> Ces données sont issues des revenus fiscaux localisés des ménages de 2010. Elles ont été agrégées sur des carreaux de 200 mètres. Afin de respecter le secret statistique, l'information n'est diffusée que pour les unités comptant au moins 11 ménages.

Source : INSEE- Données carroyées<sup>4</sup>, 2010.

## Des durées d'occupation plus faibles dans les communes urbaines

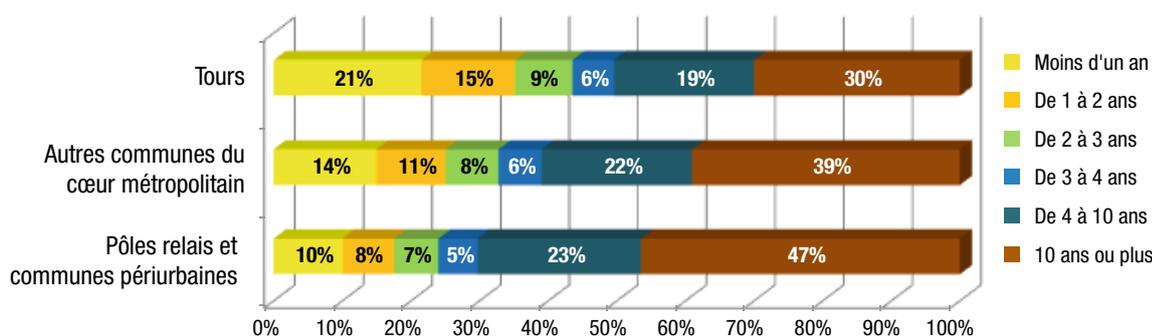
On s'intéresse ici uniquement aux résidences principales, soit près de 170.561 logements, représentant 90% de l'ensemble du parc.

Ces logements sont **majoritairement habités par leur propriétaire** (51%). Ce type d'occupation est d'autant plus prépondérant que l'on s'éloigne du centre de l'agglomération. Les propriétaires représentent un tiers des foyers tourangeaux et plus des trois quarts des ménages résidant dans une commune périurbaine.

Les résidences principales sont généralement occupées par le même ménage pendant plusieurs années.

Dans l'agglomération tourangelle, **près de quatre foyers sur dix résident dans leur logement depuis au moins dix ans** et plus de deux sur dix y vivent pour une période allant de quatre à dix ans. La durée d'occupation est, entre autres, liée au statut du ménage. Par exemple, la rotation est plus élevée chez les locataires que chez les propriétaires. Aussi, le cœur métropolitain, qui de surcroît accueille de nombreux étudiants, se distingue par des durées d'occupation plus faibles : 18% des logements sont habités depuis moins d'un an et, au-delà, 22% sont occupés depuis moins de trois ans.

Durée d'occupation des résidences principales en 2013



Source : FILOCOM, MEDDTL d'après DGFIP, 2013.

## 14.000 logements vacants<sup>5</sup>

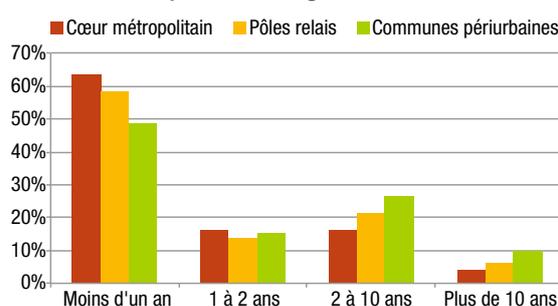
En 2013, près de 14.000 logements sont identifiés comme vacants dans l'agglomération tourangelle. Cela représente **7,3% du parc total**, taux proche de la moyenne départementale (7,7%). **Les logements vacants se concentrent dans le cœur métropolitain** (plus de 11.300 unités), où le taux de vacance est le plus élevé (8,3%). La forte rotation des occupants dans les communes urbaines peut être un élément d'explication. Sur le reste du territoire du SCoT, le taux de vacance est inférieur à 5%.

Entre 1999 et 2013, le nombre de logements inoccupés a augmenté de 22%, soit 2.500 unités. Cette progression est plus marquée en dehors du cœur métropolitain (+ 6%, soit 500 logements vacants supplémentaires). Au final, le taux de vacance a augmenté de 1,2 point.

Localement, il semble que le potentiel de remise sur le marché d'habitations vacantes soit assez faible. La durée d'inoccupation de ces logements en est un indicateur. **60% d'entre eux sont vacants depuis moins d'un an**. Cette vacance conjoncturelle est utile à la fluidité du marché (temps nécessaire à la réalisation de travaux par exemple).

Par contre, les quelque **3.150 logements vacants depuis au moins deux ans** méritent une attention particulière. Ce temps long peut être un révélateur de l'inadéquation de cette offre à la demande. La réhabilitation de ces logements et/ou un ajustement des prix peuvent leur permettre de réintégrer le marché et ainsi d'accroître l'offre. Cette vacance de longue durée est proportionnellement plus présente dans les communes périurbaines (un tiers des logements vacants y sont inoccupés depuis au moins deux ans).

