Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement d'Indre-et-Loire 2025-2030

AU SERVICE
DES HABITANTS ET DES TERRITOIRES

Fiches-territoire

PRÉFET D'INDRE-ET-LOIRE
Liberté Égalité Fraternité

TOURAINE LE DÉPARTEMENT
Avec vous, chaque jour !

PD2H 37
Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement

CONCEPTION - IMPRIMERIE DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL - 12-2025

PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT ET DE L'HÉBERGEMENT D'INDRE-ET-LOIRE

CC Autour de Chenonceaux Bléré-Val de Cher

Note de lecture :

Les référents :

Co-pilotes :
- Conseil départemental d'Indre-et-Loire / Service Habitat et Logement : 02 47 31 45 56
- DDT 37 / Service Habitat Construction
- DDETS / Pôle Service public de la rue au logement - SPuRLo

Territoire :
Communauté de communes Autour de Chenonceaux - Bléré Val de Cher
39 Rue Gambetta - 37150 BLERE
info@cc-autourdechenonceaux.fr

DIAGNOSTIC TERRITORIAL EN BREF

LE TERRITOIRE

326 km²
soit **5,3%** de la superficie départementale

21 555 habitants en 2020
soit **3,5%** de la population départementale

Évolution de la population entre 2014 et 2020

4 553 emplois en 2020
soit **1,8%** des emplois départementaux

Évolution de l'emploi entre 2014 et 2020

Description succincte

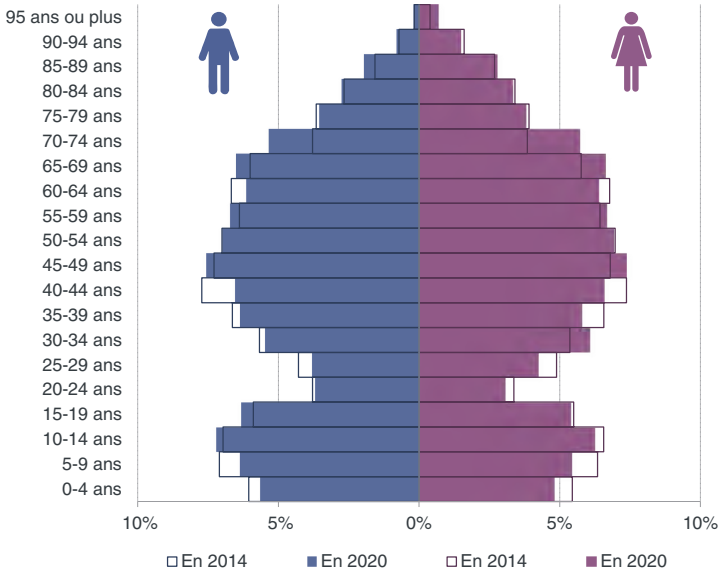
Ossature paysagère de la Vallée du Cher, délimitée au nord par le plateau d'Amboise, sa forêt domaniale et ses coteaux viticoles et au sud par les coteaux du Cher ouverts sur les plateaux agricoles du centre Touraine. L'armature urbaine se déploie d'est en ouest, le long du Cher et de grandes infrastructures parallèles. Au coeur de cette vallée urbanisée mais vulnérable et au centre d'une desserte nord-sud reliant Amboise à Loches, Bléré se démarque en tant que centralité structurante. Chenonceau, spot touristique majeur d'Indre-et-Loire, participe fortement de l'attractivité du territoire.

PLH approuvé en 2021

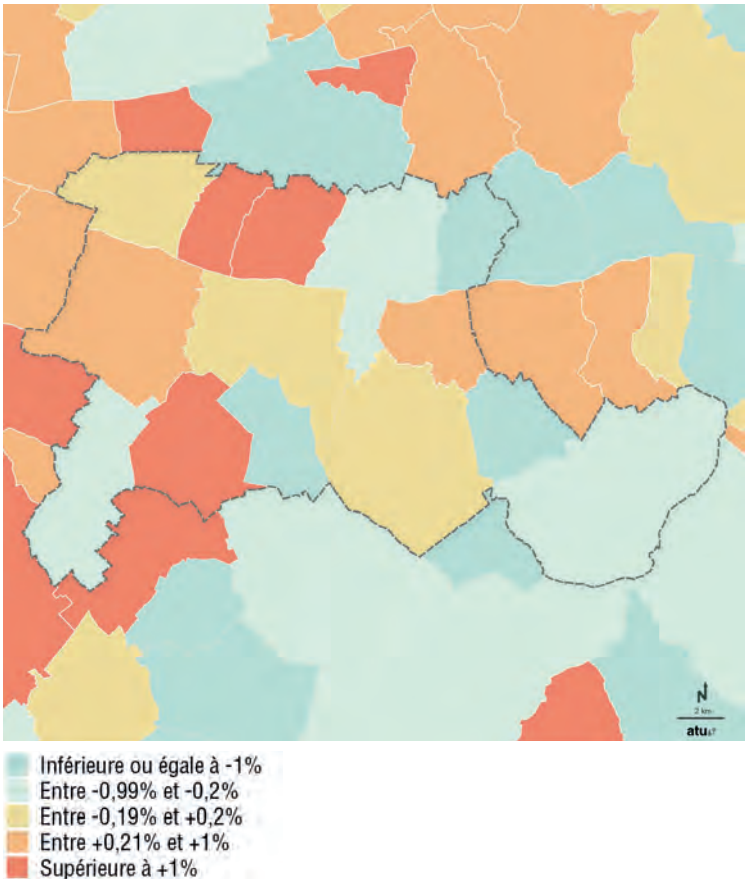
Intercommunalité relevant du Schéma de Cohérence **Territoriale des communautés de l'Amboisie, du Blérois et du Castelrenaudais, approuvé en 2018.**

LES HABITANTS

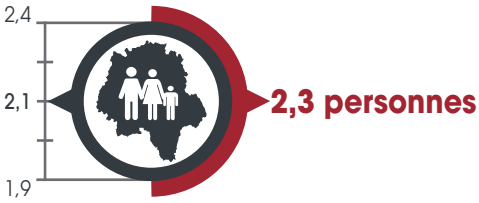
Pyramide des âges en 2014 et 2020



Évolution annuelle de la population entre 2014 et 2020



Taille moyenne des ménages en 2020



LES MÉNAGES POTENTIELLEMENT FRAGILES

265 ménages bénéficiaires du Revenu de Solidarité Active (RSA) au 31 décembre 2024

13 ménages concernés par une procédure d'expulsion locative au stade de l'assignation pour impayé de loyer en 2024

Taux de pauvreté en 2021

Taux de chômage des 15-64 ans en 2020

405 jeunes âgés de 15 à 29 ans ni en emploi, ni en formation, ni en stage (NEET) en 2020
soit **14%** des jeunes de cette tranche d'âge

27 aides du Fonds de Solidarité Logement à l'accès et au maintien dans le logement octroyées en 2023

Ville & Habitat SCOP

atu Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

LE PARC DE LOGEMENTS

10 737 logements en 2020
soit **3,2%** des logements du département

Évolution du parc de logements entre 2014 et 2020

+ 0,6%
soit **375** logements supplémentaires

Part des résidences principales	Part des résidences secondaires et des logements occasionnels	Part des logements vacants	
85,7%	**5,9%**	**8,4%**	en 2020
85,1%	6,9%	8,0%	en 2014

L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE

600 logements locatifs sociaux conventionnés en 2023
soit **6,5%** du parc des résidences principales

+ 12 logements locatifs sociaux conventionnés sur la période 2017-2023

1 commune concernée à l'article 55 de la loi SRU au 1er janvier 2022, dont
0 soumise (déficitaire)

Taux de pression en 2023

Évolution du taux de pression entre 2017 et 2023 :
- 1,6 point

LA RÉHABILITATION DU PARC PRIVÉ

234 logements dont les propriétaires ont bénéficié d'une aide de l'ANAH entre 2018 et 2023, soit un soutien financier de **2 004 616 €**

98% de ces logements sont occupés par leur(s) propriétaire(s)

3,4% de ces logements sont concernés par des travaux de rénovation de l'habitat indigne ou dégradé
29,9% de ces logements sont concernés par des travaux d'adaptation à la perte d'autonomie
69,2% de ces logements sont concernés par des travaux de rénovation énergétique

Programmes opérationnels ANAH en 2024 :
Non

Programmes ANCT en 2024 :
Petite Ville de Demain
Village d'avenir

Autre(s) dispositif(s) mis en place :
Étude préopérationnelle OPAH-RU réalisée sur les communes de Bléré, La-Croix-en-Touraine et Saint-Martin-le-Beau. Étude favorable sur la Ville de Bléré : périmètre à étudier (centre urbain historique uniquement, centre urbain ou totalité de la commune y compris hameaux) et planning à définir avec la Ville de Bléré.

Sources : *Insee, RP2014 et RP2020 ; Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours ; Intercommunalités d'Indre-et-Loire ; Conseil départemental d'Indre-et-Loire ; Direction Départementale des Territoires d'Indre-et-Loire ; Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités ; CNAF-DSER, FILEAS Base Communale Allocataires (BCA) ; Fichier localisé social et fiscal (Filosofi) Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA ; Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) ; Fichier partagé de la demande locative sociale en Indre-et-Loire ; Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) ; Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT) ; Fichier National des Établissements Sanitaires et Sociaux (Finess) ; Service Intégré d'Accueil et d'Orientation d'Indre-et-Loire (SIAO 37).*

L'OFFRE ET LA DEMANDE TRÈS SOCIALES

43 logements locatifs sociaux de type PLAi
soit **7,2%** du parc locatif social conventionné en 2023

178 logements locatifs sociaux de type PLUS d'avant 1977
soit **30%** du parc locatif social conventionné en 2023

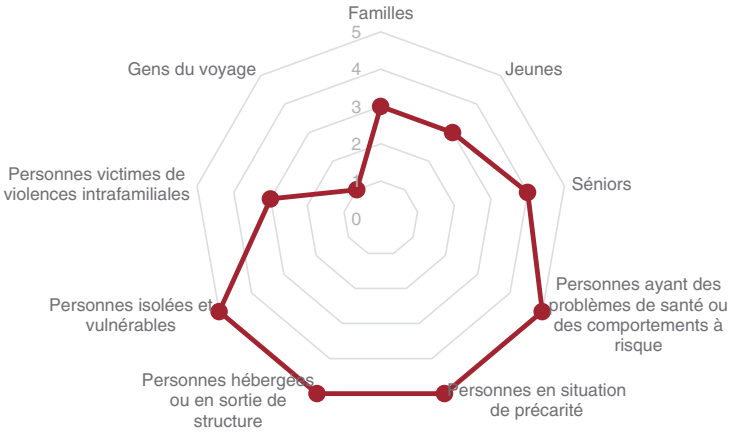
0 place en hébergement et logement accompagné en 2024

3 demandeurs pour de l'hébergement d'insertion en 2023

51 demandeurs d'un logement locatif social sans logement ou mal logé en 2023
soit **20%** de l'ensemble des demandeurs

Degré d'adéquation entre offre et demande

0 : la situation est satisfaisante, l'offre apportée répond aux besoins
5 : la demande est très supérieure à l'offre



OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE

725 logements entre 2025 et 2030
soit **4,5%** des objectifs départementaux

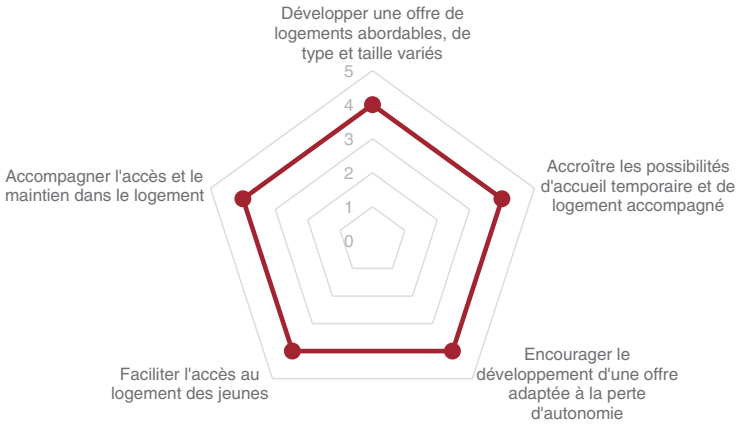
20% de la production sous la forme de logements locatifs sociaux

Priorités de développement de l'offre

Plusieurs objectifs pour la communauté de communes :
- Créer des Terrains Familiaux Locatifs (4)
- Créer de nouveaux logements de jeunes travailleurs sur une autre commune que la Ville de Bléré
- Accompagner la mise en place d'une offre de logements à faible et très faible loyer
- Répondre aux besoins des personnes âgées

Degré de priorité des orientations stratégiques

0 : cette orientation n'entre pas en résonance avec un besoin identifié
5 : cette orientation est prioritaire au regard des enjeux, besoins et ambitions



POINTS D'ATTENTION POUR LA PÉRIODE 2025-2030

Axe(s) de travail prioritaire(s)

Terrains familiaux locatifs à destination des voyageurs
Réhabilitation des aires d'accueil de la communauté de communes

Logements de secours : point d'attention sur leur utilisation - relogement de personnes victimes de violences intrafamiliales

Logements des jeunes travailleurs

Fiches-action sur lesquelles le territoire sera plus particulièrement mobilisé

Le territoire souhaite être informé sur les fiches :
n°1 : Favoriser une production de logements locatifs sociaux en adéquation avec les besoins
n°2 : Renforcer l'offre abordable au sein du parc locatif privé
n°3 : Favoriser le développement d'une offre en accession à la propriété abordable
n°11 : Encourager le développement d'une offre adaptée pour les séniors
n°12 : Veiller au développement d'une offre adaptée aux publics en situation de handicaps physiques
Le territoire souhaite être un participant actif sur les fiches :
n°8 : Mieux répondre aux besoins d'habitat des gens du voyage
n°9 : Mieux répondre aux besoins en logement des jeunes
n°16 : Mieux identifier le potentiel de logements vacants à remettre sur le marché et utiliser les leviers existants pour diminuer la vacance
n°17 : Amplifier la production de logements en renouvellement urbain
n°18 : Massifier la réhabilitation thermique du parc privé et la lutte contre la précarité énergétique
n°19 : Lutter contre l'habitat indigne et non décent
n°24 : Éclairer puis soutenir de manière ciblée les intercommunalités dans la réalisation de leurs projets
n°25 : Structurer et animer un observatoire de l'habitat, de l'hébergement et du foncier en partenariat avec les territoires

PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT ET DE L'HÉBERGEMENT D'INDRE-ET-LOIRE

CC du Castelrenaudais

Note de lecture :

Les référents :

Co-pilotes :
- Conseil départemental d'Indre-et-Loire / Service Habitat et Logement : 02 47 31 45 56
- DDT 37 / Service Habitat Construction
- DDETS / Pôle Service public de la rue au logement - SPuRLo

Territoire :
Communauté de Communes du Castelrenaudais
5 rue du Four Brûlé 37110 CHÂTEAU-RENAULT
urba@cc-castlrenaudais.fr

DIAGNOSTIC TERRITORIAL EN BREF

LE TERRITOIRE

353 km²
soit **5,8%** de la superficie départementale

16 532 habitants en 2020
soit **2,7%** de la population départementale

Évolution de la population entre 2014 et 2020

5 335 emplois en 2020
soit **2,2%** des emplois départementaux

Évolution de l'emploi entre 2014 et 2020

Description succincte

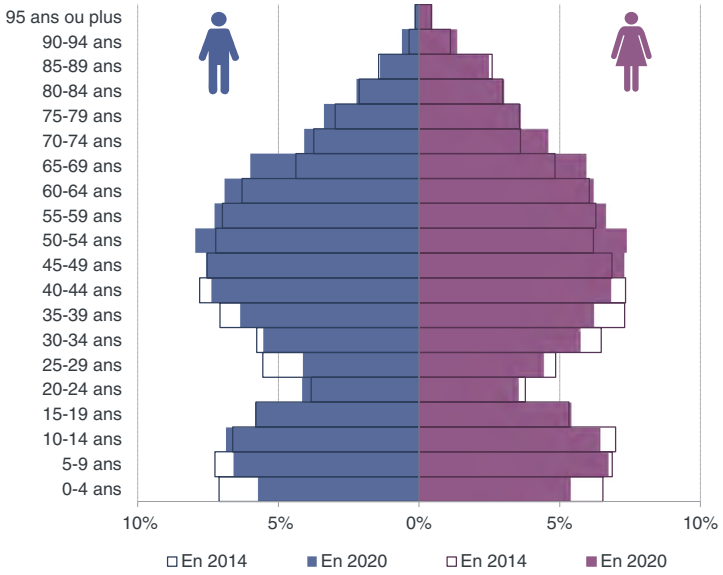
Plateau rural délimité à l'ouest par la forêt de Beaumont et traversé par la vallée de la Brenne. Celle-ci marque la limite entre les gâtines du nord-ouest (paysage agricole ouvert, ponctué de petits bosquets et d'arbres isolés) et du nord-est (patchwork de cultures entrecoupées de grandes masses boisées).
À l'articulation entre les deux, implantée sur l'éperon de la confluence de la Brenne et du Gault, Château-Renault constitue la ville-centre de ce territoire constellé de bourgs et de hameaux. Elle se situe au coeur d'un réseau routier en étoile.

