

Enjeux

habitat pour l'agglomération

CHIFFRES CLÉS POUR UN ENJEU MAJEUR

60 000 logements potentiellement énergivores, soit un tiers du parc, dont **15 000** occupés par leur propriétaire, soit le public cible de l'ANAH.

185 logements réhabilités chaque année grâce aux aides de l'ANAH. Seules **6%** des habitations subventionnées sont louées en 2011.

- **300 ans** pour améliorer l'ensemble du parc potentiellement énergivore au rythme actuel.
- Peut-être **aucune aide** aux logements loués dans les années à venir, alors qu'une part importante de ce segment est en mauvais état et accueille des populations fragiles.
- **Une réflexion** à poursuivre et à développer en ce qui concerne le logement adapté.

La réhabilitation du parc privé

L'agglomération tourangelle compte plus de 180 000 logements. Chaque année, on dénombre de l'ordre de 2 000 constructions neuves.

Le rapprochement de ces deux chiffres fait apparaître de façon évidente que les enjeux de mise en œuvre des principes du développement durable et d'adéquation entre offre et demande de logement se situent prioritairement dans le parc ancien.

D'un point de vue énergétique, il s'agit d'en améliorer les performances. En termes d'organisation de l'espace intérieur, il s'agit d'adapter l'existant aux évolutions socio-démographiques, telles que le vieillissement de la population.

I. Le parc de logements potentiellement concerné par la précarité énergétique

A ce jour, il n'existe pas d'outil de veille performant pour identifier le parc de logements potentiellement énergivore. On ne peut que dénombrer les logements qui présentent un plus fort risque de précarité, à savoir les maisons individuelles (plutôt que les appartements), construites entre 1948 et 1974 (avant toute réglementation thermique), sachant qu'on ne dispose pas d'information

sur le niveau de confort et les travaux d'amélioration de l'habitat éventuellement effectués. Par ailleurs, au regard des objectifs ANAH, on distingue les propriétaires des locataires et les personnes âgées. Les principales données pour le SCOT de l'Agglomération Tourangelle sont reprises dans les tableaux suivants.

Répartition du parc en fonction de l'année de construction des logements

Année de construction	Nombre de logements
avant 1948	44 444
de 1948 à 1973	59 118
de 1974 à 1987	36 903
de 1988 à 1999	25 240
de 2000 à 2005	10 775
après 2005	10 225
Ensemble du parc	186 705

Source : Majic II, DGFIP, 2010.

59 118 logements soit 32% du parc ont été édifiés entre 1948 et 1973.

Statut d'occupation des résidences principales

Logements	Type de logement	
	Individuel	Collectif
Occupants		
Propriétaires	69 222	18 142
Locataires	12 539	63 825
Ensemble	81 761	81 967

Source : Majic II, DGFIP, 2010.

Sur près de 165 000 résidences principales, 69 222 (42%) sont des maisons individuelles occupées par leur propriétaire.

Répartition du parc de maisons individuelles occupées par leur propriétaire

Année de construction des maisons	Nombre de Propriétaires
avant 1948	20 394
de 1948 à 1973	15 081
de 1974 à 1987	17 539
de 1988 à 1999	8 982
de 2000 à 2005	4 274
après 2005	2 952
Ensemble	69 222

Source : Majic II, DGFIP, 2010.

15 081 maisons, occupées par leur propriétaire, ont été construites entre 1948 et 1973.

Zoom sur les propriétaires occupant de maisons individuelles les plus âgés

Propriétaires	Tranches d'âge	
	de 60 à 75 ans	plus de 75 ans
Maisons		
avant 1948	5 041	3 126
de 1948 à 1973	4 692	3 399
de 1974 à 1987	6 360	1 432
de 1988 à 1999	1 477	351
de 2000 à 2005	442	52
après 2005	58	15
Ensemble	18 070	8 375

Source : Majic II, DGFIP, 2010.