Durée d'inoccupation des logements vacants en 2011



Source : FILOCOM, MEDDTL d'après DGFIP, 2011.

<sup>5</sup> Un logement vacant est un logement vide de meubles qui n'est pas habité au 1<sup>er</sup> janvier. Sources : FILOCOM, MEDDTL d'après DGFIP, 2011 et 2013.

## CHIFFRES-CLÉS DES INTERCOMMUNALITÉS

	Parc de logement	Part du collectif*	Part du locatif social*
CA TOUR(S)PLUS	<b>157.835</b>	<b>60%</b>	<b>25%</b>
CC EST TOURANGEAU	<b>11.052</b>	<b>12%</b>	<b>12%</b>
CC VAL DE L'INDRE	<b>14.286</b>	<b>9%</b>	<b>8%</b>
CC VOUVRILLON	<b>5.934</b>	<b>11%</b>	<b>8%</b>

*\*part de ce segment dans le parc des résidences principales*

## ENJEUX

- Comment favoriser la diversité du parc de logement afin d'offrir la possibilité aux habitants de poursuivre leur parcours résidentiel sur un même territoire ?
- Quels leviers pour agir sur la vacance de longue durée ?
- Quelle articulation entre la poussée de la construction neuve en dehors des communes urbaines et les ambitions de lutte contre l'étalement urbain ?

# La construction neuve résidentielle

## Une production soutenue ... qui fluctue beaucoup depuis 2010

### Un rythme de construction qui se maintient

Entre 2000 et 2012, il s'est construit 2.169 logements par an sur le territoire de l'agglomération tourangelle. Le rythme de production n'a pas été homogène sur l'ensemble de la période :

- au cours des trois premières années, la construction neuve s'établit en moyenne à 1.865 logements commencés chaque année. La production connaît une baisse constante ;
- entre 2003 et 2009, le rythme se stabilise autour de 2.280 logements mis en chantier par an ;
- depuis 2010, la production annuelle varie fortement, allant de moins de 2.000 constructions en 2012 à 2.670 l'année précédente.

### Une majorité d'habitat collectif

Parmi les plus de 28.000 logements construits sur l'ensemble de la période, **51% sont des appartements**, 29% des logements individuels purs<sup>6</sup>, 15% des logements individuels groupés<sup>7</sup> et 5% des logements en résidence<sup>8</sup>. Au fil du temps, la part des maisons tend à diminuer. Majoritaires au cours des trois premières années, elles correspondent seulement à 20% de la construction neuve en 2012. Au cours de la période

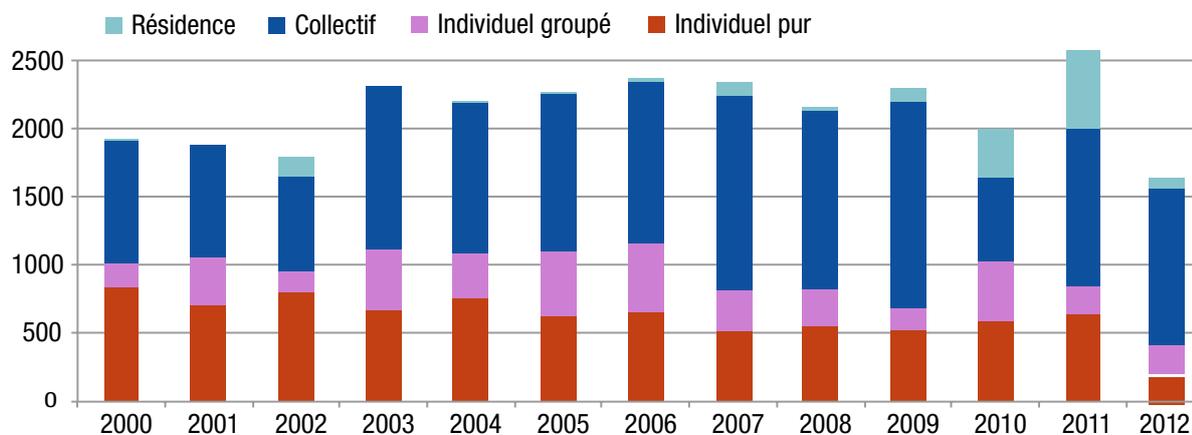
### Évolution du nombre de logements mis en chantier dans l'agglomération tourangelle, entre 2000 et 2012

	2000-2002	2003-2009	2010-2012	Tendance
Tours	505	779	766	↗
Reste du cœur métropolitain	503	669	660	↗
Pôle relais	220	241	185	↘
Communes périurbaines	637	593	599	↘
Agglomération tourangelle	1.865	2.282	2.210	↗

Source : MEEDDM/CGDD/SOeS - Sit@del2, logements mis en chantier entre 2000 et 2012 en date réelle.

récente, caractérisée par un contexte de crise, une **montée en puissance des résidences spécialisées avec services** est observée. Plus de 575 logements de ce type ont été mis en chantier en 2011, ce qui représente 23% de la production, proportion semblable à celle du logement individuel pur. De plus, en 2012, 60% de la construction neuve concernent des appartements.