Pas de PLH ou PLUi-h

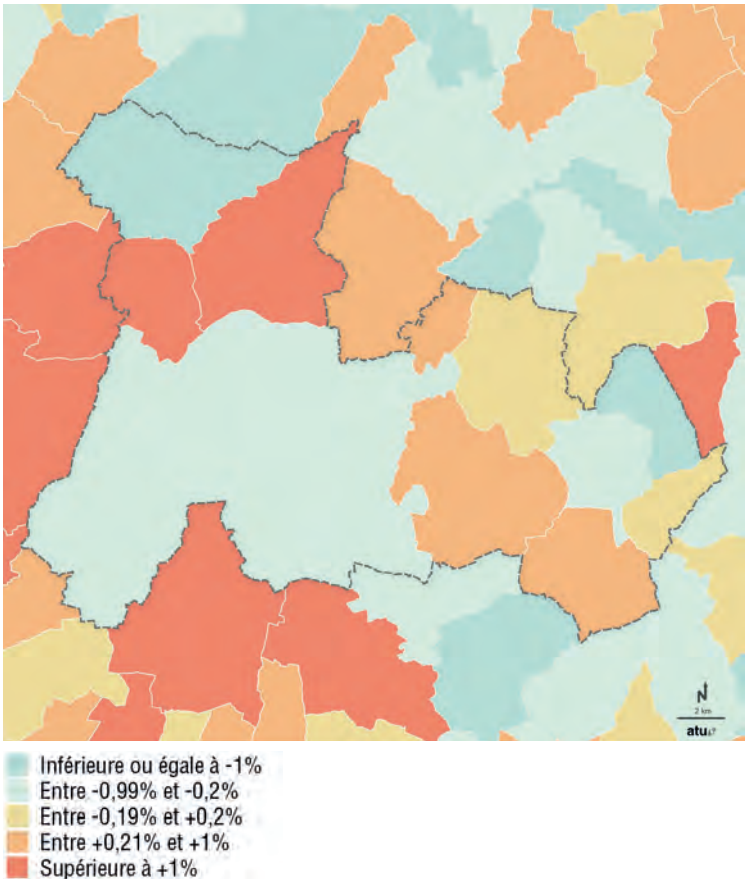
Intercommunalité relevant du Schéma de Cohérence Territoriale **des communautés de l'Amboisie, du Blérois et du Castelrenaudais, approuvé en 2018.**

LES HABITANTS

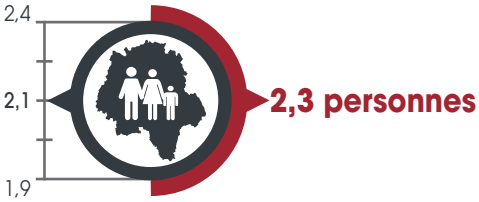
Pyramide des âges en 2014 et 2020



Évolution annuelle de la population entre 2014 et 2020



Taille moyenne des ménages en 2020



LES MÉNAGES POTENTIELLEMENT FRAGILES

239 ménages bénéficiaires du Revenu de Solidarité Active (RSA) au 31 décembre 2024

25 ménages concernés par une procédure d'expulsion locative au stade de l'assignation pour impayé de loyer en 2024

Taux de pauvreté en 2021

Taux de chômage des 15-64 ans en 2020

431 jeunes âgés de 15 à 29 ans ni en emploi, ni en formation, ni en stage (NEET) en 2020
soit **19%** des jeunes de cette tranche d'âge

22 aides du Fonds de Solidarité Logement à l'accès et au maintien dans le logement octroyées en 2023

Ville & Habitat SCOP

atu Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

LE PARC DE LOGEMENTS

8 106 logements en 2020
soit **2,5%** des logements du département

Évolution du parc de logements entre 2014 et 2020

+ 0,5%
soit **236** logements supplémentaires

	Part des résidences principales	Part des résidences secondaires et des logements occasionnels	Part des logements vacants
	87,2%	**3,8%**	**9,0%** en 2020
	87,5%	4,2%	8,3% en 2014

L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE

939 logements locatifs sociaux conventionnés en 2023
soit **13%** du parc des résidences principales

- 101 logements locatifs sociaux conventionnés sur la période 2017-2023

0 commune concernée à l'article 55 de la loi SRU au 1er janvier 2022, dont **0 soumise** (déficitaire)

Taux de pression en 2023

Évolution du taux de pression entre 2017 et 2023 :
+ 0,7 point

LA RÉHABILITATION DU PARC PRIVÉ

87 logements dont les propriétaires ont bénéficié d'une aide de l'ANAH entre 2018 et 2023, soit un soutien financier de **713 304 €**

Programmes opérationnels ANAH en 2024 :
Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat (OPAH)

Programmes ANCT en 2024 :
Petite Ville de Demain
Village d'avenir

99% de ces logements sont occupés par leur(s) propriétaire(s)

3,4% de ces logements sont concernés par des travaux de rénovation de l'habitat indigne ou dégradé
39,1% de ces logements sont concernés par des travaux d'adaptation à la perte d'autonomie
63,2% de ces logements sont concernés par des travaux de rénovation énergétique

Sources : *Insee, RP2014 et RP2020 ; Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours ; Intercommunalités d'Indre-et-Loire ; Conseil départemental d'Indre-et-Loire ; Direction Départementale des Territoires d'Indre-et-Loire ; Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités ; CNAF-DSER, FILEAS Base Communale Allocataires (BCA) ; Fichier localisé social et fiscal (Filosofi) Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA ; Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) ; Fichier partagé de la demande locative sociale en Indre-et-Loire ; Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) ; Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT) ; Fichier National des Établissements Sanitaires et Sociaux (Finess) ; Service Intégré d'Accueil et d'Orientation d'Indre-et-Loire (SIAO 37).*

L'OFFRE ET LA DEMANDE TRÈS SOCIALES

46 logements locatifs sociaux de type PLAi
soit **4,9%** du parc locatif social conventionné en 2023

611 logements locatifs sociaux de type PLUS d'avant 1977
soit **65%** du parc locatif social conventionné en 2023

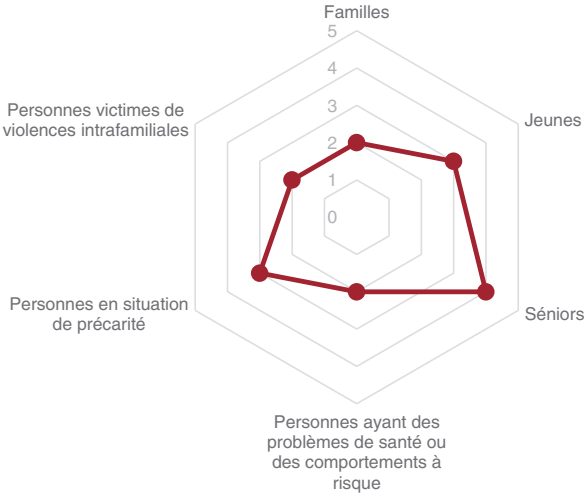
0 place en hébergement et logement accompagné en 2024

2 demandeurs pour de l'hébergement d'insertion en 2023

48 demandeurs d'un logement locatif social sans logement ou mal logé en 2023
soit **23%** de l'ensemble des demandeurs

Degré d'adéquation entre offre et demande

0 : la situation est satisfaisante, l'offre apportée répond aux besoins
5 : la demande est très supérieure à l'offre



OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE

480 logements entre 2025 et 2030
soit **3%** des objectifs départementaux

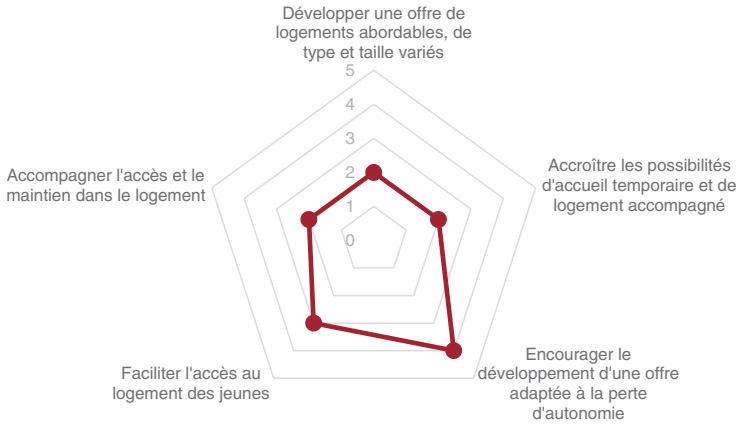
De 10% à 15% de la production sous la forme de logements locatifs sociaux

Priorités de développement de l'offre

Des besoins en logements se font ressentir principalement sur la ville centre, CHÂTEAU-RENAULT. Un besoin de petits logements est notamment constaté (T1/T2) pour les familles monoparentales et les nouveaux emplois créés par l'implantation des entreprises GLP et INTERSPORT sur le territoire.
Au regard de la population vieillissante présente sur le CASTELRENAUDAIS, l'émergence de résidences séniors serait bénéfique.

Degré de priorité des orientations stratégiques

0 : cette orientation n'entre pas en résonance avec un besoin identifié
5 : cette orientation est prioritaire au regard des enjeux, besoins et ambitions



POINTS D'ATTENTION POUR LA PÉRIODE 2025-2030

Axe(s) de travail prioritaire(s)

Fiches-action sur lesquelles le territoire sera plus particulièrement mobilisé

Le territoire souhaite être informé sur les fiches :
n°1 : Favoriser une production de logements locatifs sociaux en adéquation avec les besoins
n°4 : Améliorer l'offre d'hébergement d'urgence et d'insertion
n°5 : Développer l'offre de logements accompagnés
n°9 : Mieux répondre aux besoins en logement des jeunes
n°10 : Mieux répondre aux besoins des saisonniers
n°11 : Encourager le développement d'une offre adaptée pour les séniors
n°16 : Mieux identifier le potentiel de logements vacants à remettre sur le marché et utiliser les leviers existants pour diminuer la vacance
n°18 : Massifier la réhabilitation thermique du parc privé et la lutte contre la précarité énergétique
n°19 : Lutter contre l'habitat indigne et non décent

Ville & Habitat SCOP

atu Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT ET DE L'HÉBERGEMENT D'INDRE-ET-LOIRE

CC Chinon, Vienne et Loire

Note de lecture :

Les référents :

Co-pilotes :

- Conseil départemental d'Indre-et-Loire / Service Habitat et Logement : 02 47 31 45 56
- DDT 37 / Service Habitat Construction
- DDETS / Pôle Service public de la rue au logement - SPuRLo

Territoire :

32 rue Marcel Vignaud 37420 AVOINE
habitat@cc-cvl.fr

DIAGNOSTIC TERRITORIAL EN BREF

LE TERRITOIRE

347 km²
soit **5,7%** de la superficie départementale

23 456 habitants en 2020
soit **3,8%** de la population départementale

Évolution de la population entre 2014 et 2020

12 856 emplois en 2020
soit **5,2%** des emplois départementaux

Évolution de l'emploi entre 2014 et 2020

Description succincte

Territoire de la confluence Loire-Vienne, qui couvre des espaces aux atouts variés : vallée bocagère et viticole, plateau agricole, industriel et urbanisé, forêt domaniale, coteaux sud de la Vienne délimités par la forêt de Fontevreau.
En plus de ces richesses naturelles, la communauté de communes se caractérise par la présence importante de patrimoines bâtis.
Le territoire se distingue par sa forte dynamique économique, portée à la fois par l'activité du CNPE et les secteurs touristiques et agricoles.
Il s'organise autour de trois pôles urbains connectés : Avoine, Beaumont-en-Véron et Chinon.

PLUi-h approuvé en 2020

Intercommunalité relevant du Schéma de Cohérence Territoriale **du Pays du Chinonais, approuvé en 2019.**

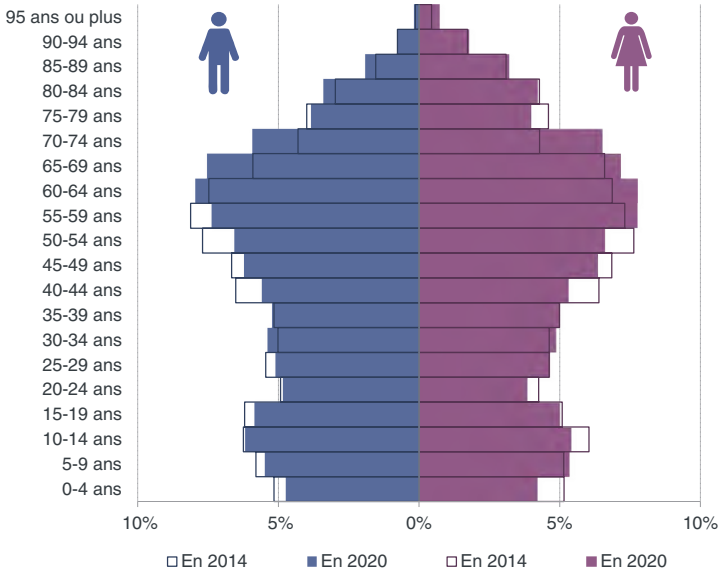
PRÉFET D'INDRE-ET-LOIRE
Liberté
Égalité
Fraternité

PD2H 37
Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement

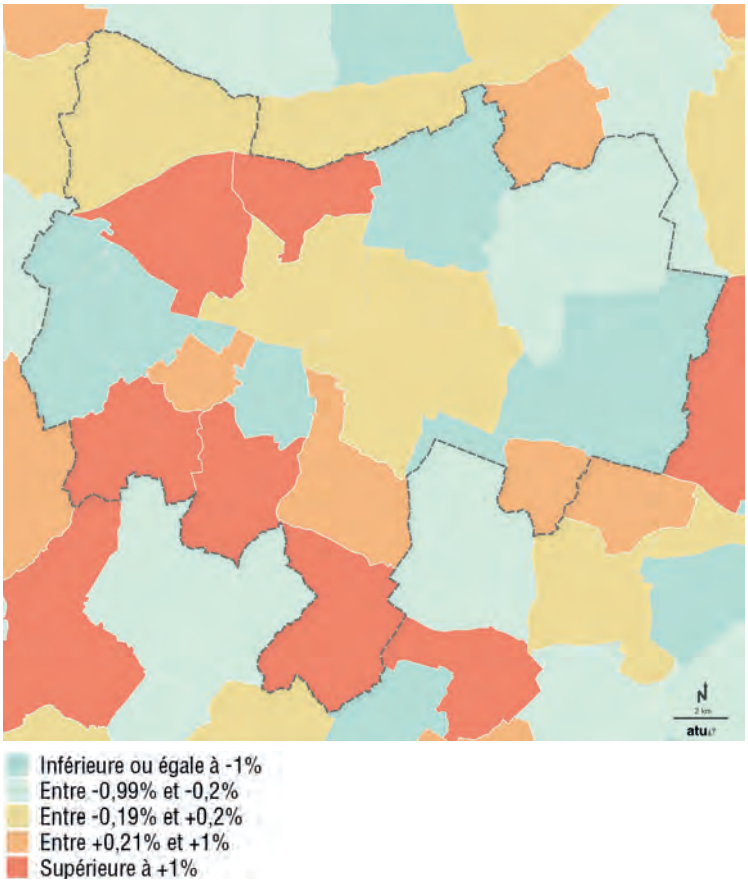
TOURAINE LE DÉPARTEMENT

LES HABITANTS

Pyramide des âges en 2014 et 2020



Évolution annuelle de la population entre 2014 et 2020



Taille moyenne des ménages en 2020

LES MÉNAGES POTENTIELLEMENT FRAGILES

525 ménages bénéficiaires du Revenu de Solidarité Active (RSA) au 31 décembre 2024

15 ménages concernés par une procédure d'expulsion locative au stade de l'assignation pour impayé de loyer en 2024

Taux de pauvreté en 2021

Taux de chômage des 15-64 ans en 2020

Taux de pauvreté des jeunes âgés de moins de 30 ans : **22%**
Taux de pauvreté des séniors âgés d'au moins 75 ans : **11%**
Champ statistique : le référent fiscal.

44 aides du Fonds de Solidarité Logement à l'accès et au maintien dans le logement octroyées en 2023

716 jeunes âgés de 15 à 29 ans ni en emploi, ni en formation, ni en stage (NEET) en 2020
soit **21%** des jeunes de cette tranche d'âge

Ville & Habitat SCOP

atu Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

LE PARC DE LOGEMENTS

13 642 logements en 2020
soit **4,1%** des logements du département

Évolution du parc de logements entre 2014 et 2020

+ 0,8%
soit **622** logements supplémentaires

	Part des résidences principales	Part des résidences secondaires et des logements occasionnels	Part des logements vacants
	79,1%	**8,3%**	**12,6%** en 2020
	80,6%	8,6%	10,8% en 2014

L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE

1 712 logements locatifs sociaux conventionnés en 2023
soit **16%** du parc des résidences principales

+ 92 logements locatifs sociaux conventionnés sur la période 2017-2023

0 commune concernée à l'article 55 de la loi SRU au 1er janvier 2022, dont
0 soumise (déficitaire)

Taux de pression en 2023

Évolution du taux de pression entre 2017 et 2023 :
+ 1,9 point

LA RÉHABILITATION DU PARC PRIVÉ

343 logements dont les propriétaires ont bénéficié d'une aide de l'ANAH entre 2018 et 2023, soit un soutien financier de **3 721 795 €**

89% de ces logements sont occupés par leur(s) propriétaire(s)

8,7% de ces logements sont concernés par des travaux de rénovation de l'habitat indigne ou dégradé
33,5% de ces logements sont concernés par des travaux d'adaptation à la perte d'autonomie
65,9% de ces logements sont concernés par des travaux de rénovation énergétique

Programmes opérationnels ANAH en 2024 :
OPAH : Opération programmée d'amélioration de l'habitat
OPAH-RU : Opération programmée d'amélioration de l'habitat - Revitalisation urbaine

Programmes ANCT en 2024 :
Action Cœur de Ville

Autre(s) dispositif(s) mis en place :
Subventions complémentaires de la communauté de communes et de la ville de Chinon pour les dossiers OPAH et OPAH-RU, Subventions sortie de vacance, Opération façade centre-ville Chinon.