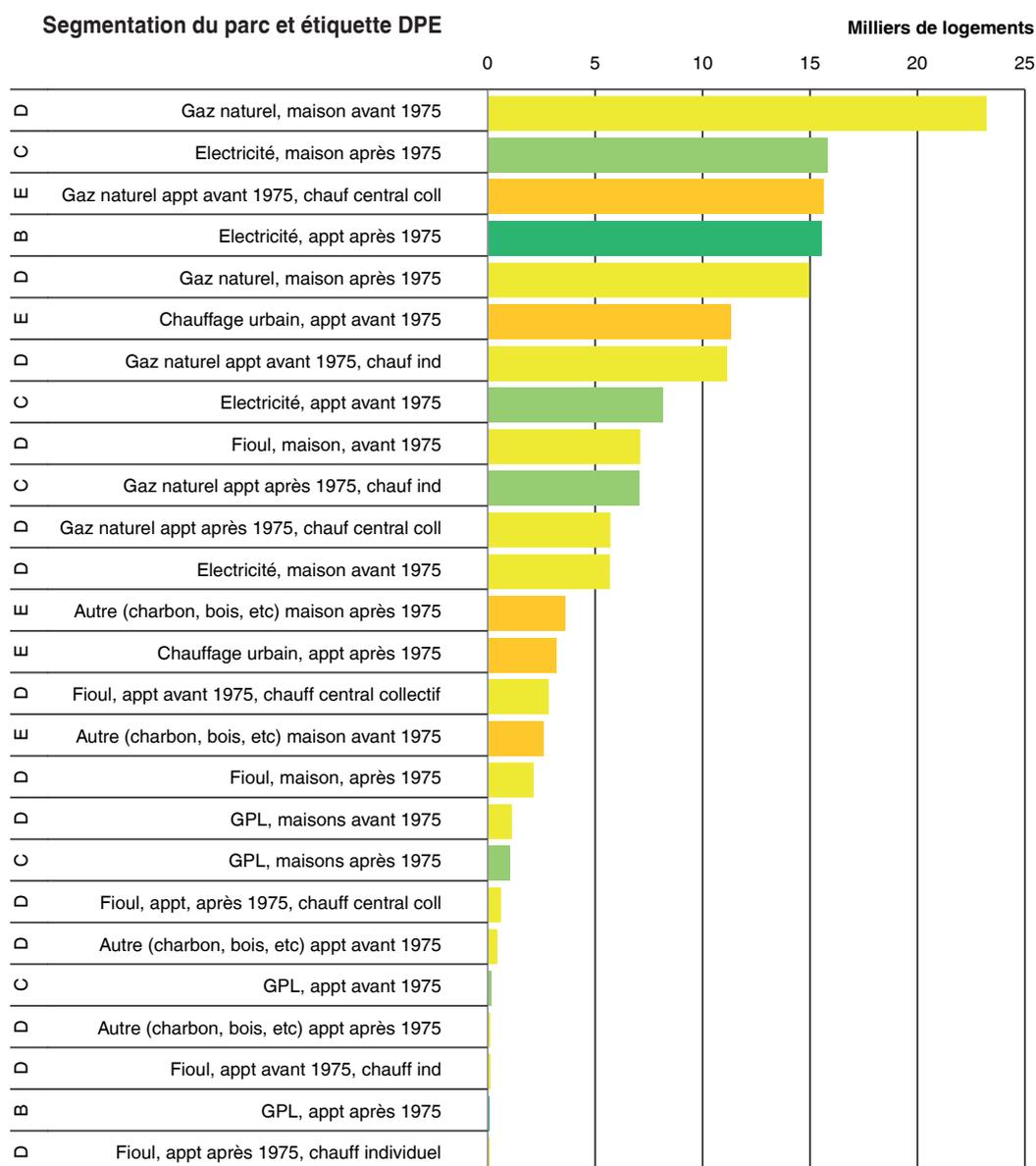
Dans le cadre de la recherche intitulée Ville post-carbone à laquelle l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours a participé, les différentes typologies de logement définies par l'INSEE (maison/appartement, mode de chauffage, année de construction, ...) ont été analysées du point de vue de la performance énergétique. La correspondance générale avec une étiquette DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) a ensuite été établie. Le tableau ci-contre présente la répartition du parc du SCOT de l'Agglomération Tourangelle en fonction de cette classification.