### Typologie des logements mis en chantier dans l'agglomération tourangelle entre 2000 et 2012



Source : MEEDDM/CGDD/SOeS - Sit@del2, logements mis en chantier entre 2000 et 2012 en date réelle.

<sup>6</sup> Un logement individuel pur a fait l'objet d'un permis de construire relatif à un seul logement.

<sup>7</sup> Un logement individuel groupé a fait l'objet d'un permis de construire relatif à la construction de plusieurs logements individuels ou à la construction de logements individuels associés à des logements collectifs ou des locaux non résidentiels.

<sup>8</sup> Un logement en résidence est un logement, individuel ou collectif, construit par un promoteur pour une occupation par un public très ciblé (étudiant, sénior, personne handicapée, touriste, etc.), avec mise à disposition de services spécifiques.

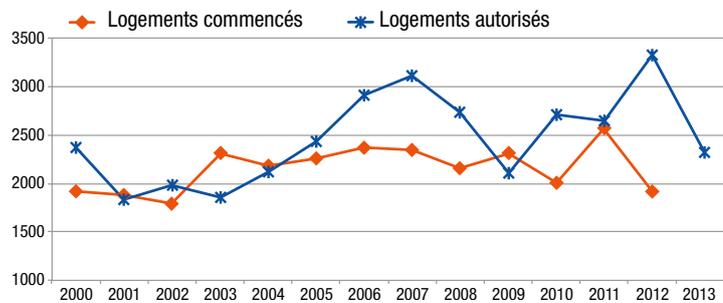
### Un avenir incertain, fonction de l'activité sur Tours

La comparaison entre les autorisations (permis de construire délivrés) et les mises en chantier (déclarations d'ouverture de chantier) renseigne sur l'état de santé du marché immobilier.

Dans une configuration classique, les deux courbes suivent globalement la même tendance, avec un décalage d'un an, s'expliquant par le délai nécessaire au démarrage d'une opération une fois le permis de construire accordé. Toutefois, cette approche des mises en chantier à travers les autorisations est à nuancer : certains projets démarrent rapidement (autorisation et mise en chantier au cours de la même année), d'autres peuvent être repoussés (décalage supérieur à une année) ou annulés.

Le graphique ci-contre fait apparaître un **écart important entre les autorisations et les mises en chantier** au cours de la période 2006-2008, puis ponctuellement en 2010 et en 2012. Les premières sont environ un tiers plus nombreuses que les secondes. Comme la tendance inverse ne s'observe pas dans les années suivantes, cela suppose que **bon nombre de projets autorisés ont finalement été reportés, redimensionnés ou annulés**.

#### Évolution du nombre de logements autorisés et mis en chantier dans l'agglomération tourangelle

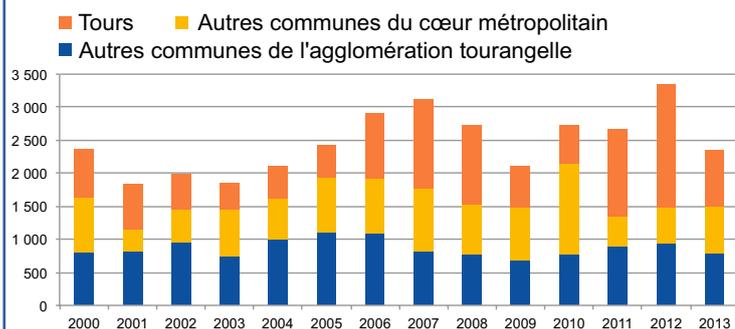


Source : MEEDDM/CGDD/SOeS - Sit@del2, logements mis en chantier entre 2000 et 2012, logements autorisés entre 2000 et 2013, en date réelle.

Une demande limitée pour les produits proposés (nombre de ventes insuffisant pour entrer dans la phase opérationnelle du projet) constitue l'un des principaux éléments d'explication.

Entre 2009 et 2012, le mouvement à la hausse du nombre d'autorisations aurait pu laisser présager une reprise de la construction. Mais l'année 2013 voit le volume de logements autorisés diminuer de 30% pour atteindre un niveau inférieur à la moyenne de la dernière décennie. D'une manière générale, la fluctuation de la courbe des autorisations est principalement le fait de l'activité existant sur la ville de Tours. Cette commune mise à part, le nombre de logements autorisés ne cesse de baisser depuis 2005. L'année 2010 fait exception grâce

#### Évolution du nombre de logements mis en chantier



Source : MEEDDM/CGDD/SOeS - Sit@del2, logements mis en chantier entre 2000 et 2012, logements autorisés entre 2000 et 2013, en date réelle.

à l'activité importante des autres communes du cœur métropolitain. La mise en service de la première ligne de tramway et plus généralement le recentrage de l'activité de promotion dans les secteurs les moins à risque en période de crise, sont des éléments d'explication. Au regard notamment de l'activité 2013, l'avenir semble demeurer incertain : faute de perspectives optimistes et de certitudes, les acquéreurs ne sont pas forcément au rendez-vous.