Sources : *Insee, RP2014 et RP2020 ; Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours ; Intercommunalités d'Indre-et-Loire ; Conseil départemental d'Indre-et-Loire ; Direction Départementale des Territoires d'Indre-et-Loire ; Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités ; CNAF-DSER, FILEAS Base Communale Allocataires (BCA) ; Fichier localisé social et fiscal (Filosofi) Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA ; Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) ; Fichier partagé de la demande locative sociale en Indre-et-Loire ; Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) ; Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT) ; Fichier National des Établissements Sanitaires et Sociaux (Finess) ; Service Intégré d'Accueil et d'Orientation d'Indre-et-Loire (SIAO 37).*

L'OFFRE ET LA DEMANDE TRÈS SOCIALES

134 logements locatifs sociaux de type PLAi
soit **7,8%** du parc locatif social conventionné en 2023

767 logements locatifs sociaux de type PLUS d'avant 1977
soit **45%** du parc locatif social conventionné en 2023

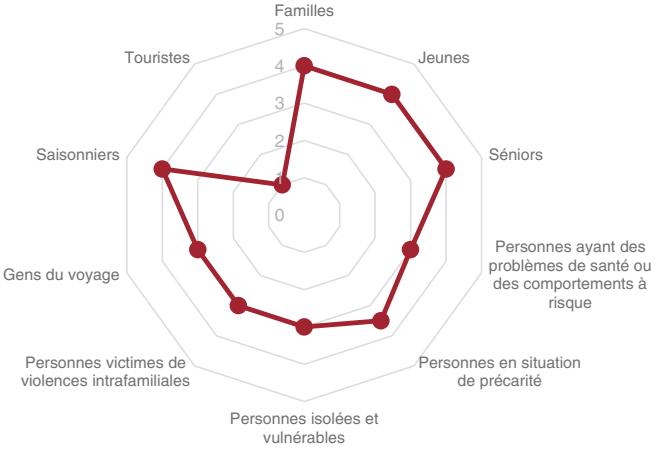
57 places en hébergement et logement accompagné en 2024

31 demandeurs pour de l'hébergement d'insertion en 2023

99 demandeurs d'un logement locatif social sans logement ou mal logé en 2023
soit **21%** de l'ensemble des demandeurs

Degré d'adéquation entre offre et demande

0 : la situation est satisfaisante, l'offre apportée répond aux besoins
5 : la demande est très supérieure à l'offre



OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE

600 logements entre 2025 et 2030
soit **3,7%** des objectifs départementaux

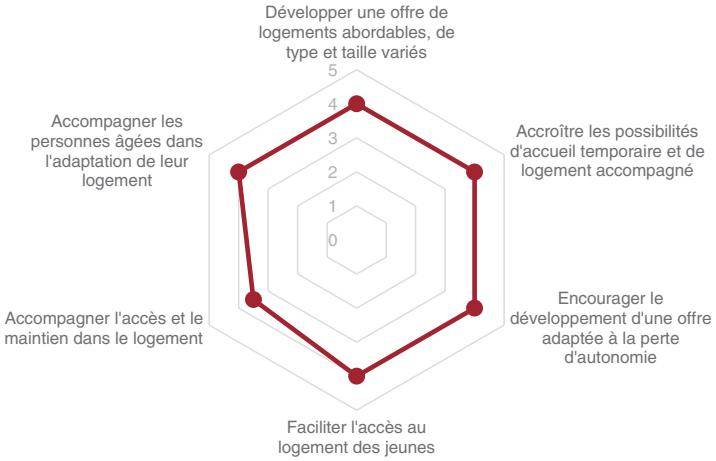
18% de la production sous la forme de logements locatifs sociaux

Priorités de développement de l'offre

Répondre à la demande d'installation de nouveaux ménages sur le territoire.
Produire du logement neuf dans les secteurs de développement urbain identifiés : les OAP du PLUIH.
Capter les porteurs de projets et les orienter de façon à ce que leurs projets répondent aux objectifs de production de la communauté de communes en termes de besoins par type de public et de typologie de logements.
Utiliser la SPL du territoire en priorité sur les OAP sans porteurs privés intéressés.
Poursuivre la réhabilitation de l'existant dans la dynamique des OPAH, OPAH-RU, la sortie de vacance et la production dans les dents creuses.

Degré de priorité des orientations stratégiques

0 : cette orientation n'entre pas en résonance avec un besoin identifié
5 : cette orientation est prioritaire au regard des enjeux, besoins et ambitions



POINTS D'ATTENTION POUR LA PÉRIODE 2025-2030

Axe(s) de travail prioritaire(s)

Engager une dynamique solidaire entre territoires pour capter et répartir la production en logements neufs des opérateurs.
Soutenir la production et la rénovation de logements locatifs sociaux.
Mieux répondre aux besoins de certains publics : jeunes, saisonniers, gens du voyage, séniors, santé mentale.
Poursuivre les dynamiques de rénovation en utilisant et mutualisant les outils existants.
Développer la construction et la rénovation innovante, adaptée aux contraintes urbanistiques des territoires.
Co-construire un observatoire de l'hébergement et de l'habitat communicable.

Fiches-action sur lesquelles le territoire sera plus particulièrement mobilisé

Le territoire souhaite être un participant actif sur les fiches :
n°3 : Favoriser le développement d'une offre en accession à la propriété abordable
n°8 : Mieux répondre aux besoins d'habitat des gens du voyage
n°11 : Encourager le développement d'une offre adaptée pour les séniors
n°16 : Mieux identifier le potentiel de logements vacants à remettre sur le marché et utiliser les leviers existants pour diminuer la vacance
n°17 : Amplifier la production de logements en renouvellement urbain
n°21 : Encourager les projets innovants en termes de modalités de production de logements, modes d'habiter et modèle économique

Le territoire souhaite être informé sur les fiches :
n°1 : Favoriser une production de logements locatifs sociaux en adéquation avec les besoins
n°7 : Travailler à la fluidité au sein du parc locatif social
n°9 : Mieux répondre aux besoins en logement des jeunes
n°10 : Mieux répondre aux besoins des saisonniers
n°13 : Améliorer les réponses pour les publics ayant des problématiques de santé mentale
n°18 : Massifier la réhabilitation thermique du parc privé et la lutte contre la précarité énergétique
n°19 : Lutter contre l'habitat indigne et non décent
n°20 : Favoriser la réhabilitation et la requalification du parc locatif social
n°22 : Structurer une offre foncière
n°25 : Structurer et animer un observatoire de l'habitat, de l'hébergement et du foncier en partenariat avec les territoires

PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT ET DE L'HÉBERGEMENT D'INDRE-ET-LOIRE

CC de Gâtine-Racan

Note de lecture :

Les référents :

Co-pilotes :
- Conseil départemental d'Indre-et-Loire / Service Habitat et Logement : 02 47 31 45 56
- DDT 37 / Service Habitat Construction
- DDETS / Pôle Service public de la rue au logement - SPuRLo

Territoire :
Communauté de Communes Gâtine Racan
6 rue du Chêne Baudet - 37360 SAINT ANTOINE DU ROCHER
accueil@gatine-racan.fr

DIAGNOSTIC TERRITORIAL EN BREF

LE TERRITOIRE

507 km²
soit **8,3%** de la superficie départementale

21 980 habitants en 2020
soit **3,6%** de la population départementale

Évolution de la population entre 2014 et 2020

4 288 emplois en 2020
soit **1,7%** des emplois départementaux

Évolution de l'emploi entre 2014 et 2020

Description succincte

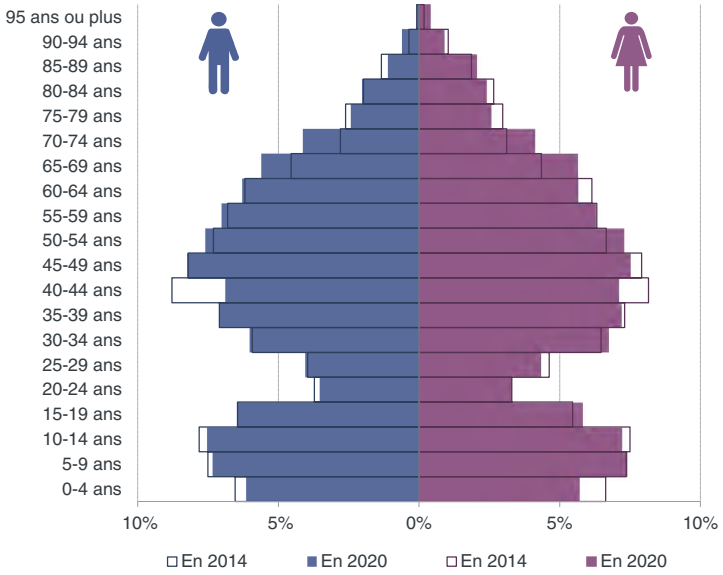
Territoire rural des gâtines du nord-ouest. Le sud de la communauté de communes, aux portes de la Métropole de Tours, présente un fonctionnement périurbain. Le territoire se prolonge au nord vers les vallées de la Dême et de l'Escotais, plutôt agricoles, qui marquent la transition vers la vallée du Loir. L'organisation du territoire se caractérise par une constellation de villages de plateaux et de vallées.
Des infrastructures routières (autoroute A28 et RD938) et ferroviaires permettent une connexion relativement satisfaisante au coeur urbain du département.

Pas de PLH ou PLUi-h

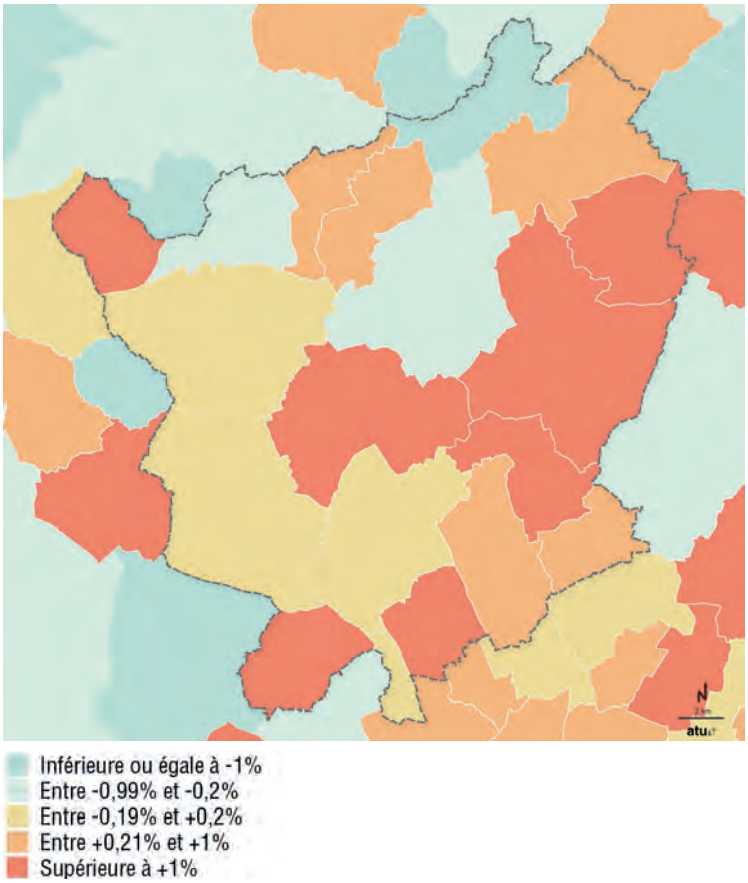
Intercommunalité relevant du Schéma de Cohérence Territoriale **du Nord-Ouest de la Touraine, approuvé en 2022.**

LES HABITANTS

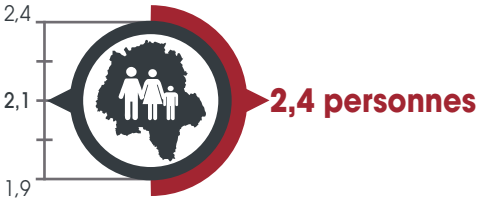
Pyramide des âges en 2014 et 2020



Évolution annuelle de la population entre 2014 et 2020



Taille moyenne des ménages en 2020



LES MÉNAGES POTENTIELLEMENT FRAGILES

211 ménages bénéficiaires du Revenu de Solidarité Active (RSA) au 31 décembre 2024

7 ménages concernés par une procédure d'expulsion locative au stade de l'assignation pour impayé de loyer en 2024

Taux de pauvreté en 2021

Taux de chômage des 15-64 ans en 2020

383 jeunes âgés de 15 à 29 ans ni en emploi, ni en formation, ni en stage (NEET) en 2020
soit **13%** des jeunes de cette tranche d'âge

7 aides du Fonds de Solidarité Logement à l'accès et au maintien dans le logement octroyées en 2023

Ville & Habitat SCOP

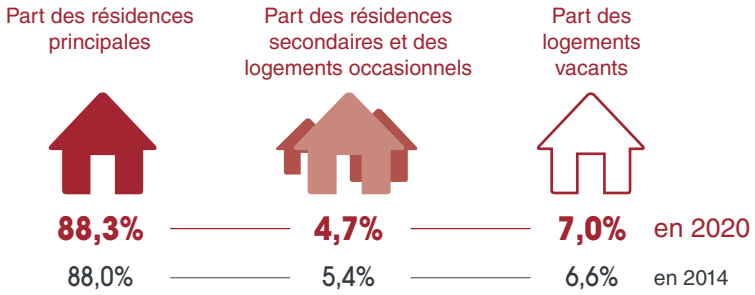
atu Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

LE PARC DE LOGEMENTS

10 071 logements en 2020
soit **3%** des logements du département

Évolution du parc de logements entre 2014 et 2020

+ 1,2%
soit **670** logements supplémentaires



L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE

597 logements locatifs sociaux conventionnés en 2023
soit **6,7%** du parc des résidences principales

+ 36 logements locatifs sociaux conventionnés sur la période 2017-2023

0 commune concernée à l'article 55 de la loi SRU au 1er janvier 2022, dont **0 soumise** (déficitaire)

Taux de pression en 2023

Évolution du taux de pression entre 2017 et 2023 :
+ 2,9 points

LA RÉHABILITATION DU PARC PRIVÉ

150 logements dont les propriétaires ont bénéficié d'une aide de l'ANAH entre 2018 et 2023, soit un soutien financier de **1 306 289 €**

99% de ces logements sont occupés par leur(s) propriétaire(s)

5,3% de ces logements sont concernés par des travaux de rénovation de l'habitat indigne ou dégradé
28% de ces logements sont concernés par des travaux d'adaptation à la perte d'autonomie
68,0% de ces logements sont concernés par des travaux de rénovation énergétique

Programmes opérationnels ANAH en 2024 :
Non

Programmes ANCT en 2024 :
Petite Ville de Demain
Village d'avenir

Autre(s) dispositif(s) mis en place :
Présence de l'ADIL sur notre territoire.

Sources : *Insee, RP2014 et RP2020 ; Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours ; Intercommunalités d'Indre-et-Loire ; Conseil départemental d'Indre-et-Loire ; Direction Départementale des Territoires d'Indre-et-Loire ; Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités ; CNAF-DSER, FILEAS Base Communale Allocataires (BCA) ; Fichier localisé social et fiscal (Filosofi) Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA ; Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) ; Fichier partagé de la demande locative sociale en Indre-et-Loire ; Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) ; Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT) ; Fichier National des Établissements Sanitaires et Sociaux (Finess) ; Service Intégré d'Accueil et d'Orientation d'Indre-et-Loire (SIAO 37).*

L'OFFRE ET LA DEMANDE TRÈS SOCIALES

62 logements locatifs sociaux de type PLAi
soit **10%** du parc locatif social conventionné en 2023

123 logements locatifs sociaux de type PLUS d'avant 1977
soit **21%** du parc locatif social conventionné en 2023

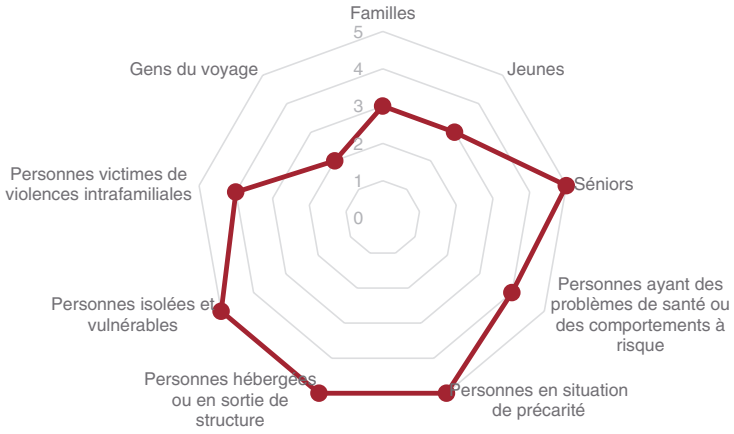
0 place en hébergement et logement accompagné en 2024

0 demandeur pour de l'hébergement d'insertion en 2023

38 demandeurs d'un logement locatif social sans logement ou mal logé en 2023
soit **17%** de l'ensemble des demandeurs

Degré d'adéquation entre offre et demande

0 : la situation est satisfaisante, l'offre apportée répond aux besoins
5 : la demande est très supérieure à l'offre



OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE

705 logements entre 2025 et 2030
soit **4,3%** des objectifs départementaux

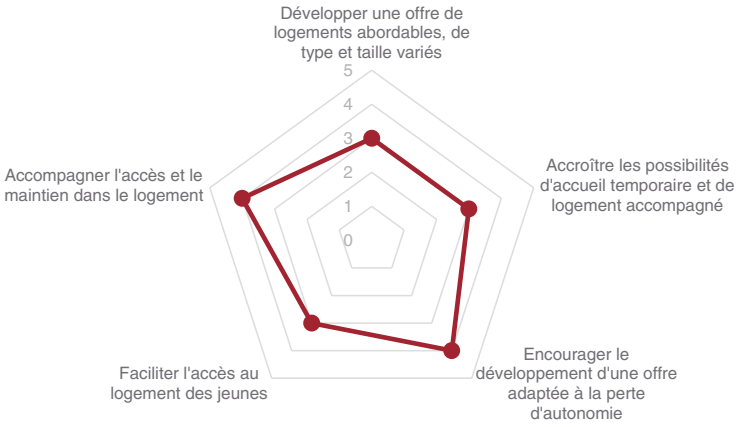
De 10% à 15% de la production sous la forme de logements locatifs sociaux

Priorités de développement de l'offre

Une volonté de développement de logements intergénérationnels et de logements en accession à la propriété.
La qualité de vie sur le territoire séduit les jeunes ménages, des familles et des retraités, qui bénéficient à la fois d'une proximité aux milieux naturels et aux coeurs des villages dynamiques répondant aux besoins quotidiens (équipements, services, commerces de proximité, lieux de convivialité).