Etiquette DPE	Nombre de résidences principales (INSEE 2008)	Part des résidences principales
B	15 586	10%
C	32 197	20%
D	75 210	47%
E	36 329	23%
Ensemble	159 322	100%

L'échelle du DPE va de la catégorie A (bâtiment à énergie positive) à la catégorie G (passoire thermique). La classe E fait partie des trois classes considérées comme très peu performantes d'un point de vue énergétique. Si l'on se fie au recensement INSEE 2008 et à la classification générale des bâtiments, on s'aperçoit que 23% du parc

du SCOT de l'Agglomération Tourangelle relève de cette catégorie très peu performante.

Le diagramme suivant présente la répartition du parc de logements du SCOT de l'Agglomération Tourangelle en fonction de sa typologie et de sa performance énergétique estimée.



II. Les habitants potentiellement éligibles au regard de leurs ressources

Les 40 communes du SCOT de l'Agglomération Tourangelle compte 196 709 foyers fiscaux, dont 115 006 sont imposables (58%) et 81 103 sont non imposables (42%).

Le revenu fiscal moyen s'établit à 23 874 € si l'on tient

compte de l'ensemble des foyers fiscaux et à 33 888 € si l'on s'intéresse uniquement aux foyers fiscaux imposables.

Le tableau suivant présente la répartition des foyers fiscaux du SCOT de l'Agglomération Tourangelle, en fonction des tranches d'imposition.

	Tranche de revenus	Nombre de foyers fiscaux	Revenu fiscal moyen de référence des foyers fiscaux	Part des foyers fiscaux
32 communes de plus de 1.200 foyers fiscaux chacune	0 à 9 400 €	41 401	4 387 €	21%
	9 401 à 11 250 €	10 944	10 350 €	6%
	11 251 à 13 150 €	11 748	12 210 €	6%
	13 151 à 15 000 €	14 638	14 094 €	7%
	15 001 à 16 900 €	14 131	15 916 €	7%
	16 901 à 18 750 €	11 568	17 798 €	6%
	18 751 à 23 750 €	20 586	21 016 €	10%
	23 751 à 28 750 €	16 028	26 133 €	8%
	28 751 à 38 750 €	20 981	33 300 €	11%
	38 751 à 48 750 €	11 996	43 264 €	6%
	48 751 à 97 500 €	14 745	63 383 €	7%
	+ de 97 500 €	2 902	166 001 €	1%
8 communes sans répartition par tranche		5 041	26 858 €	3%
Total		196 709	23 874 €	100%

III. Le système d'aide de l'ANAH

L'ANAH accorde des aides aux ménages modestes en fonction de leur niveau de ressources et du nombre de personnes que compte le foyer.

Nombre de personnes par ménage	Ménages très modestes	Ménages modestes	Ménages modestes / plafond majoré
1	8 737 €	11 358 €	17 473 €
2	12 778 €	16 611 €	25 555 €
3	15 366 €	19 978 €	30 732 €
4	17 953 €	23 339 €	35 905 €
5	20 550 €	26 715 €	41 098 €
Par pers. supplémentaire	2 587 €	3 365 €	5 175 €

Au sein des ménages modestes, l'ANAH distingue trois catégories (très modeste, modeste, modeste avec plafond majoré) sur lesquelles elles se basent pour calculer le montant de la subvention.

Celui-ci est fonction du type de travaux effectués. Il correspond à un pourcentage du montant de ces travaux, sous un plafond limite de subvention.