## Vers une diminution de l'impact foncier de la construction neuve<sup>9</sup>

Entre 2010 et 2012, environ 2.200 logements ont été construits chaque année, dont près des deux tiers sous forme d'appartements. Ces derniers ont mobilisé 15% des **80 hectares de foncier utilisés annuellement pour la construction neuve à vocation résidentielle.**

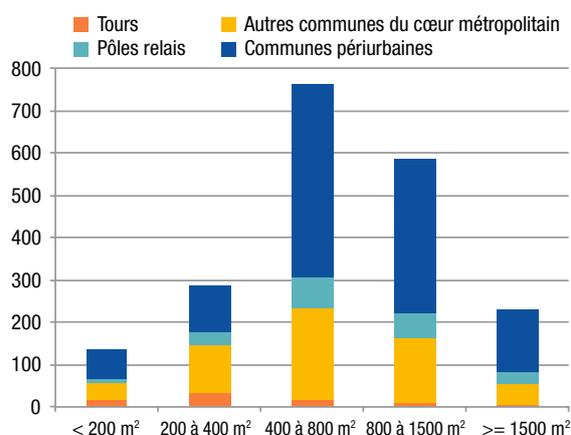
D'une manière générale, chaque nouveau logement individuel s'est implanté sur un terrain de 850 m<sup>2</sup>. Cette moyenne d'agglomération cache des disparités importantes. À Tours, le terrain mobilisé pour faire construire une maison mesure un peu moins de 400 m<sup>2</sup>. Dans les autres communes urbaines et dans les pôles relais, il atteint environ 800 m<sup>2</sup>. Dans les communes périurbaines, il s'élève à 950 m<sup>2</sup>. Au final, les logements individuels construits au cours de ces trois dernières années auront été édifiés :

- pour 40% d'entre eux sur des terrains d'au moins 800 m<sup>2</sup> ;
- pour 40% d'entre eux sur des terrains mesurant entre 400 et 800 m<sup>2</sup> ;
- pour 20% d'entre eux sur des petits terrains (moins de 400 m<sup>2</sup>).

En comparaison de la décennie précédente, la consommation foncière liée à la construction de logements diminue. En effet, entre 2000 et 2009, 117 hectares étaient mobilisés chaque année pour édifier environ 1.825 logements. Cette plus forte préservation de la ressource foncière peut s'expliquer de plusieurs façons :

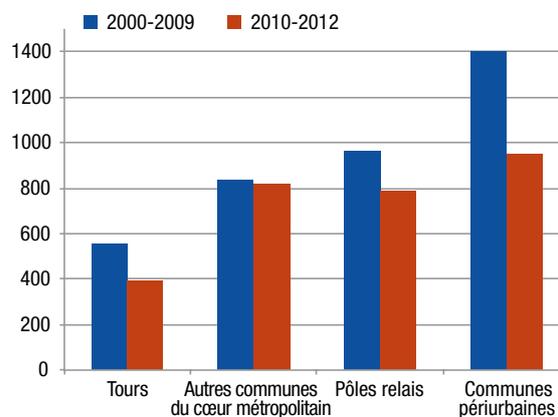
- une **progression de la part des logements collectifs** dans la construction neuve, passant de 49% entre 2000 et 2009 à 63% ces trois dernières années ;
- une **baisse de la taille moyenne des terrains** utilisés pour produire des logements individuels : -25%, soit -275 m<sup>2</sup> ;
- une utilisation plus forte des terrains accueillant des appartements : 88 m<sup>2</sup> mobilisés par logement sur la période récente contre 141 m<sup>2</sup> au cours de la dernière décennie ;
- une **hausse de la densité moyenne**, passant de 16 à 27 logements par hectare.

**Nombre de logements individuels construits en fonction de la superficie du terrain**



Source : Cadastre – MAJIC 2013.

**Évolution de la taille moyenne des terrains utilisés pour construire un logement individuel**



Source : Cadastre – MAJIC 2013.

<sup>9</sup> Source : Cadastre - MAJIC 2013.

## CHIFFRES-CLÉS DES INTERCOMMUNALITÉS

	Nombre de logements construits entre 2000 et 2012	Part du collectif	Taille moyenne du terrain mobilisé pour construire une maison entre 2010 et 2012
CA TOUR(S)PLUS	<b>21.679</b>	<b>61%</b>	<b>714 m<sup>2</sup></b>
CC EST TOURANGEAU	<b>2.468</b>	<b>25%</b>	<b>664 m<sup>2</sup></b>
CC VAL DE L'INDRE	<b>3.184</b>	<b>13%</b>	<b>624 m<sup>2</sup></b>
CC VOUVRILLON	<b>864</b>	<b>14%</b>	<b>790 m<sup>2</sup></b>

## ENJEUX

- Comment favoriser la stabilisation du rythme de construction ?
- Quels leviers pour poursuivre la réduction de l'impact foncier de la production neuve ?
- Dans quelle mesure maintenir une diversité de typologie de parcelles nécessaire à la satisfaction des besoins et envies des habitants ?
- Quelles formes urbaines imaginer afin de répondre à la fois aux aspirations des ménages et aux principes d'un développement durable du territoire ?