Degré de priorité des orientations stratégiques

0 : cette orientation n'entre pas en résonance avec un besoin identifié
5 : cette orientation est prioritaire au regard des enjeux, besoins et ambitions



POINTS D'ATTENTION POUR LA PÉRIODE 2025-2030

Axe(s) de travail prioritaire(s)

L'accessibilité au logement participe à l'attractivité de notre territoire.

Fiches-action sur lesquelles le territoire sera plus particulièrement mobilisé

Le territoire souhaite être un participant actif sur la fiche :
n°8 : Mieux répondre aux besoins d'habitat des gens du voyage
n°18 : Massifier la réhabilitation thermique du parc privé et la lutte contre la précarité énergétique
n°19 : Lutter contre l'habitat indigne et non décent

Le territoire souhaite être informé sur la fiche :
n°4 : Améliorer l'offre d'hébergement d'urgence et d'insertion

PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT ET DE L'HÉBERGEMENT D'INDRE-ET-LOIRE

CC Loches Sud Touraine

Note de lecture :

Les référents :

Co-pilotes :
- Conseil départemental d'Indre-et-Loire / Service Habitat et Logement : 02 47 31 45 56
- DDT 37 / Service Habitat Construction
- DDETS / Pôle Service public de la rue au logement - SPuRLo

Territoire :
Communauté de Communes Loches Sud Touraine
12 avenue de la liberté
37600 LOCHES

DIAGNOSTIC TERRITORIAL EN BREF

LE TERRITOIRE

1 809 km²
soit **30%** de la superficie départementale

50 748 habitants en 2020
soit **8,3%** de la population départementale

Évolution de la population entre 2014 et 2020

16 859 emplois en 2020
soit **6,8%** des emplois départementaux

Évolution de l'emploi entre 2014 et 2020

Description succincte

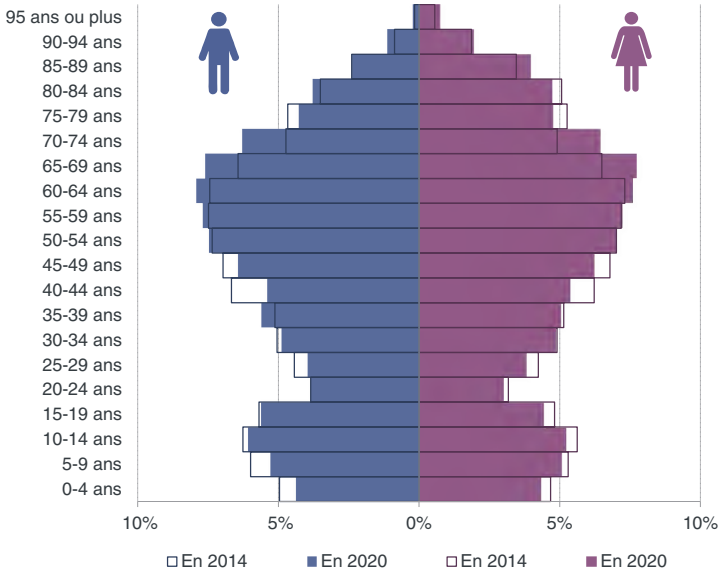
Vaste territoire rural coupé en deux par la vallée de l'Indre et ponctué de sites historiques et patrimoniaux.
Au nord, la vallée encaissée de l'Indrois, végétalisée et urbanisée, présente une dynamique territoriale notable, sous influence métropolitaine.
De son côté, la gâtine du sud-Touraine, un plateau haut entaillé de nombreuses rivières et ponctuée de petits bois, affiche des dynamiques moins favorables et fonctionne davantage avec les départements limitrophes.
Le territoire s'organise autour de plusieurs polarité (Métropole de Tours, Chatellerault, Sainte-Maure-de-Touraine, Châtillon-sur-Indre, Le Blanc et Loches) et d'une ossature urbaine de bourgs et villages assez dispersée.

Pas de PLH ou PLUi-h

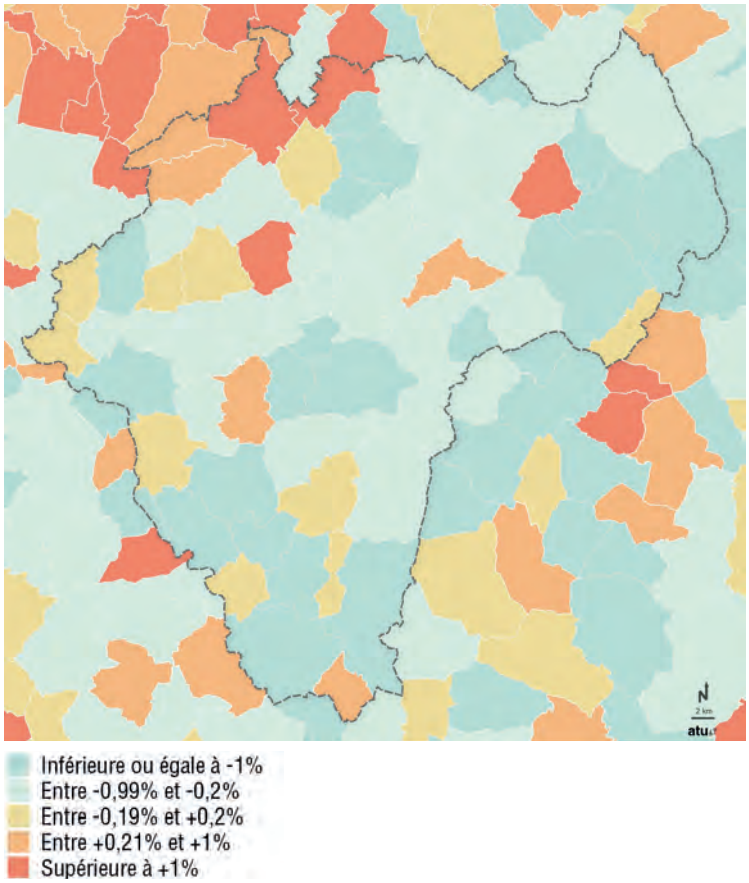
Intercommunalité relevant du Schéma de Cohérence Territoriale **de Loches Sud Touraine, approuvé en 2022.**

LES HABITANTS

Pyramide des âges en 2014 et 2020



Évolution annuelle de la population entre 2014 et 2020



Taille moyenne des ménages en 2020

LES MÉNAGES POTENTIELLEMENT FRAGILES

1 012 ménages bénéficiaires du Revenu de Solidarité Active (RSA) au 31 décembre 2024

46 ménages concernés par une procédure d'expulsion locative au stade de l'assignation pour impayé de loyer en 2024

Taux de pauvreté en 2021

Taux de pauvreté des jeunes âgés de moins de 30 ans : **20%**
Taux de pauvreté des séniors âgés d'au moins 75 ans : **12%**
Champ statistique : le référent fiscal.

Taux de chômage des 15-64 ans en 2020

105 aides du Fonds de Solidarité Logement à l'accès et au maintien dans le logement octroyées en 2023

1 151 jeunes âgés de 15 à 29 ans ni en emploi, ni en formation, ni en stage (NEET) en 2020
soit **18%** des jeunes de cette tranche d'âge

Ville & Habitat SCOP

atu Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

LE PARC DE LOGEMENTS

30 389 logements en 2020
soit **9,2%** des logements du département

Évolution du parc de logements entre 2014 et 2020

+ 0,3%
soit **595** logements supplémentaires

Part des résidences principales	Part des résidences secondaires et des logements occasionnels	Part des logements vacants	
78,4%	**10,4%**	**11,2%**	en 2020
79,4%	10,7%	9,9%	en 2014

L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE

2 389 logements locatifs sociaux conventionnés en 2023
soit **10%** du parc des résidences principales

- 71 logements locatifs sociaux conventionnés sur la période 2017-2023

0 commune concernée à l'article 55 de la loi SRU au 1er janvier 2022, dont
0 soumise (déficitaire)

Taux de pression en 2023

Évolution du taux de pression entre 2017 et 2023 :
+ 1,5 point

LA RÉHABILITATION DU PARC PRIVÉ

977 logements dont les propriétaires ont bénéficié d'une aide de l'ANAH entre 2018 et 2023, soit un soutien financier de **9 179 724 €**

99% de ces logements sont occupés par leur(s) propriétaire(s)

2,9% de ces logements sont concernés par des travaux de rénovation de l'habitat indigne ou dégradé
37,7% de ces logements sont concernés par des travaux d'adaptation à la perte d'autonomie
62,6% de ces logements sont concernés par des travaux de rénovation énergétique

Programmes opérationnels ANAH en 2024 :
OPAH : Opération programmée d'amélioration de l'habitat
OPAH-RU : Opération programmée d'amélioration de l'habitat - Revitalisation urbaine (périmètre défini à Loches et Beaulieu-lès-Loches)

Programmes ANCT en 2024 :
Petite Ville de Demain
Village d'avenir

Autre(s) dispositif(s) mis en place :
Numéro unique de l'habitat : 02 47 91 93 28

Sources : *Insee, RP2014 et RP2020 ; Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours ; Intercommunalités d'Indre-et-Loire ; Conseil départemental d'Indre-et-Loire ; Direction Départementale des Territoires d'Indre-et-Loire ; Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités ; CNAF-DSER, FILEAS Base Communale Allocataires (BCA) ; Fichier localisé social et fiscal (Filosofi) Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA ; Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) ; Fichier partagé de la demande locative sociale en Indre-et-Loire ; Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) ; Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT) ; Fichier National des Établissements Sanitaires et Sociaux (Finess) ; Service Intégré d'Accueil et d'Orientation d'Indre-et-Loire (SIAO 37).*

Ville & Habitat SCOP

atu Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

L'OFFRE ET LA DEMANDE TRÈS SOCIALES

93 logements locatifs sociaux de type PLAi
soit **3,9%** du parc locatif social conventionné en 2023

1 050 logements locatifs sociaux de type PLUS d'avant 1977
soit **44%** du parc locatif social conventionné en 2023

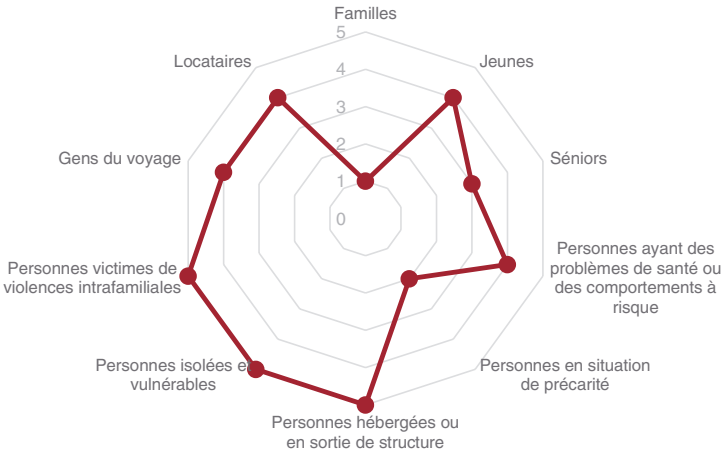
34 places en hébergement et logement accompagné en 2024

6 demandeurs pour de l'hébergement d'insertion en 2023

169 demandeurs d'un logement locatif social sans logement ou mal logé en 2023
soit **23%** de l'ensemble des demandeurs

Degré d'adéquation entre offre et demande

0 : la situation est satisfaisante, l'offre apportée répond aux besoins
5 : la demande est très supérieure à l'offre



OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE

574 logements entre 2025 et 2030
soit **3,5%** des objectifs départementaux

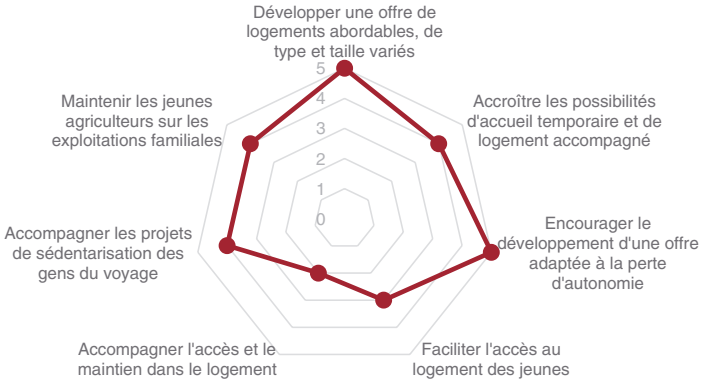
De 10% à 15% de la production sous la forme de logements locatifs sociaux

Priorités de développement de l'offre

Le nombre de logements occupés sur le territoire est de 28 527. Les résidences secondaires représente 10% du parc, soit 2 841 logements, et les résidences principales 81,5%, soit 23 238 logements.
Le desserrement des ménages induit un besoin de 574 logements supplémentaires entre 2021 et 2030.
Nous constatons, sur le bassin de vie «Azay-sur-Indre, Cormery, Dolus-le-sec, Le louroux, Louans, Manthelan, Reignac-sur-Indre, Tauxigny-Saint-Bauld», la nécessité de construire 260 logements neufs. Le reste des besoins (314 logements) pourraient être couverts par 20% des logements vacants disponibles sur le territoire.

Degré de priorité des orientations stratégiques

0 : cette orientation n'entre pas en résonance avec un besoin identifié
5 : cette orientation est prioritaire au regard des enjeux, besoins et ambitions



POINTS D'ATTENTION POUR LA PÉRIODE 2025-2030

Axe(s) de travail prioritaire(s)

La vacance des logements
Dans les fichiers fonciers 2022, il est recensé 3 843 logements vacants sur le territoire.
Un accompagnement des communes est à engager pour analyser précisément les cas et motifs de vacance afin d'accompagner la sortie de vacance d'un maximum de logements.

Le mal logement
Nous ne disposons pas pour le moment de données suffisantes et fiables pour qualifier le mal logement sur notre territoire.
Un travail de constitution et de fiabilisation des données est en cours de réalisation par les services. Je vous invite à nous communiquer les éléments dont vous pourriez disposer afin que nous élaborions conjointement une analyse des besoins.

Fiches-action sur lesquelles le territoire sera plus particulièrement mobilisé

Le territoire souhaite être co-pilote des fiches :
n°16 : Mieux identifier le potentiel de logements vacants à remettre sur le marché et utiliser les leviers existants pour diminuer la vacance
n°17 : Amplifier la production de logements en renouvellement urbain

Le territoire souhaite être un participant actif sur les fiches :
n°1 : Favoriser une production de logements locatifs sociaux en adéquation avec les besoins
n°3 : Favoriser le développement d'une offre en accession à la propriété abordable
n°4 : Améliorer l'offre d'hébergement d'urgence et d'insertion
n°8 : Mieux répondre aux besoins d'habitat des gens du voyage
n°9 : Mieux répondre aux besoins en logement des jeunes
n°11 : Encourager le développement d'une offre adaptée pour les séniors
n°14 : Organiser et coordonner les dispositifs de la veille sociale
n°18 : Massifier la réhabilitation thermique du parc privé et la lutte contre la précarité énergétique
n°19 : Lutter contre l'habitat indigne et non décent
n°20 : Favoriser la réhabilitation et la requalification du parc locatif social
n°23 : Mettre en place un plan de communication
n°24 : Éclairer puis soutenir de manière ciblée les intercommunalités dans la réalisation de leurs projets
n°25 : Structurer et animer un observatoire de l'habitat, de l'hébergement et du foncier en partenariat avec les territoires

PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT ET DE L'HÉBERGEMENT D'INDRE-ET-LOIRE

CC Touraine-Est Vallées

Note de lecture :

Les référents :

Co-pilotes :
- Conseil départemental d'Indre-et-Loire / Service Habitat et Logement :
02 47 31 45 56
- DDT 37 / Service Habitat Construction
- DDETS / Pôle Service public de la rue au logement - SPuRLo

Territoire :
Touraine-Est Vallées; 48, rue de la Frelonnerie
37270 Montlouis-sur-Loire
Elodie ROCHE-TERNOIR, Directrice de l'Aménagement et de l'Urbanisme, e.rocheternoir@touraineestvallees.fr
Alice PIVETEAU, Chargée de mission habitat, a.piveteau@touraineestvallees.fr

DIAGNOSTIC TERRITORIAL EN BREF

LE TERRITOIRE

213 km²
soit **3,5%** de la superficie départementale

40 295 habitants en 2020
soit **6,6%** de la population départementale

Évolution de la population entre 2014 et 2020

10 751 emplois en 2020
soit **4,3%** des emplois départementaux

Évolution de l'emploi entre 2014 et 2020

Description succincte

Territoire structuré en nord-sud et segmenté en trois séquences par la Loire et le Cher :
1. côteaux viticoles
2. val inondable et promontoir de Montlouis-sur-Loire
3. côteaux et plateaux du sud Cher.