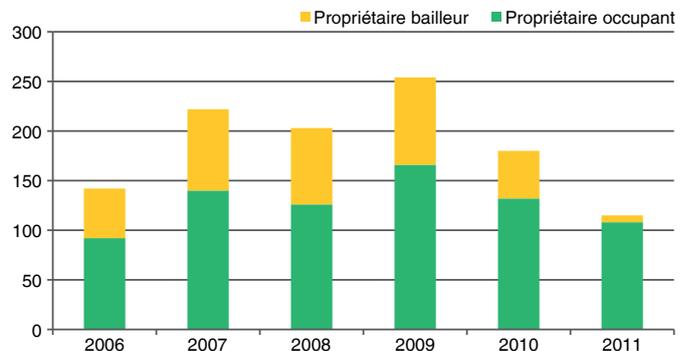
Nature des travaux	Ménages très modestes	Ménages modestes	Ménages modestes / plafond majoré	Plafond de travaux subventionnables (HT)
Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	50%	50%	50%	50 000 €
Sécurité et salubrité de l'habitat	50%	50%	50%	20 000 €
Autonomie de la personne	50%	50%	35%	20 000 €
Autres travaux	35%	20%	20%*	20 000 €

IV. Les aides ANAH accordées sur le SCOT de l'Agglomération Tourangelle depuis 2006

Sur la période 2006-2011, un peu plus de 1 100 logements ont été réhabilités grâce aux aides financières de l'ANAH, soit environ 185 par an. Ces logements sont majoritairement occupés par leur propriétaire (68%). Cette prépondérance tient au recentrage de l'action publique en matière d'amélioration de l'habitat sur ce type de bien. La part des propriétaires bailleurs au sein des logements subventionnés est en baisse constante ; elle atteint son niveau le plus bas en 2011 avec 6%. Depuis 2009, les propriétaires bailleurs aidés se trouvent uniquement sur la Communauté d'agglomération Tour(s)plus (hors une habitation en 2009 dans le Vouvryllon).

Le montant des travaux éligibles est cinq fois plus important chez les propriétaires bailleurs (environ 40 000 € par logement) que chez les propriétaires occupants (moins de 8 000 €). Proportionnellement, l'ANAH subventionne davantage ces derniers : l'aide financière couvre en moyenne 45% des travaux éligibles, contre 31% chez les propriétaires bailleurs.

Nombre de logements subventionnés par l'ANAH entre 2006 et 2011



Entre 2006 et 2011, à l'échelle du SCOT de l'Agglomération Tourangelle, les logements subventionnés étaient majoritairement implantés sur le territoire de Tour(s)plus (80%). Le parc privé des trois autres intercommunalités a également bénéficié des aides de l'ANAH. 9% des logements aidés se trouvaient dans le Vouvryllon, 7% dans le Val de l'Indre et 5% dans l'Est Tourangeau.

V. L'engagement des intercommunalités en faveur de l'amélioration de l'habitat

Sur les quatre intercommunalités qui composent le SCOT de l'Agglomération Tourangelle, trois disposent d'un PLH en vigueur. L'amélioration de l'habitat fait partie des objectifs poursuivis dans ces documents. Le soutien à la réhabilitation devrait notamment prendre la forme de PIG. Cet outil permet de formuler un programme d'actions visant à améliorer des ensembles d'immeubles ou des logements. Pour chacun des trois territoires concernés, il vise en priorité la réduction de la précarité énergétique, en accord avec les directives nationales en matière d'amélioration de l'habitat.

L'objet et le calendrier de ces Programmes d'Intérêt Général varient quelque peu selon les intercommunalités.

Le PIG de Tour(s)plus a été lancé en 2011. En plus de la qualité thermique des bâtiments, il vise l'adaptation du logement au vieillissement, le traitement de l'insalubrité, la réduction de la vulnérabilité de l'habitat aux risques naturels. Son animation, confiée au PACT, comprend également la mise en place d'un outil de veille concernant les copropriétés. D'un point de vue quantitatif, il est envisagé la rénovation de 122 logements privés par an, dont 87 occupés par leur propriétaire.

L'Est Tourangeau a voté la délibération de lancement de son PIG en mai 2012. L'opérateur devrait être désigné en septembre. Dans le cadre de ce dispositif, la Communauté de communes prévoit le repérage de 160 logements privés concernés par les thèmes de la précarité énergétique (80), de la

lutte contre l'insalubrité (50) et de l'adaptation (30). Près de 90% de ces logements devront être occupés par leur propriétaire. Une aide aux travaux pourrait être apportée à 85 logements, dont 70 sur le thème de la précarité énergétique et 15 dans le cadre de la lutte contre l'insalubrité.