# Le marché immobilier

## Une agglomération duale<sup>10</sup>

Entre 2008 et 2012, 4.550 ventes de logement sont réalisées chaque année dans l'agglomération tourangelle. Près de la moitié concerne des biens implantés sur la ville de Tours et environ un tiers sur les autres communes du cœur métropolitain. Sur l'ensemble de la période, **le nombre de transactions chute de 30%**. Les communes périurbaines sont les moins touchées avec une baisse du volume des ventes de 15%.

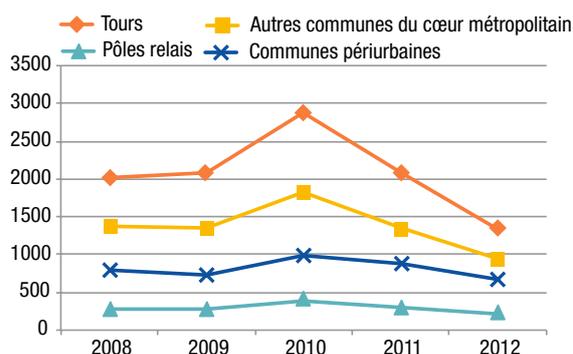
Près d'une transaction sur deux porte sur au moins une maison. Cette proportion varie fortement d'un territoire à l'autre. Elle est d'environ 30% dans le cœur métropolitain et atteint plus de 90% en dehors.

En termes de prix de vente, le marché se comporte différemment selon qu'il s'agisse de logements individuels ou collectifs :

■ pour ce qui est des **appartements**, les prix baissent de 5% à 10% entre 2008 et 2012, sauf pour les T1 et les T5 situés dans le cœur métropolitain ;

■ pour ce qui est des **maisons**, le coût d'acquisition s'inscrit globalement dans une même fourchette sur l'ensemble de l'agglomération tourangelle. Le cœur métropolitain demeure légèrement moins accessible. Il se distingue réellement du reste du territoire pour ce qui concerne les logements d'au moins 100 m<sup>2</sup>. Au cours des cinq dernières années, les prix augmentent dans le cœur métropolitain, d'autant plus que la maison est grande. À l'inverse, ils baissent de 5 à 10% dans le reste de l'agglomération tourangelle.

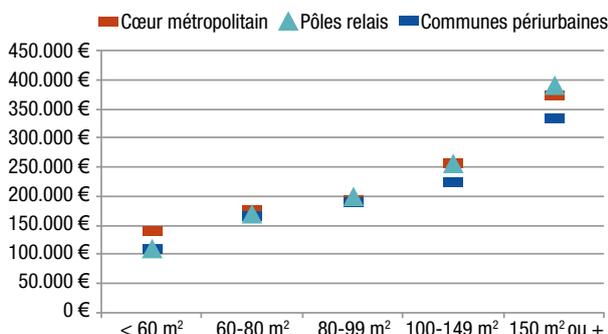
### Évolution du nombre de ventes de logement entre 2008 et 2012



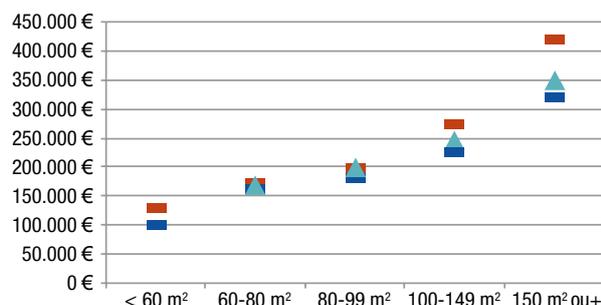
Source : DGFIP - DVF.

Au final, l'agglomération présente deux comportements différents. Le cœur métropolitain voit ses prix de vente augmenter, renforçant la chute du volume des transactions. Le reste du territoire est davantage épargné en termes de nombre de ventes, au prix d'une baisse du coût d'acquisition.

### Prix de vente des maisons, en 2008 (à gauche) et 2012 (à droite)



Source : DGFIP - DVF.



<sup>10</sup> Source : données issues du service Demande de Valeurs Foncières, mises à disposition par la Direction Générale des Finances Publiques.