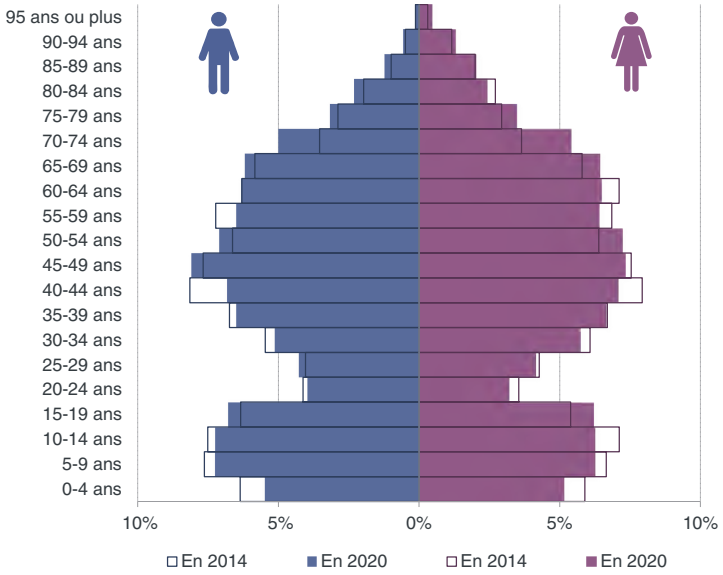
Touraine-Est Vallées regroupe des communes aux caractérisques rurales, d'autres périurbaines et d'autres encore urbaines.
Elle propose une offre de proximité plutôt satisfaisante, accessible dans ses villes les plus importantes (Montlouis-sur-Loire, Vouvray et Monnaie) et dans les pôles majeurs des territoires voisins avec lesquels elle entretient des liens partciuliers (coeur métropolitain, Amboisie, Castelrenaudais).

PLH, approuvé en 2019

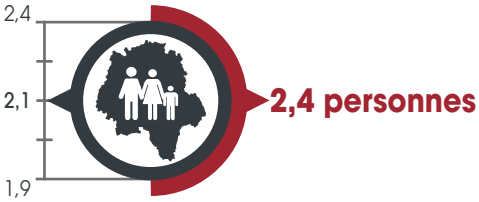
Intercommunalité relevant du Schéma de Cohérence Territoriale **de l'Agglomération Tourangelle, approuvé en 2013 et en révision depuis 2017.**

LES HABITANTS

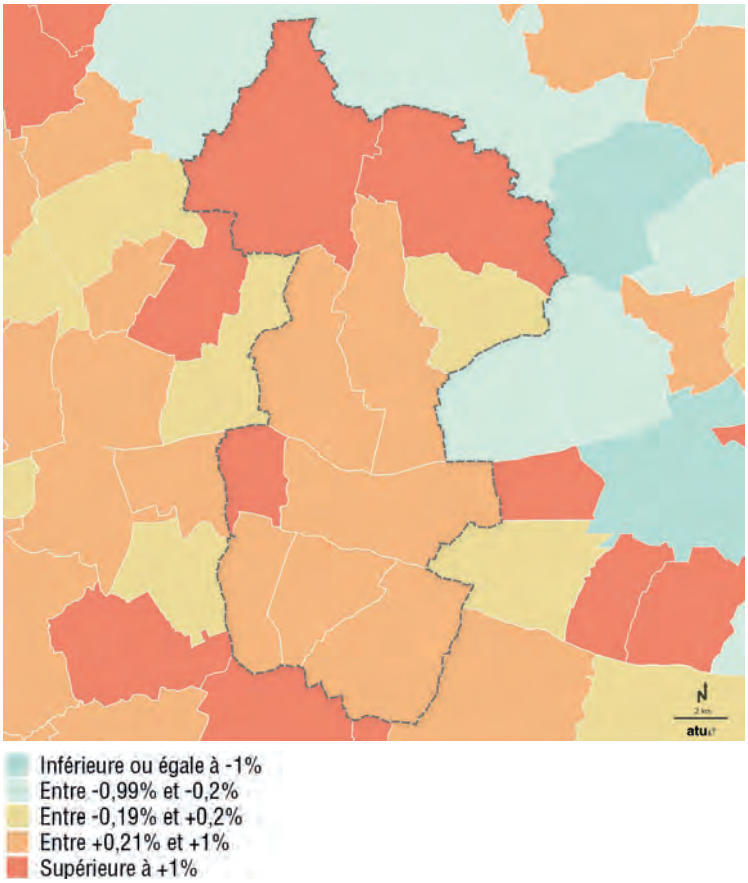
Pyramide des âges en 2014 et 2020



Taille moyenne des ménages en 2020



Évolution annuelle de la population entre 2014 et 2020



LES MÉNAGES POTENTIELLEMENT FRAGILES

499 ménages bénéficiaires du Revenu de Solidarité Active (RSA) au 31 décembre 2024

40 ménages concernés par une procédure d'expulsion locative au stade de l'assignation pour impayé de loyer en 2024

Taux de pauvreté en 2021

Taux de chômage des 15-64 ans en 2020

Taux de pauvreté des jeunes âgés de moins de 30 ans : **11,7%**
Taux de pauvreté des séniors âgés d'au moins 75 ans : **6,7%**
Champ statistique : le référent fiscal.

41 aides du Fonds de Solidarité Logement à l'accès et au maintien dans le logement octroyées en 2023

660 jeunes âgés de 15 à 29 ans ni en emploi, ni en formation, ni en stage (NEET) en 2020
soit **11%** des jeunes de cette tranche d'âge

Ville & Habitat SCOP

atu Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

LE PARC DE LOGEMENTS

18 124 logements en 2020
soit **5,5%** des logements du département

Évolution du parc de logements entre 2014 et 2020

+ 1,4%
soit **1 430** logements supplémentaires

Part des résidences principales	Part des résidences secondaires et des logements occasionnels	Part des logements vacants	
92,3%	**2,3%**	**5,4%**	en 2020
92,2%	2,4%	5,5%	en 2014

L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE

2 078 logements locatifs sociaux conventionnés en 2023
soit **12%** du parc des résidences principales

+ 346 logements locatifs sociaux conventionnés sur la période 2017-2023

2 communes concernées à l'article 55 de la loi SRU au 1er janvier 2022, dont **1 soumise** (déficitaire) :
La Ville-aux-Dames

Taux de pression en 2023

Évolution du taux de pression entre 2017 et 2023 :
+ 1,8 point

LA RÉHABILITATION DU PARC PRIVÉ

186 logements dont les propriétaires ont bénéficié d'une aide de l'ANAH entre 2018 et 2023, soit un soutien financier de **1 352 182 €**

Programmes opérationnels ANAH en 2024 :
OPAH-RR : Opération programmée d'amélioration de l'habitat - Revitalisation rurale

Programmes ANCT en 2024 :
Village d'avenir

99% de ces logements sont occupés par leur(s) propriétaire(s)

0,5% de ces logements sont concernés par des travaux de rénovation de l'habitat indigne ou dégradé
31,2% de ces logements sont concernés par des travaux d'adaptation à la perte d'autonomie
69,4% de ces logements sont concernés par des travaux de rénovation énergétique

Sources : *Insee, RP2014 et RP2020 ; Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours ; Intercommunalités d'Indre-et-Loire ; Conseil départemental d'Indre-et-Loire ; Direction Départementale des Territoires d'Indre-et-Loire ; Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités ; CNAF-DSER, FILEAS Base Communale Allocataires (BCA) ; Fichier localisé social et fiscal (Filosofi) Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA ; Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) ; Fichier partagé de la demande locative sociale en Indre-et-Loire ; Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) ; Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT) ; Fichier National des Établissements Sanitaires et Sociaux (Finess) ; Service Intégré d'Accueil et d'Orientation d'Indre-et-Loire (SIAO 37).*

L'OFFRE ET LA DEMANDE TRÈS SOCIALES

197 logements locatifs sociaux de type PLAi
soit **9,5%** du parc locatif social conventionné en 2023

404 logements locatifs sociaux de type PLUS d'avant 1977
soit **19%** du parc locatif social conventionné en 2023

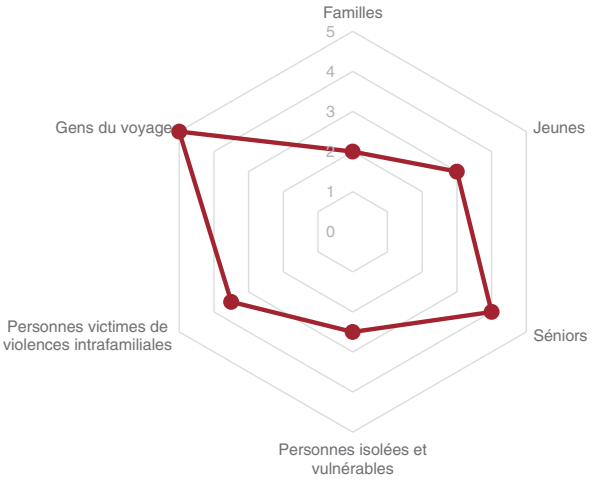
0 place en hébergement et logement accompagné en 2024

2 demandeurs pour de l'hébergement d'insertion en 2023

142 demandeurs d'un logement locatif social sans logement ou mal logé en 2023
soit **17%** de l'ensemble des demandeurs

Degré d'adéquation entre offre et demande

0 : la situation est satisfaisante, l'offre apportée répond aux besoins
5 : la demande est très supérieure à l'offre



OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE

1 300 logements entre 2025 et 2030
soit **8,0%** des objectifs départementaux

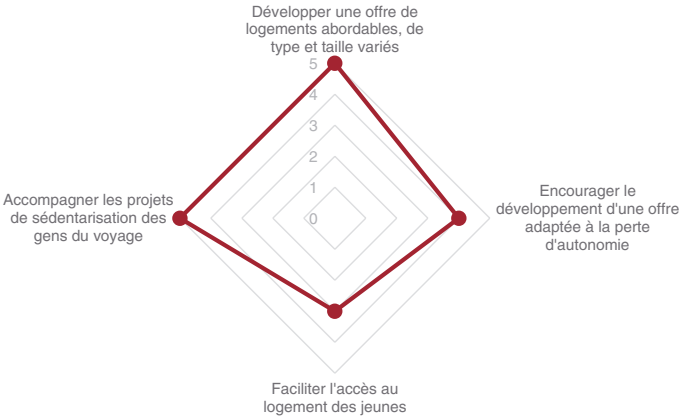
21% de la production sous la forme de logements locatifs sociaux

Priorités de développement de l'offre

Touraine-Est Vallées souhaite diversifier l'offre de logements disponibles sur son territoire en développant davantage de logements de petite taille (T2), en particulier dans le parc social où les personnes seules représentent 40% de la demande. Le développement d'une offre adaptée aux besoins des personnes vieillissantes est aussi une priorité du PLH de Touraine-Est Vallées. Par ailleurs, cette diversification de l'offre de logements se traduit par le souhait de développer une offre locative sociale sur toutes les communes, dans des proportions cohérentes avec les besoins observés.

Degré de priorité des orientations stratégiques

0 : cette orientation n'entre pas en résonance avec un besoin identifié
5 : cette orientation est prioritaire au regard des enjeux, besoins et ambitions



POINTS D'ATTENTION POUR LA PÉRIODE 2025-2030

Axe(s) de travail prioritaire(s)

Dans le contexte actuel, l'enjeu est de pouvoir limiter le blocage des parcours résidentiels en :
- Poursuivant les efforts de production d'offre sociale.
- Développant les offres manquantes sur le territoire (petits logements, logements adaptés aux besoins des séniors et des jeunes, habitat caravane).
- Participant à des réflexions pour penser de nouveaux modes de faire du logement.
- Optimisant l'occupation du parc social.

Fiches-action sur lesquelles le territoire sera plus particulièrement mobilisé

Le territoire souhaite être un participant actif sur les fiches :
n°1 : Favoriser une production de logements locatifs sociaux en adéquation avec les besoins
n°2 : Renforcer l'offre abordable au sein du parc locatif privé
n°3 : Favoriser le développement d'une offre en accession à la propriété abordable
n°8 : Mieux répondre aux besoins d'habitat des gens du voyage
n°11 : Encourager le développement d'une offre adaptée pour les séniors
n°24 : Éclairer puis soutenir de manière ciblée les intercommunalités dans la réalisation de leurs projets
n°25 : Structurer et animer un observatoire de l'habitat, de l'hébergement et du foncier en partenariat avec les territoires
Le territoire souhaite être co-pilote des fiches :
n°7 : Travailler à la fluidité au sein du parc locatif social
n°21 : Encourager les projets innovants en termes de modalités de production de logements, modes d'habiter et modèle économique
Le territoire souhaite être informé sur les fiches :
n°9 : Mieux répondre aux besoins en logement des jeunes
n°16 : Mieux identifier le potentiel de logements vacants à remettre sur le marché et utiliser les leviers existants pour diminuer la vacance
n°22 : Structurer une offre foncière

PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT ET DE L'HÉBERGEMENT D'INDRE-ET-LOIRE

CC Touraine Ouest Val de Loire

Note de lecture :

Les référents :

Co-pilotes :
- Conseil départemental d'Indre-et-Loire / Service Habitat et Logement : 02 47 31 45 56
- DDT 37 / Service Habitat Construction
- DDETS / Pôle Service public de la rue au logement - SPuRLo

Territoire :
Communauté de Communes TOURAINE OUEST VAL DE LOIRE
2 rue des Sablons
37340 Cléré les Pins
sbussonnais@cctoval.fr

DIAGNOSTIC TERRITORIAL EN BREF

LE TERRITOIRE

758 km²
soit **12%** de la superficie départementale

33 157 habitants en 2020
soit **5%** de la population départementale

Évolution de la population entre 2014 et 2020

8 547 emplois en 2020
soit **3%** des emplois départementaux

Évolution de l'emploi entre 2014 et 2020

Description succincte

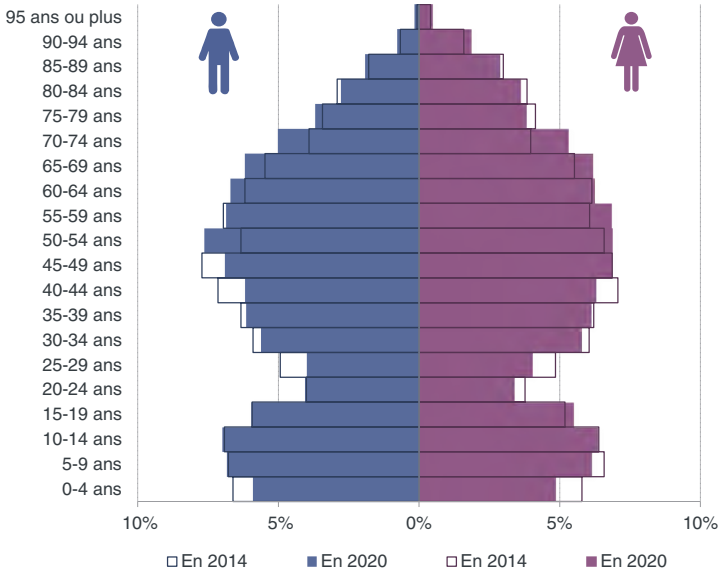
Entre vallées du Loir de la Loire, le territoire accueille des grandes cultures et polycultures, des boisements, des vallées principales et secondaires, des terrasses viticoles.
En écho à cette structure paysagère, le fonctionnement de la communauté de communes s'organise en quatre bassins de vie disposant chacun d'un pôle structurant : Bourgueuil, Château-la-Vallière, Langeais et Savigné-sur-Lathan.
Tous ces espaces présentent un patrimoine naturel et bâti riche. Les dynamiques sont par contre contrastées entre le val de Loire rayonnant et le nord du territoire moins attractif.

Pas de PLH ou PLUi-h

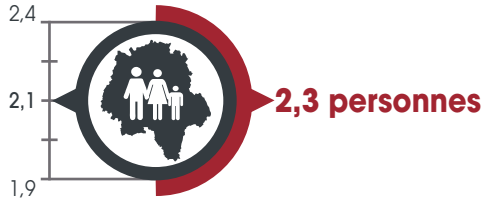
Intercommunalité relevant du Schéma de Cohérence Territoriale **du Nord-Ouest de la Touraine, approuvé en 2022.**

LES HABITANTS

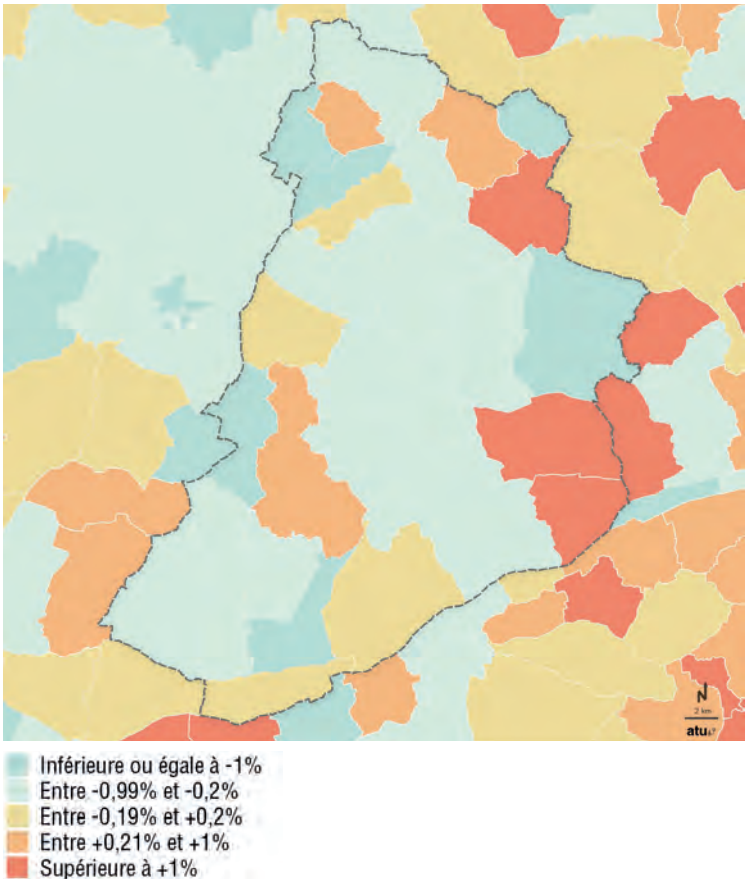
Pyramide des âges en 2014 et 2020



Taille moyenne des ménages en 2020



Évolution annuelle de la population entre 2014 et 2020



LES MÉNAGES POTENTIELLEMENT FRAGILES

565 ménages bénéficiaires du Revenu de Solidarité Active (RSA) au 31 décembre 2024

21 ménages concernés par une procédure d'expulsion locative au stade de l'assignation pour impayé de loyer en 2024

Taux de pauvreté en 2021

Taux de chômage des 15-64 ans en 2020

Taux de pauvreté des jeunes âgés de moins de 30 ans : **15,6%**
Taux de pauvreté des séniors âgés d'au moins 75 ans : **12,3%**
Champ statistique : le référent fiscal.