Le Val de l'Indre constitue le territoire le moins avancé sur ce sujet. Aucune étude n'a été lancée à ce jour. Toutefois, la mise en place d'un PIG visant la lutte contre l'insalubrité, la rénovation thermique et l'adaptabilité a été inscrite dans le programme d'actions du PLH et acté par délibération du conseil communautaire en décembre 2011. L'objectif poursuivi, sur trois ans, est l'évaluation de 150 logements et l'engagement de travaux pour 126 d'entre eux. L'ensemble de l'action est destinée aux propriétaires occupants.

VI. Données détaillées par intercommunalité

Tableau n°1 : répartition du parc en fonction de l'année de construction des logements

Année de construction	CA Tour(s)plus	CC Est Tourangeau	CC Val de l'Indre	CC Vouvrillon
avant 1948	34 225	2 179	3 771	3 750
de 1948 à 1973	53 081	1 725	2 542	1 221
de 1974 à 1987	28 083	2 996	3 408	2 117
de 1988 à 1999	20 147	1 800	1 696	1 357
de 2000 à 2005	7 531	1 141	1 133	887
après 2005	5 454	780	672	376
Ensemble du parc	148 521	10 621	13 222	9 708

Tableau n°2 : statut d'occupation des résidences principales

Logements Occupants	CA Tour(s)plus		CC Est Tourangeau		CC Val de l'Indre		CC Vouvrillon	
	Individuel	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel	Collectif
Propriétaires	41 778	18 261	7 226	100	8 837	128	6 382	116
Locataires	83 630	61 026	1 340	1 066	1 674	846	1 325	774
Ensemble	125 408	79 287	8 566	1 166	10 511	974	7 707	890

Tableau n°3 : répartition du parc de maisons individuelles occupées par leur propriétaire

Année de construction	CA Tour(s)plus	CC Est Tourangeau	CC Val de l'Indre	CC Vouvrillon
avant 1948	12 610	1 421	2 203	2 209
de 1948 à 1973	10 372	1 292	1 718	850
de 1974 à 1987	10 555	2 320	2 515	1 656
de 1988 à 1999	5 193	1 091	1 169	874
de 2000 à 2005	1 865	749	784	553
après 2005	1 183	353	448	240
Ensemble du parc	18 796	4 513	4 916	3 323

Tableau n°4 : zoom sur les propriétaires occupant de maisons individuelles les plus âgés

Propriétaires Maisons	CA Tour(s)plus		CC Est Tourangeau		CC Val de l'Indre		CC Vouvrillon	
	de 60 à 75 ans	plus de 75 ans	de 60 à 75 ans	plus de 75 ans	de 60 à 75 ans	plus de 75 ans	de 60 à 75 ans	plus de 75 ans
avant 1948	3 583	2 462	392	267	624	413	598	464
de 1948 à 1973	3 080	3 286	458	355	578	456	279	258
de 1974 à 1987	4 799	1 337	1 009	198	1 042	260	633	166
de 1988 à 1999	1 318	333	213	42	178	44	131	35
de 2000 à 2005	311	61	80	12	85	15	53	9
après 2005	164	23	34	4	36	3	18	3
Ensemble	13 255	7 502	2 186	878	2 543	1 191	1 712	935

Tableau n°5 : répartition des résidences principales en fonction de l'étiquette DPE

Etiquette DPE	CA Tour(s)plus	CC Est Tourangeau	CC Val de l'Indre	CC Vouvrillon
B	12%	2%	1%	2%
C	18%	32%	30%	31%
D	46%	56%	56%	52%
E	25%	10%	14%	15%

Tableau n°6 : nombre de logements subventionnés par l'ANAH entre 2006 et 2011

	CA Tour(s)plus	CC Est Tourangeau	CC Val de l'Indre	CC Vouvrillon
Propriétaire occupant	574	52	69	69
Propriétaire bailleur	315	2	7	28
Ensemble	889	54	76	97