## Une hausse des stocks et des prix des logements neufs

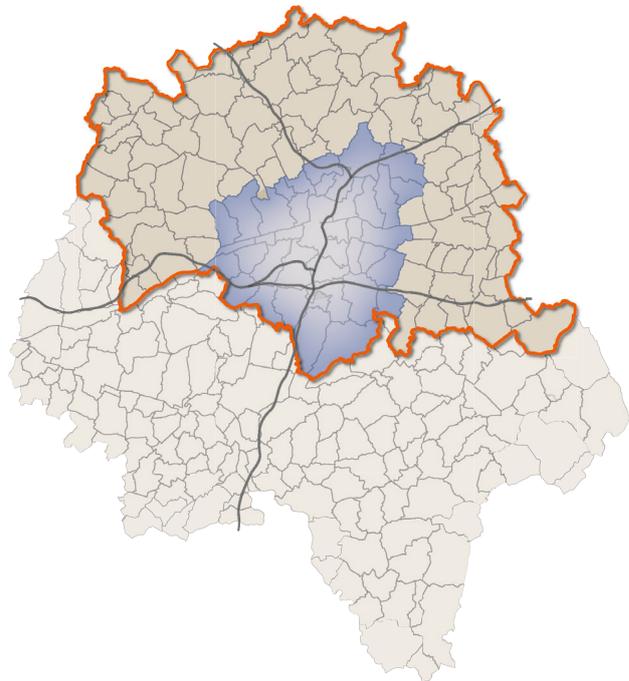
L'analyse proposée ici se fonde sur les données de l'Observatoire de la construction neuve en région Centre Loire (OCELOR), lequel s'intéresse aux programmes de promotion immobilière.

Entre 2009 et 2013, 6.195 logements neufs ont été mis en vente et 5.454 ont été vendus au sein de la région de Tours (cf. carte ci-contre). Au cours de cette période, **le nombre de transactions n'a cessé de diminuer** année après année, atteignant son niveau le plus bas en 2013 (876 ventes contre 1.229 en 2009). L'individuel groupé est le principal concerné avec un volume de vente divisé par deux.

En parallèle, **l'offre disponible à un "temps t" ne cesse d'augmenter** : le stock a été multiplié par deux entre 2009 et 2013. Cette dernière année, l'offre disponible dépasse pour la première fois le nombre de mises en vente et de ventes. Cette situation indique que les produits "logements" proposés ne trouvent pas preneur. Si les investisseurs restent les acquéreurs principaux de la promotion immobilière, leur poids tend à diminuer, passant de 62% en 2009 à 54% en 2013.

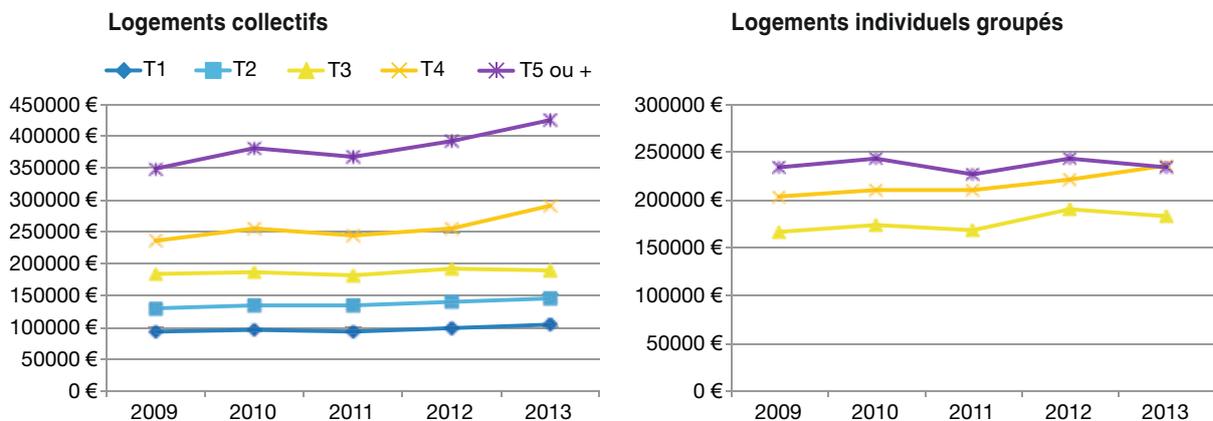
Les prix de vente connaissent également une tendance haussière au cours des quatre dernières années. Pour les logements collectifs, cette augmentation est de l'ordre de 10% pour les T1 et T2 ; elle dépasse les 20% pour les T4 ou +. En individuel groupé, les prix croissent de 10% pour les maisons comptant trois pièces, de 16% pour celles avec quatre pièces et de 1% pour celles avec au moins cinq pièces.

### Région de Tours au sens d'OCELOR



- Région de Tours au sens d'OCELOR
- Périmètre du SCoT de l'Agglomération Tourangelle

#### Évolution des prix unitaires moyens hors parking du marché libre dans la région de Tours



Source : Tour(s)plus - OCELOR.

## Un loyer de marché qui se stabilise entre 2012 et 2013

On s'intéresse ici uniquement aux loyers de marché, c'est-à-dire aux logements mis en location pour la première fois ou reloués dans l'année<sup>11</sup>. En 2014, à l'échelle nationale, un bien est en moyenne loué 12,7 €/m<sup>2</sup>. Ce montant est d'autant plus élevé que la taille du logement est faible. Les studios et T1 sont loués sur la base de 16,9 €/m<sup>2</sup>, les T5 et plus le sont à hauteur de 9,7 €/m<sup>2</sup>.