26 aides du Fonds de Solidarité Logement à l'accès et au maintien dans le logement octroyées en 2023

731 jeunes âgés de 15 à 29 ans ni en emploi, ni en formation, ni en stage (NEET) en 2020
soit **16%** des jeunes de cette tranche d'âge

Ville & Habitat SCOP

atu Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

LE PARC DE LOGEMENTS

17 419 logements en 2020
soit **5,3%** des logements du département

Évolution du parc de logements entre 2014 et 2020

+ 0,6%
soit **636** logements supplémentaires

	Part des résidences principales	Part des résidences secondaires et des logements occasionnels	Part des logements vacants	
	83,0%	**7,0%**	**10,0%**	en 2020
	83,9%	7,4%	8,6%	en 2014

L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE

1 648 logements locatifs sociaux conventionnés en 2023
soit **11%** du parc des résidences principales

+ 21 logements locatifs sociaux conventionnés sur la période 2017-2023

0 commune concernée à l'article 55 de la loi SRU au 1er janvier 2022, dont
0 soumise (déficitaire)

Taux de pression en 2023

Évolution du taux de pression entre 2017 et 2023 :
+ 1,4 point

LA RÉHABILITATION DU PARC PRIVÉ

324 logements dont les propriétaires ont bénéficié d'une aide de l'ANAH entre 2018 et 2023, soit un soutien financier de **2 996 220 €**

97% de ces logements sont occupés par leur(s) propriétaire(s)

5,2% de ces logements sont concernés par des travaux de rénovation de l'habitat indigne ou dégradé
34,3% de ces logements sont concernés par des travaux d'adaptation à la perte d'autonomie
65,1% de ces logements sont concernés par des travaux de rénovation énergétique

Programmes opérationnels ANAH en 2024 :
OPAH : Opération programmée d'amélioration de l'habitat

Programmes ANCT en 2024 :
Petite Ville de Demain
Village d'avenir

Autre(s) dispositif(s) mis en place :
BRICOBUS
GUICHET UNIQUE HABITAT

Sources : *Insee, RP2014 et RP2020 ; Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours ; Intercommunalités d'Indre-et-Loire ; Conseil départemental d'Indre-et-Loire ; Direction Départementale des Territoires d'Indre-et-Loire ; Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités ; CNAF-DSER, FILEAS Base Communale Allocataires (BCA) ; Fichier localisé social et fiscal (Filosofi) Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA ; Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) ; Fichier partagé de la demande locative sociale en Indre-et-Loire ; Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) ; Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT) ; Fichier National des Établissements Sanitaires et Sociaux (Finess) ; Service Intégré d'Accueil et d'Orientation d'Indre-et-Loire (SIAO 37).*

L'OFFRE ET LA DEMANDE TRÈS SOCIALES

149 logements locatifs sociaux de type PLAi
soit **9%** du parc locatif social conventionné en 2023

638 logements locatifs sociaux de type PLUS d'avant 1977
soit **39%** du parc locatif social conventionné en 2023

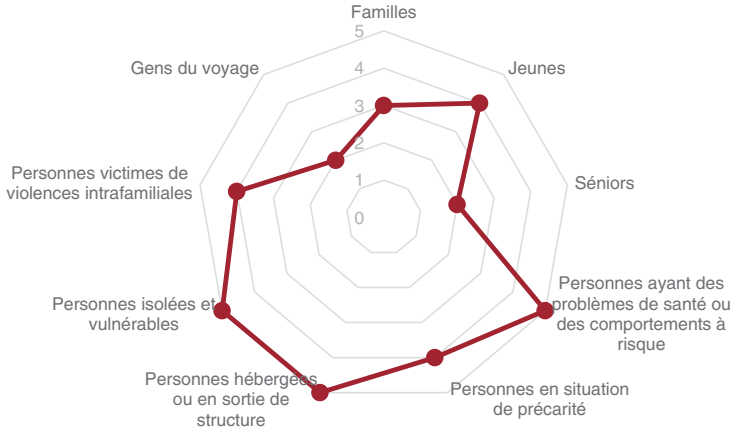
0 place en hébergement et logement accompagné en 2024

5 demandeurs pour de l'hébergement d'insertion en 2023

99 demandeurs d'un logement locatif social sans logement ou mal logé en 2023
soit **21%** de l'ensemble des demandeurs

Degré d'adéquation entre offre et demande

0 : la situation est satisfaisante, l'offre apportée répond aux besoins
5 : la demande est très supérieure à l'offre



OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE

745 logements entre 2025 et 2030
soit **4,6%** des objectifs départementaux

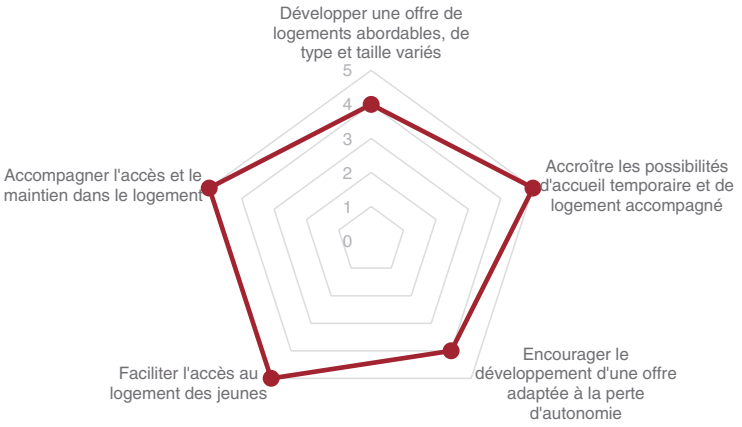
De 10% à 15% de la production sous la forme de logements locatifs sociaux

Priorités de développement de l'offre

Favoriser une production de locatifs sociaux en adéquation avec les besoins, en collaboration avec les bailleurs sociaux, en vieillant à une localisation facilitant la mobilité, l'accessibilité aux services dédiés à l'accès aux droits (exemple : France Services).
La typologie devra répondre à la demande (T2, T3).
Veiller à la réhabilitation thermique du parc existant.
Favoriser la réhabilitation de logements conventionnés dans le cadre de l'OPAH/OPAH-Ru (notamment lutte contre la vacance).

Degré de priorité des orientations stratégiques

0 : cette orientation n'entre pas en résonance avec un besoin identifié
5 : cette orientation est prioritaire au regard des enjeux, besoins et ambitions



POINTS D'ATTENTION POUR LA PÉRIODE 2025-2030

Axe(s) de travail prioritaire(s)

Répondre aux besoins et problématiques de notre territoire via les actions définies dans le PD2H :
- Lutter contre l'habitat indigne.
- Réhabiliter le parc existant en luttant notamment contre la précarité énergétique et la vacance.
- Répondre aux besoins des publics les plus fragiles (hébergements d'urgence, accueil des Citoyens Français Itinérants, hébergement des séniors et des jeunes).
- Répondre à la demande en besoins de logements locatifs sociaux (T2, T3).
- Suivre les indicateurs relatifs à l'habitat via la mise en commun des données de nos territoires dans l'observatoire départemental.

Fiches-action sur lesquelles le territoire sera plus particulièrement mobilisé

Le territoire souhaite être un participant actif sur les fiches :
n°4 : Améliorer l'offre d'hébergement d'urgence et d'insertion
n°8 : Mieux répondre aux besoins d'habitat des gens du voyage
n°9 : Mieux répondre aux besoins en logement des jeunes
n°11 : Encourager le développement d'une offre adaptée pour les séniors
n°13 : Améliorer les réponses pour les publics ayant des problématiques de santé mentale
n°16 : Mieux identifier le potentiel de logements vacants à remettre sur le marché et utiliser les leviers existants pour diminuer la vacance
n°18 : Massifier la réhabilitation thermique du parc privé et la lutte contre la précarité énergétique
n°19 : Lutter contre l'habitat indigne et non décent
n°24 : Éclairer puis soutenir de manière ciblée les intercommunalités dans la réalisation de leurs projets
n°25 : Structurer et animer un observatoire de l'habitat, de l'hébergement et du foncier en partenariat avec les territoires

Le territoire souhaite être informé sur les fiches :
n°1 : Favoriser une production de logements locatifs sociaux en adéquation avec les besoins
n°2 : Renforcer l'offre abordable au sein du parc locatif privé

PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT ET DE L'HÉBERGEMENT D'INDRE-ET-LOIRE

CC Touraine Val de Vienne

Note de lecture :

Les référents :

Co-pilotes :
- Conseil départemental d'Indre-et-Loire / Service Habitat et Logement : 02 47 31 45 56
- DDT 37 / Service Habitat Construction
- DDETS / Pôle Service public de la rue au logement - SPuRLo

Territoire :
Communauté de communes Touraine Val de Vienne,
Thierry BRUNET, Vice-Président en charge de l'Urbanisme, de l'Habitat et du Numérique.
Florian RICOSSE, Chargé de Mission Habitat

DIAGNOSTIC TERRITORIAL EN BREF

LE TERRITOIRE

684 km²
soit **11%** de la superficie départementale

24 895 habitants en 2020
soit **4,1%** de la population départementale

Évolution de la population entre 2014 et 2020

6 836 emplois en 2020
soit **2,8%** des emplois départementaux

Évolution de l'emploi entre 2014 et 2020

Description succincte

Territoire rural entre Lochois et Chinonais, qui articule trois entités paysagères distinces :
- l'est de la vallée viticole et de la forêt domaniale de Chinon ;
- les landes du Ruchard et le plateau agricole de Sainte-Maure-de-Touraine au nord de la Vienne ;
- le plateau ondulé du Richelais au sud, qui marque la transition entre Touraine et Poitou.

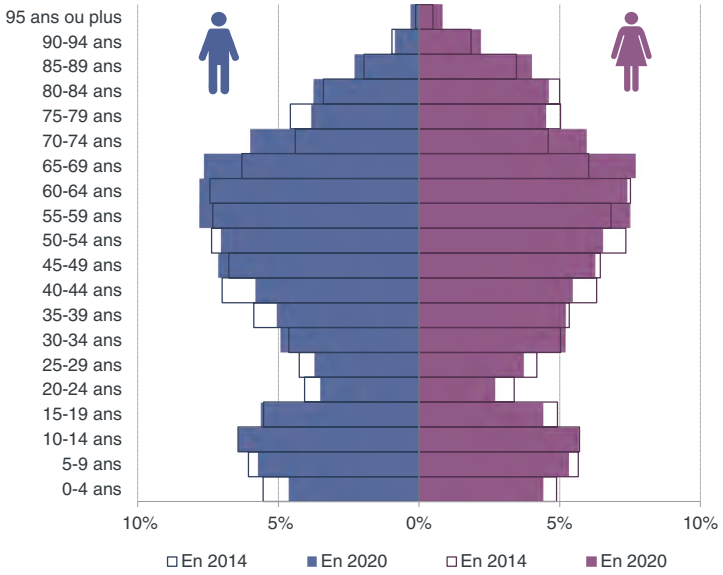
Cette structure paysagère se retrouve dans l'organisation urbaine du territoire qui repose sur trois polarités complémentaires : L'Île-Bouchard, Sainte-Maure-de-Touraine et Richelieu.

Pas de PLH ou PLUi-h

Intercommunalité relevant du Schéma de Cohérence Territoriale **du Pays du Chinonais, approuvé en 2019.**

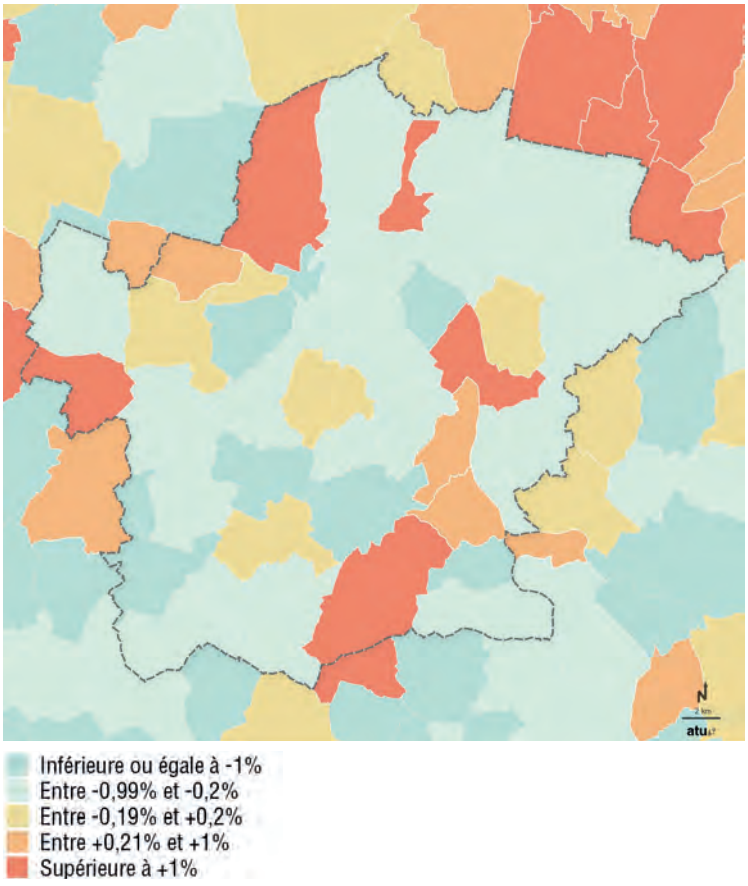
LES HABITANTS

Pyramide des âges en 2014 et 2020



Taille moyenne des ménages en 2020

Évolution annuelle de la population entre 2014 et 2020



LES MÉNAGES POTENTIELLEMENT FRAGILES

411 ménages bénéficiaires du Revenu de Solidarité Active (RSA) au 31 décembre 2024

16 ménages concernés par une procédure d'expulsion locative au stade de l'assignation pour impayé de loyer en 2024

Taux de pauvreté en 2021

Taux de pauvreté des jeunes âgés de moins de 30 ans : **ND**

Taux de pauvreté des séniors âgés d'au moins 75 ans : **12,4%**

Champ statistique : le référent fiscal.

Taux de chômage des 15-64 ans en 2020

19 aides du Fonds de Solidarité Logement à l'accès et au maintien dans le logement octroyées en 2023

504 jeunes âgés de 15 à 29 ans ni en emploi, ni en formation, ni en stage (NEET) en 2020

soit **17%** des jeunes de cette tranche d'âge

Ville & Habitat SCOP

atu Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

LE PARC DE LOGEMENTS

14 583 logements en 2020
soit **4,4%** des logements du département

Évolution du parc de logements entre 2014 et 2020

+ 0,3%
soit **289** logements supplémentaires

	Part des résidences principales	Part des résidences secondaires et des logements occasionnels	Part des logements vacants
	78,6%	**10,9%**	**10,6%** en 2020
	78,9%	11,8%	9,2% en 2014

L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE

1 135 logements locatifs sociaux conventionnés en 2023
soit **9,9%** du parc des résidences principales

- 25 logements locatifs sociaux conventionnés sur la période 2017-2023

0 commune concernée à l'article 55 de la loi SRU au 1er janvier 2022, dont
0 soumise (déficitaire)

Taux de pression en 2023

Évolution du taux de pression entre 2017 et 2023 :
+ 1,7 point

LA RÉHABILITATION DU PARC PRIVÉ

402 logements dont les propriétaires ont bénéficié d'une aide de l'ANAH entre 2018 et 2023, soit un soutien financier de **3 487 941 €**

99% de ces logements sont occupés par leur(s) propriétaire(s)

2,2% de ces logements sont concernés par des travaux de rénovation de l'habitat indigne ou dégradé
40% de ces logements sont concernés par des travaux d'adaptation à la perte d'autonomie
60,7% de ces logements sont concernés par des travaux de rénovation énergétique

Programmes opérationnels ANAH en 2024 :
OPAH : Opération programmée d'amélioration de l'habitat

Programmes ANCT en 2024 :
Petite Ville de Demain
Village d'avenir

Autre(s) dispositif(s) mis en place :

Sources : *Insee, RP2014 et RP2020 ; Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours ; Intercommunalités d'Indre-et-Loire ; Conseil départemental d'Indre-et-Loire ; Direction Départementale des Territoires d'Indre-et-Loire ; Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités ; CNAF-DSER, FILEAS Base Communale Allocataires (BCA) ; Fichier localisé social et fiscal (Filosofi) Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA ; Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) ; Fichier partagé de la demande locative sociale en Indre-et-Loire ; Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) ; Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT) ; Fichier National des Établissements Sanitaires et Sociaux (Finess) ; Service Intégré d'Accueil et d'Orientation d'Indre-et-Loire (SIAO 37).*

L'OFFRE ET LA DEMANDE TRÈS SOCIALES

72 logements locatifs sociaux de type PLAi
soit **6,3%** du parc locatif social conventionné en 2023

379 logements locatifs sociaux de type PLUS d'avant 1977
soit **33%** du parc locatif social conventionné en 2023

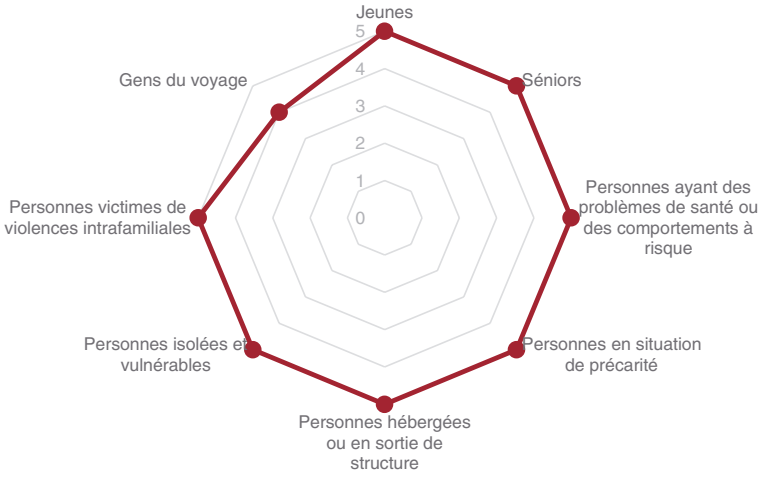
0 place en hébergement et logement accompagné en 2024