En région Centre, le marché s'établit à 10,4 €/m<sup>2</sup>. Il est en augmentation de 2,9% par rapport à 2013, soit une hausse plus forte que la moyenne des quinze dernières années (+2,1% par an). Localement, les loyers sont plus élevés dans le cœur métropolitain que sur le reste du territoire de l'agglomération tourangelle. La Communauté d'agglomération **Tour(s)plus affiche un loyer moyen de 10,2 €/m<sup>2</sup>**, en hausse de 0,8% par rapport à l'année précédente<sup>12</sup>. La Communauté de Communes de **l'Est Tourangeau propose des locations à 8,3 €/m<sup>2</sup>**, prix en baisse de 0,2% sur un an.

### CHIFFRES-CLÉS DES INTERCOMMUNALITÉS

	Nombre de ventes 2008-2012	Prix de vente d'une maison en 2012	Évolution de ce prix de vente entre 2008 et 2012
CA TOUR(S)PLUS	<b>19.474</b>	<b>213.500 €</b>	<b>+ 7%</b>
CC EST TOURANGEAU	<b>1.146</b>	<b>195.000 €</b>	<b>- 3%</b>
CC VAL DE L'INDRE	<b>1.576</b>	<b>175.000 €</b>	<b>- 3%</b>
CC VOUVRILLON	<b>556</b>	<b>175.000 €</b>	<b>- 8%</b>

### ENJEUX

- Quels leviers pour produire des logements abordables, dont les prix de vente sont en adéquation avec les revenus des ménages ?
- Quelles formes d'habitat pour répondre aux besoins, envies et ressources de la population ?
- Quelle articulation entre le marché de l'ancien et du neuf ?
- Quel outil pour disposer d'une meilleure connaissance des loyers du parc privé<sup>13</sup> ?

<sup>11</sup> L'analyse proposée ici est faite sur la base des données CLAMEUR accessibles au grand public.

<sup>12</sup> L'information disponible concerne les loyers de marché en 2013 et leur évolution entre 2012 et 2013.

<sup>13</sup> La Communauté d'agglomération Tour(s)plus a récemment lancé une étude de préfiguration pour la mise en place d'un observatoire des loyers du parc privé. Ce travail partenarial associe notamment les membres du Club Immobilier de Touraine, créé en 2012, autour des différents acteurs œuvrant dans le domaine de l'immobilier.

# 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 formalisé leur projet de territoire à horizon 2030. Le développement envisagé s'appuie sur les projections démographiques établies par l'Insee. Selon ces estimations, l'agglomération tourangelle verrait sa population croître d'environ 30.000 personnes en vingt ans pour atteindre plus de 390.000 habitants à horizon 2030. Compte tenu du phénomène de desserrement des ménages, il serait nécessaire de produire de l'ordre de 36.000 logements entre 2011 et 2030.

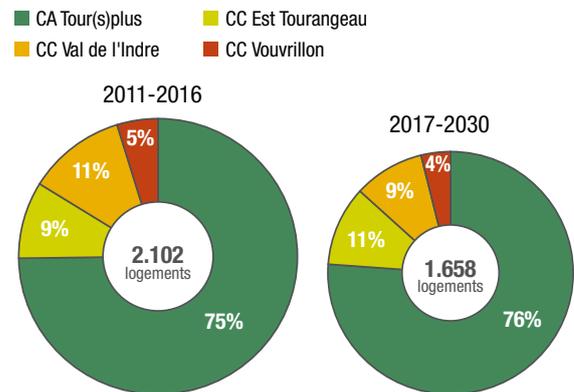
Le projet de territoire priorise l'urbanisation dans les centralités, bien desservies par les transports en commun, dotées en commerces et services de proximité, etc. Aussi, le cœur métropolitain est appelé à accueillir 59% de la construction neuve, les trois pôles relais 17% et les trente communes périurbaines 24%.

Les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH), documents exprimant la politique que souhaite mener une intercommunalité en matière de logement, doivent être compatibles avec le SCoT. Aussi celui-ci précise, à titre indicatif, le poids que pourrait représenter

## Les PLH

L'année 2014 marque un point d'étape pour les trois Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) en vigueur au sein du territoire du SCoT de l'Agglomération Tourangelle (CA Tour(s)plus, CC Est Tourangeau, CC Val de l'Indre). À mi-parcours de l'exercice, il s'agit de mesurer l'impact des politiques publiques engagées afin, le cas échéant, de pouvoir les faire évoluer. De plus, ce bilan doit permettre d'ajuster les objectifs de

### Répartition de la production annuelle de logements par intercommunalité et dans le temps



Sources : INSEE – projections Omphale, décembre 2010 ; PLH des EPCI du SCoT ; SCoT de l'agglomération tourangelle.

chaque intercommunalité<sup>14</sup> dans la production de logements neufs entre 2011 et 2030. La Communauté d'agglomération Tour(s)plus pourrait accueillir un peu plus des trois quarts de la construction, l'Est Tourangeau et le Val de l'Indre chacun 10% et le Vouvrillon environ 4%. Il revient ensuite aux intercommunalités porteuses d'un PLH de décliner cet objectif à l'échelle communale.

production, les actions et les outils proposés, en fonction de l'évolution du contexte territorial. Il conviendra par exemple pour Tour(s)plus de prendre en compte l'intégration en son sein de trois nouvelles communes au 1<sup>er</sup> janvier 2014. Ce point d'étape dans la politique publique sera également l'occasion d'approfondir des sujets jusque-là peu appréhendés, d'échanger avec les communes et les acteurs locaux, etc.

### Objectif de construction neuve et production annuelle par intercommunalité (avant réforme territoriale)

	Objectif annuel 2011-2016	Moyenne annuelle des réalisations 2011-2012	Moyenne annuelle des autorisations 2011-2013
CA Tour(s)plus	1.572	1.781	2.191
CC Est Tourangeau	190	146	151
CC Val de l'Indre	240	304	359
CC Vouvrillon	Pas de PLH en vigueur	80	84
SCoT	Objectif 2011-2030 : 1.790	2.311	2.785

Source : DREAL Centre – Sit@del2 ; logements ordinaires commencés et autorisés ; date réelle.

<sup>14</sup> Il s'agit des intercommunalités en vigueur lors de l'approbation du SCoT, soit avant l'intégration à Tour(s)plus de trois communes du Vouvrillon.

## 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).

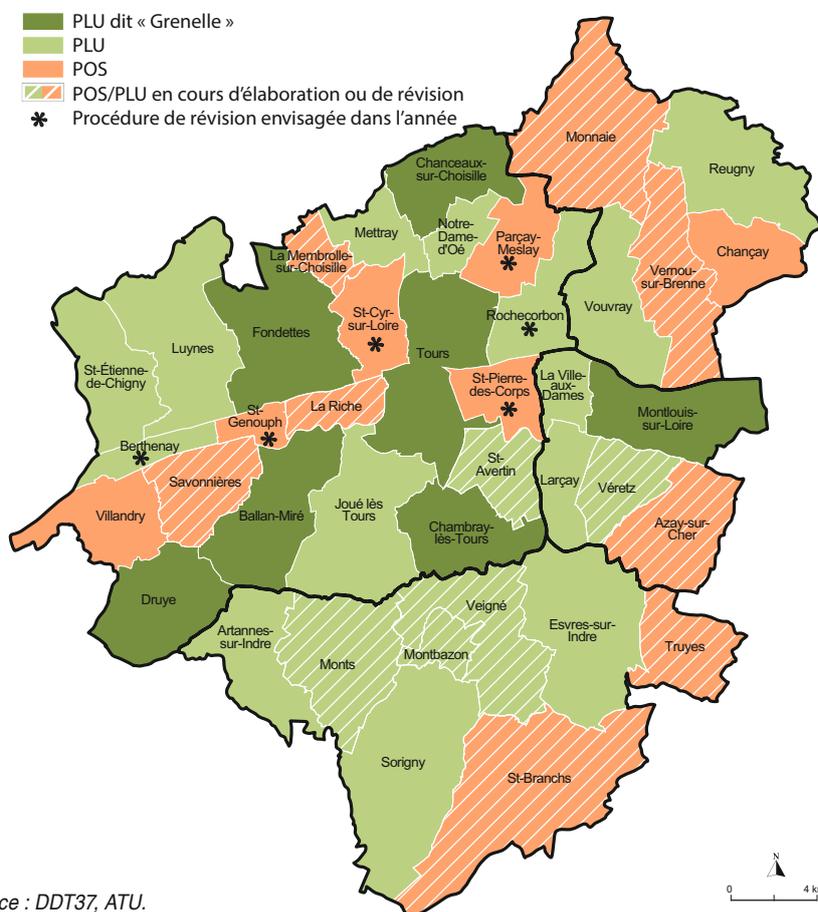
Les évolutions législatives et les approbations récentes de documents de planification supra-communaux (Schéma de Cohérence Territoriale, Plan de Déplacements Urbains, etc.) supposent une mise en compatibilité des projets communaux. Pour les 8 communes pour lesquelles les PLU sont en vigueur depuis 2010, les ajustements seront minimes. Pour ceux en cours d'élaboration (12 communes concernées), les nouvelles orientations seront intégrées dans le cadre de la procédure. Pour les autres, des remaniements, plus ou moins importants, seront à engager.

Notamment, dans l'état actuel de la réglementation, les POS devront évoluer en PLU d'ici 2017, sous peine de caducité.

Les principales évolutions législatives sont apportées par la loi Grenelle. Au-delà de renforcer le Programme d'Aménagement et de Développement Durables sur les champs classiques des politiques d'aménagement (habitat, économie, déplacement, commerce, etc.), "Grenelliser" un PLU, c'est aussi :

- fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ;
- se donner des orientations générales de préservation et/ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- définir une stratégie de développement des réseaux de communication numériques.

## État des documents de planification communaux au 1<sup>er</sup> juillet 2014



Source : DDT37, ATU.