0 demandeur pour de l'hébergement d'insertion en 2023

72 demandeurs d'un logement locatif social sans logement ou mal logé en 2023
soit **24%** de l'ensemble des demandeurs

Degré d'adéquation entre offre et demande

0 : la situation est satisfaisante, l'offre apportée répond aux besoins
5 : la demande est très supérieure à l'offre



OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE

730 logements entre 2025 et 2030
soit **4,5%** des objectifs départementaux

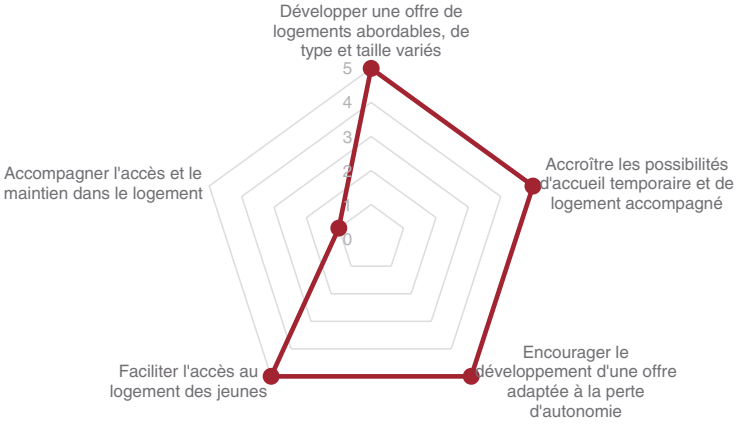
De 10% à 15% de la production sous la forme de logements locatifs sociaux

Priorités de développement de l'offre

Pour la période 2020 - 2035 :besoin en logement estimé à 2 556 habitations dont 2 236 en logements neuf et 320 habitations par la remobilisation des logements vacants.
Production à 40% sur l'Ile-Bouchard, Richelieu, Chaveignes, Sainte-Maure-de-Touraine et Noyant-de-Touraine.
Densité brute minimale en extension de 15 logement/ha.
Production priorisée dans les dents creuses.
Consommation foncière pour l'habitat en extension urbaine : 100 ha.
Politique habitat tournée vers 2 objectifs majeurs : l'attractivité des jeunes ménages et la rénovation les logements existants (OPAH).

Degré de priorité des orientations stratégiques

0 : cette orientation n'entre pas en résonance avec un besoin identifié
5 : cette orientation est prioritaire au regard des enjeux, besoins et ambitions



POINTS D'ATTENTION POUR LA PÉRIODE 2025-2030

Axe(s) de travail prioritaire(s)

Les attentes de Touraine Val de Vienne vis-à-vis du PD2H sont :
- soutien à l'identification et à la remobilisation des logements vacants,
- soutien à l'identification et à l'étude de la dureté foncière des dents creuses,
- soutien à la définition de stratégies « logement » permettant de renforcer l'attractivité du territoire auprès des jeunes ménages,
- éveil sur les nouveaux dispositifs d'adaptation à la perte d'autonomie,
- poursuite et renforcement des dispositifs d'aide à la rénovation du parc de logements existants ciblés sur les primo-accédants et les propriétaires bailleurs.

Fiches-action sur lesquelles le territoire sera plus particulièrement mobilisé

Le territoire souhaite être un participant actif sur les fiches :
n°2 : Renforcer l'offre abordable au sein du parc locatif privé
n°3 : Favoriser le développement d'une offre en accession à la propriété abordable
n°18 : Massifier la réhabilitation thermique du parc privé et la lutte contre la précarité énergétique
n°19 : Lutter contre l'habitat indigne

Le territoire souhaite être informé sur les fiches :
n°6 : Fluidifier les parcours de vie dans la logique du Logement d'abord
n°9 : Mieux répondre aux besoins en logement des jeunes
n°11 : Encourager le développement d'une offre adaptée pour les séniors
n°16 : Mieux identifier le potentiel de logements vacants à remettre sur le marché et utiliser les leviers existants pour diminuer la vacance
n°17 : Amplifier la production de logements en renouvellement urbain
n°23 : Mettre en place un plan de communication
n°24 : Éclairer puis soutenir de manière ciblée les intercommunalités dans la réalisation de leurs projets

PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT ET DE L'HÉBERGEMENT D'INDRE-ET-LOIRE

CC Touraine Vallée de l'Indre

Note de lecture :

Les référents :

Co-pilotes :
- Conseil départemental d'Indre-et-Loire / Service Habitat et Logement : 02 47 31 45 56
- DDT 37 / Service Habitat Construction
- DDETS / Pôle Service public de la rue au logement - SPuRLo

Territoire :
Touraine Vallée de l'Indre
6 Place Antoine Saint-Exupéry ZA ISOPARC
37250 SORIGNY
contact@tourainevalleedelindre.fr

DIAGNOSTIC TERRITORIAL EN BREF

LE TERRITOIRE

485 km²
soit **7,9%** de la superficie départementale

53 703 habitants en 2020
soit **8,8%** de la population départementale

Évolution de la population entre 2014 et 2020

13 544 emplois en 2020
soit **5,5%** des emplois départementaux

Évolution de l'emploi entre 2014 et 2020

Description succincte

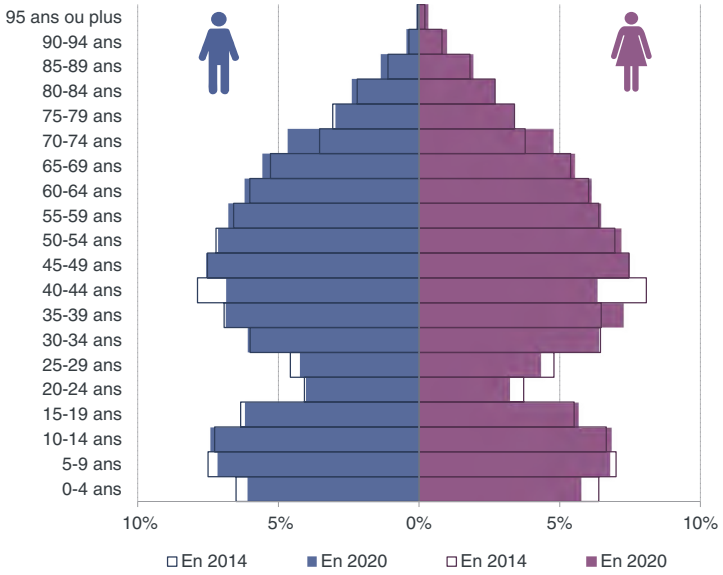
Territoire organisé en est-ouest le long de la vallée de l'Indre, de ses boisements de coteaux et de vallées secondaires. Il couvre au sud-ouest la forêt domaniale de Chinon et au sud-est le plateau agricole du centre-Touraine. Il est structuré autour de quatre séquences :
- des communes dynamiques de vallée à l'est, aux portes de la métropole tourangelle ;
- une séquence plus patrimoniale à l'ouest, autour d'Azay-le-Rideau ;
- une frange rurale et vulnérable à l'embouchure de l'Indre ;
- au sud, le plateau agricole autour de Sorigny, polarité économique active desservie par l'A10.

Pas de PLH ou PLUi-h

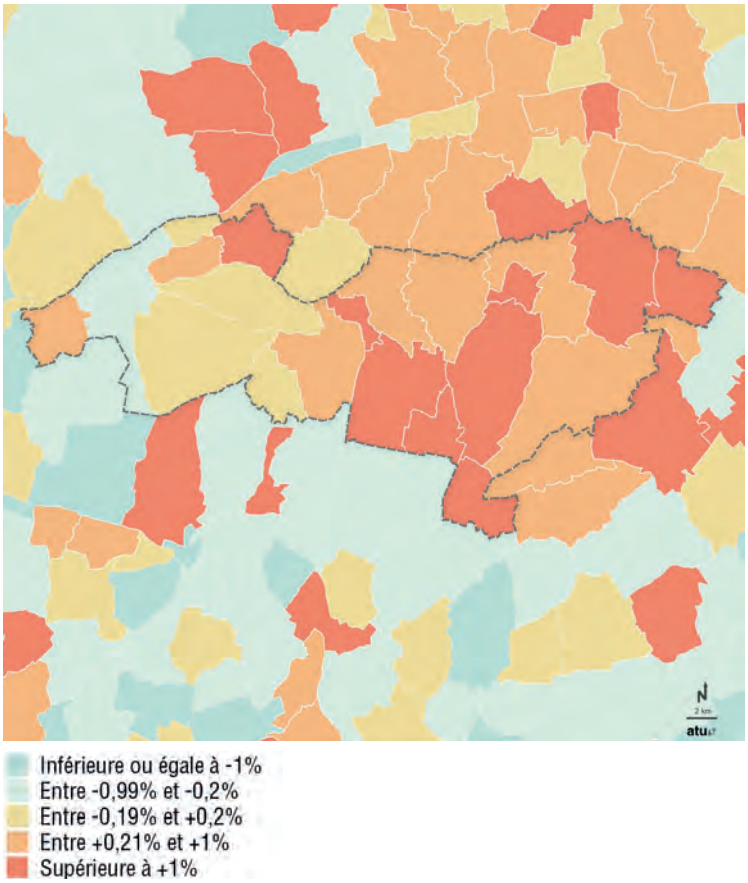
Intercommunalité relevant du Schéma de Cohérence Territoriale **de l'Agglomération Tourangelle, approuvé en 2013 et en révision depuis 2017.**

LES HABITANTS

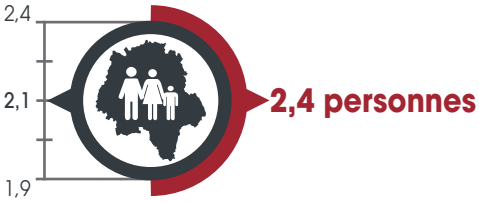
Pyramide des âges en 2014 et 2020



Évolution annuelle de la population entre 2014 et 2020



Taille moyenne des ménages en 2020



LES MÉNAGES POTENTIELLEMENT FRAGILES

519 ménages bénéficiaires du Revenu de Solidarité Active (RSA) au 31 décembre 2024

50 ménages concernés par une procédure d'expulsion locative au stade de l'assignation pour impayé de loyer en 2024

Taux de pauvreté en 2021

Taux de chômage des 15-64 ans en 2020

Taux de pauvreté des jeunes âgés de moins de 30 ans : **9,6%**
Taux de pauvreté des séniors âgés d'au moins 75 ans : **8,0%**
Champ statistique : le référent fiscal.

33 aides du Fonds de Solidarité Logement à l'accès et au maintien dans le logement octroyées en 2023

972 jeunes âgés de 15 à 29 ans ni en emploi, ni en formation, ni en stage (NEET) en 2020
soit **13%** des jeunes de cette tranche d'âge

Ville & Habitat SCOP

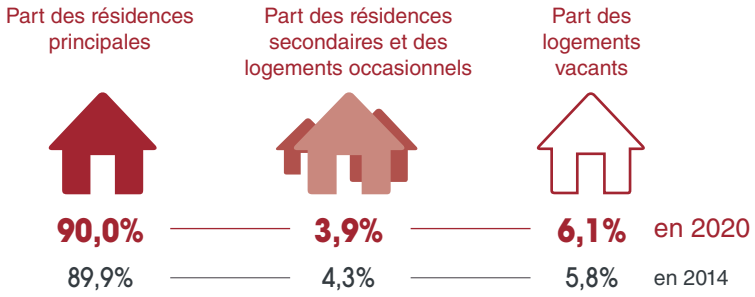
atu Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

LE PARC DE LOGEMENTS

24 512 logements en 2020
soit **7,4%** des logements du département

Évolution du parc de logements entre 2014 et 2020

+ 1,4%
soit **1 956** logements supplémentaires



L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE

2 102 logements locatifs sociaux conventionnés en 2023
soit **10%** du parc des résidences principales

+ 259 logements locatifs sociaux conventionnés sur la période 2017-2023

2 communes concernées
à l'article 55 de la loi SRU
au 1er janvier 2022, dont
2 soumises (déficitaires) :
Montbazon et Veigné

Taux de pression en 2023

Évolution du taux de pression entre 2017 et 2023 :
+ 1,1 point

LA RÉHABILITATION DU PARC PRIVÉ

322 logements dont les propriétaires ont bénéficié d'une aide de l'ANAH entre 2018 et 2023, soit un soutien financier de **2 818 439 €**

98% de ces logements sont occupés par leur(s) propriétaire(s)

2,5% de ces logements sont concernés par des travaux de rénovation de l'habitat indigne ou dégradé
32% de ces logements sont concernés par des travaux d'adaptation à la perte d'autonomie
68,6% de ces logements sont concernés par des travaux de rénovation énergétique

Programmes opérationnels ANAH en 2024 :
Non

Programmes ANCT en 2024 :
Non

Autre(s) dispositif(s) mis en place :
Fonds d'Aide à la Création de Logement Social (FACLOS) ou tout dispositif s'y substituant.
L'aide financière attribuée par la communauté de communes vise à favoriser la réalisation de logements locatifs sociaux.
Il s'agit d'une aide financière à l'investissement accordée aux organismes produisant ce type de logement (locatif social PLUS et PLA-I, locatif intermédiaire PLS). Elle est facultative, ne revêt aucun caractère d'automaticité et est attribuée en complément des exonérations fiscales et aides de l'État ainsi que des aides des autres collectivités.

Sources : *Insee, RP2014 et RP2020 ; Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours ; Intercommunalités d'Indre-et-Loire ; Conseil départemental d'Indre-et-Loire ; Direction Départementale des Territoires d'Indre-et-Loire ; Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités ; CNAF-DSER, FILEAS Base Communale Allocataires (BCA) ; Fichier localisé social et fiscal (Filosofi) Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA ; Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) ; Fichier partagé de la demande locative sociale en Indre-et-Loire ; Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) ; Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT) ; Fichier National des Établissements Sanitaires et Sociaux (Finess) ; Service Intégré d'Accueil et d'Orientation d'Indre-et-Loire (SIAO 37).*

L'OFFRE ET LA DEMANDE TRÈS SOCIALES

237 logements locatifs sociaux de type PLAi
soit **11%** du parc locatif social conventionné en 2023

473 logements locatifs sociaux de type PLUS d'avant 1977
soit **23%** du parc locatif social conventionné en 2023

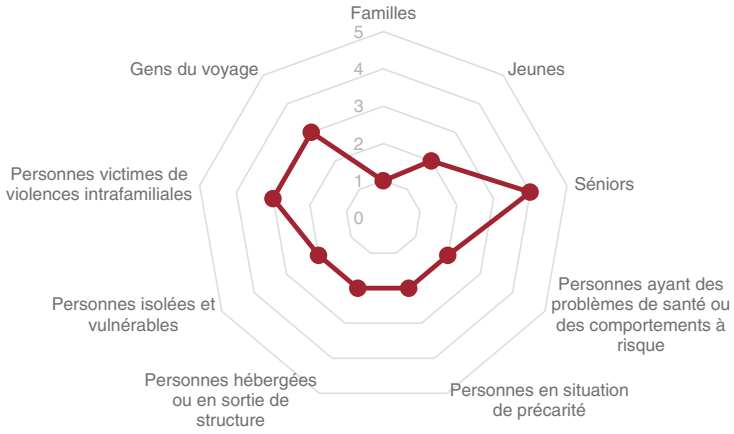
25 places en hébergement et logement accompagné en 2024

4 demandeurs pour de l'hébergement d'insertion en 2023

137 demandeurs d'un logement locatif social sans logement ou mal logé en 2023
soit **18%** de l'ensemble des demandeurs

Degré d'adéquation entre offre et demande

0 : la situation est satisfaisante, l'offre apportée répond aux besoins
5 : la demande est très supérieure à l'offre



OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE

1 400 logements entre 2025 et 2030
soit **8,6%** des objectifs départementaux

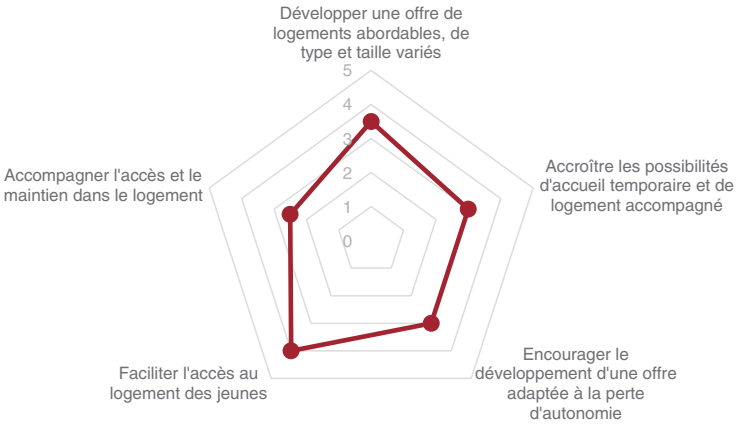
De 15% à 20% de la production sous la forme de logements locatifs sociaux

Priorités de développement de l'offre

Accueillir les jeunes couples ou familles monoparentales en privilégiant la réalisation de logements de type T3.
Développer les petits logements pour les jeunes ou apprentis (studios, T1).
Assurer un parcours adapté et réaliser des logements T3 pour les séniors.
Obtenir une mixité dans les opérations en alliant des opérations pavillonnaires et collectives avec un portage public/privé.

Degré de priorité des orientations stratégiques

0 : cette orientation n'entre pas en résonance avec un besoin identifié
5 : cette orientation est prioritaire au regard des enjeux, besoins et ambitions



POINTS D'ATTENTION POUR LA PÉRIODE 2025-2030

Axe(s) de travail prioritaire(s)

Poursuivre une urbanisation raisonnée.
Le territoire est en attente d'un accompagnement vers les nouveaux modes d'aménagement (mixité, densité).
Planifier la densification en passant d'un mode pavillonnaire à un mode plus collectif.

Fiches-action sur lesquelles le territoire sera plus particulièrement mobilisé

Le territoire souhaite être un participant actif sur les fiches :
n°3 : Favoriser le développement d'une offre en accession à la propriété abordable
n°9 : Mieux répondre aux besoins en logement des jeunes
n°10 : Mieux répondre aux besoins des saisonniers
n°11 : Encourager le développement d'une offre adaptée pour les séniors
n°17 : Amplifier la production de logements en renouvellement urbain
n°21 : Encourager les projets innovants en termes de modalités de production de logements, modes d'habiter et modèle économique
n°25 : Structurer et animer un observatoire de l'habitat, de l'hébergement et du foncier en partenariat avec les territoires

PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT ET DE L'HÉBERGEMENT D'INDRE-ET-LOIRE

CC du Val d'Amboise

Note de lecture :

Les référents :

Co-pilotes :
- Conseil départemental d'Indre-et-Loire / Service Habitat et Logement : 02 47 31 45 56
- DDT 37 / Service Habitat Construction
- DDETS / Pôle Service public de la rue au logement - SPuRLo

Territoire :
Communauté de communes du Val d'Amboise,
Service Habitat et Transition Ecologique, 9bis rue d'Amboise
37530 Nazelles-Négron
habitat@cc-valdamboise.fr

DIAGNOSTIC TERRITORIAL EN BREF

LE TERRITOIRE

254 km²
soit **4,1%** de la superficie départementale

27 757 habitants en 2020
soit **4,5%** de la population départementale

Évolution de la population entre 2014 et 2020

2 612 habitants résident en 2020 dans les **2 quartiers** relevant de la **politique de la ville**

10 736 emplois en 2020
soit **4,3%** des emplois départementaux

Évolution de l'emploi entre 2014 et 2020

Description succincte

Territoire du Val de Loire, délimité au sud par le plateau d'Amboise et sa forêt domaniale et au nord par les coteaux viticoles ouverts sur le plateau agricole des Gâtines du nord-est.
Amboise constitue la ville-centre, patrimoniale et touristique, de cette séquence ligérienne urbanisée et attractive. Les dessertes ferroviaires et routières comme les itinéraires cyclotouristiques participent de l'attractivité du territoire.
Les communes de coteau au nord de la Loire complètent l'armature urbaine, bien qu'elles soient limitées dans leur développement par le risque d'inondation.

PPLH, approuvé en 2024

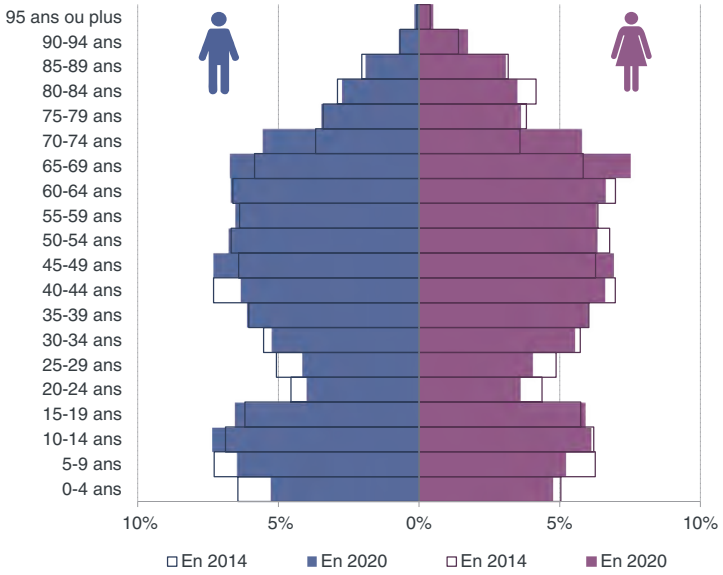
Intercommunalité relevant du Schéma de Cohérence Territoriale **des communautés de l'Amboisie, du Blérois et du Castelrenaudais, approuvé en 2018.**

Ville & Habitat SCOP

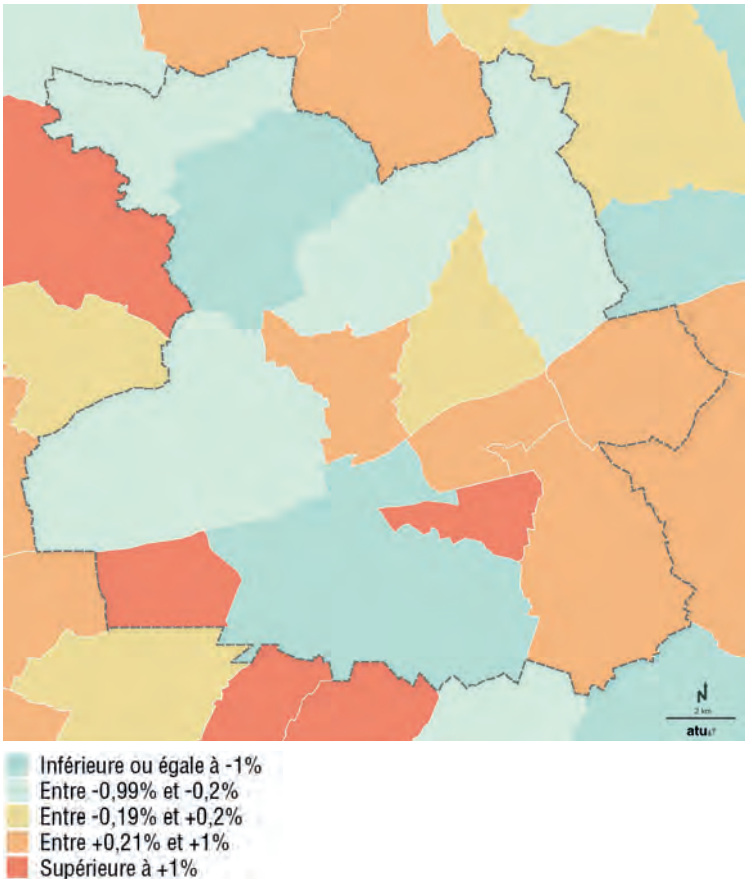
atu Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

LES HABITANTS

Pyramide des âges en 2014 et 2020



Évolution annuelle de la population entre 2014 et 2020



Taille moyenne des ménages en 2020

LES MÉNAGES POTENTIELLEMENT FRAGILES

433 ménages bénéficiaires du Revenu de Solidarité Active (RSA) au 31 décembre 2024

43 ménages concernés par une procédure d'expulsion locative au stade de l'assignation pour impayé de loyer en 2024

Taux de pauvreté en 2021

Taux de chômage des 15-64 ans en 2020

Taux de pauvreté des jeunes âgés de moins de 30 ans : **18%**
Taux de pauvreté des séniors âgés d'au moins 75 ans : **8%**
Champ statistique : le référent fiscal.

46 aides du Fonds de Solidarité Logement à l'accès et au maintien dans le logement octroyées en 2023

702 jeunes âgés de 15 à 29 ans ni en emploi, ni en formation, ni en stage (NEET) en 2020
soit **18%** des jeunes de cette tranche d'âge

Ville & Habitat SCOP

atu Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

LE PARC DE LOGEMENTS

14 961 logements en 2020
soit **4,5%** des logements du département

Évolution du parc de logements entre 2014 et 2020

+ 1,2%
soit **1 054** logements supplémentaires

	Part des résidences principales	Part des résidences secondaires et des logements occasionnels	Part des logements vacants	
	83,4%	**8,3%**	**8,3%**	en 2020
	87,6%	5,1%	7,3%	en 2014

L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE

2 263 logements locatifs sociaux conventionnés en 2023
soit **18%** du parc des résidences principales

+ 162 logements locatifs sociaux conventionnés sur la période 2017-2023

2 communes concernées
à l'article 55 de la loi SRU au 1er janvier 2022, dont
1 soumise (déficitaire) :
Nazelles-Négron

Taux de pression en 2023

Évolution du taux de pression entre 2017 et 2023 :
+ 1,1 point

LA RÉHABILITATION DU PARC PRIVÉ

175 logements dont les propriétaires ont bénéficié d'une aide de l'ANAH entre 2018 et 2023, soit un soutien financier de **1 478 515 €**

97% de ces logements sont occupés par leur(s) propriétaire(s)

2,3% de ces logements sont concernés par des travaux de rénovation de l'habitat indigne ou dégradé
30,9% de ces logements sont concernés par des travaux d'adaptation à la perte d'autonomie
68,6% de ces logements sont concernés par des travaux de rénovation énergétique

Programmes opérationnels ANAH en 2024 :
Non

Programmes ANCT en 2024 :
Non

Autre(s) dispositif(s) mis en place :
- Dispositif d'aide financière en complément des aides de l'ANAH pour les travaux de rénovation énergétique et d'adaptation (dispositif «Aide Rénov')
- Chantiers d'auto-réhabilitation accompagnée dans le cadre du partenariat avec les Compagnons Bâtisseurs (convention 2024-2025 : 16 chantiers) + 3 animations par an dans le cadre de ce partenariat, pour sensibiliser sur les économies d'énergie, les usages dans le logement, la prévention sur le mal-logement, etc.
- Ouverture d'une Maison de l'habitat et de l'urbanisme courant 2025

Sources : *Insee, RP2014 et RP2020 ; Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours ; Intercommunalités d'Indre-et-Loire ; Conseil départemental d'Indre-et-Loire ; Direction Départementale des Territoires d'Indre-et-Loire ; Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités ; CNAF-DSER, FILEAS Base Communale Allocataires (BCA) ; Fichier localisé social et fiscal (Filosofi) Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA ; Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) ; Fichier partagé de la demande locative sociale en Indre-et-Loire ; Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) ; Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT) ; Fichier National des Établissements Sanitaires et Sociaux (Finess) ; Service Intégré d'Accueil et d'Orientation d'Indre-et-Loire (SIAO 37).*

L'OFFRE ET LA DEMANDE TRÈS SOCIALES

118 logements locatifs sociaux de type PLAi
soit **5,2%** du parc locatif social conventionné en 2023

1 371 logements locatifs sociaux de type PLUS d'avant 1977
soit **61%** du parc locatif social conventionné en 2023

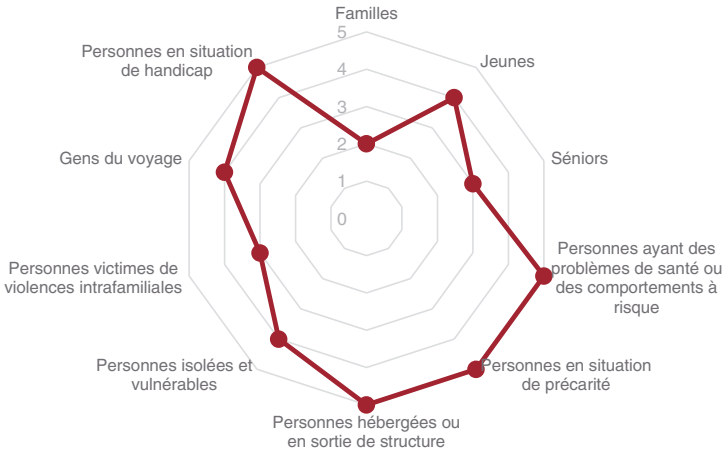
220 places en hébergement et logement accompagné en 2024

27 demandeurs pour de l'hébergement d'insertion en 2023

167 demandeurs d'un logement locatif social sans logement ou mal logé en 2023
soit **23%** de l'ensemble des demandeurs

Degré d'adéquation entre offre et demande

0 : la situation est satisfaisante, l'offre apportée répond aux besoins
5 : la demande est très supérieure à l'offre



OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE

489 logements entre 2025 et 2030
soit **3,0%** des objectifs départementaux

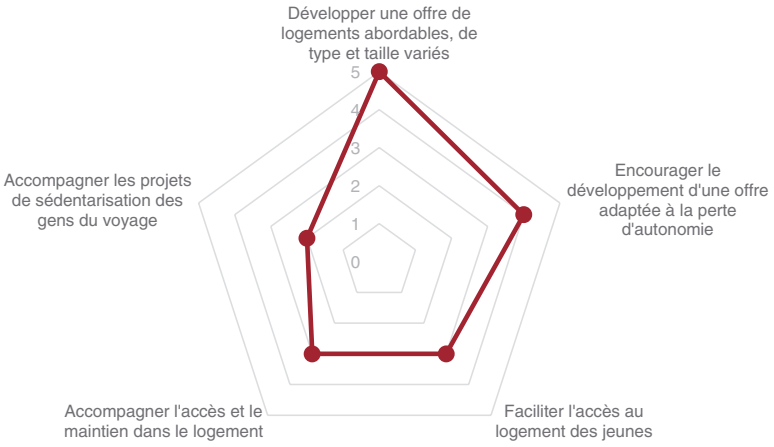
26% de la production sous la forme de logements locatifs sociaux

Priorités de développement de l'offre

Au vu de la demande locative sociale actuelle et de l'extension de la zone d'activités de la Boitardière (à moyen terme), parc social à développer, notamment sur le pôle urbain (Amboise-Nazelles-Pocé). Priorisation sur des logements de petites typologies pour les prochaines opérations, pour répondre à la demande forte sur ce type de produits.
De manière générale, manque de petits logements locatifs, à la fois privé et social, pour les jeunes (apprentis, saisonniers) et pour les personnes seules.
Le PLH 2024-2029 prévoit la production de 489 logements sur cette période, soit environ 82 logements / an. Cette programmation s'appuie sur l'estimation des potentiels fonciers sur l'ensemble des communes, et pourra être mise à jour lors du bilan à mi-parcours du PLH en 2026.

Degré de priorité des orientations stratégiques

0 : cette orientation n'entre pas en résonance avec un besoin identifié
5 : cette orientation est prioritaire au regard des enjeux, besoins et ambitions



POINTS D'ATTENTION POUR LA PÉRIODE 2025-2030

Axe(s) de travail prioritaire(s)

Au vu des problématiques partagées à l'échelle départementale sur l'offre de logements, le cadre du PD2H pourra être l'occasion d'approfondir les travaux sur la programmation et le développement du parc locatif, et appuiera les échanges avec les porteurs des opérations de logements.
Il est également attendu du PD2H un apport en outils et documentations sur des dispositifs comme l'encadrement des logements touristiques meublés et du marché locatif par exemple.
La communauté de communes du Val d'Amboise se mobilisera particulièrement sur la sensibilisation à la rénovation énergétique et la remobilisation des logements vacants.

Fiches-action sur lesquelles le territoire sera plus particulièrement mobilisé

Le territoire souhaite être un participant actif sur les fiches :
n°1 : Favoriser une production de logements locatifs sociaux en adéquation avec les besoins
n°9 : Mieux répondre aux besoins en logement des jeunes
n°10 : Mieux répondre aux besoins des saisonniers
n°16 : Mieux identifier le potentiel de logements vacants à remettre sur le marché et utiliser les leviers existants pour diminuer la vacance
n°17 : Amplifier la production de logements en renouvellement urbain
n°18 : Massifier la réhabilitation thermique du parc privé et la lutte contre la précarité énergétique

Le territoire souhaite être informé sur les fiches :
n°4 : Améliorer l'offre d'hébergement d'urgence et d'insertion
n°5 : Développer l'offre de logements accompagnés
n°6 : Fluidifier les parcours de vie dans la logique du Logement d'abord
n°22 : Structurer une offre foncière

Ville & Habitat SCOP

atu Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT ET DE L'HÉBERGEMENT D'INDRE-ET-LOIRE

Tours Métropole Val de Loire

Note de lecture :

Les référents :

Co-pilotes :
- Conseil départemental d'Indre-et-Loire / Service Habitat et Logement : 02 47 31 45 56
- DDT 37 / Service Habitat Construction
- DDETS / Pôle Service public de la rue au logement - SPuRLo

Territoire :
Tours Métropole Val de Loire, 60 boulevard Marcel Dassault, 37200 Tours
Aude Goblet, Vice-présidente déléguée à la Politique du logement et de l'Habitat (a.goblet@tours-metropole.fr)
Frédéric Jullian, Directeur de l'Habitat et de la Politique de la Ville (f.jullian@tours-metropole.fr)
Kristell Jaouen, responsable du service Habitat public (k.jaouen@tours-metropole.fr)

DIAGNOSTIC TERRITORIAL EN BREF

LE TERRITOIRE

389 km²
soit **6,4%** de la superficie départementale

298 041 habitants en 2020
soit **49%** de la population départementale

Évolution de la population entre 2014 et 2020

38 919 habitants résident en 2020 dans les **13 quartiers** relevant de la **politique de la ville**

153 542 emplois en 2020
soit **62%** des emplois départementaux

Évolution de l'emploi entre 2014 et 2020

Description succincte

Territoire structuré en est-ouest par la Loire et le Cher, en nord-sud par l'autouroute A10.
De part et d'autre de la varenne inondable, on trouve :
➔ au nord, les côteaux viticoles et plateaux délimités à l'ouest par la vallée de la Bresme et ses boisements ;
➔ au sud, les coteaux du Cher et le plateau agricole.
La Métropole de Tours s'organise autour d'un coeur urbain dense et au large rayonnement. Il est bordé d'une ceinture périurbaine où émergent des polarités importantes (Ballan-Miré et Fondettes). Des communes aux caractéristiques plus rurales viennent compléter l'ensemble.

PLH approuvé en 2024

Intercommunalité relevant du Schéma de Cohérence Territoriale **de l'Agglomération Tourangelle, approuvé en 2013 et en révision depuis 2017.**

PRÉFET D'INDRE-ET-LOIRE
Liberté
Égalité
Fraternité

PD2H 37
Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement

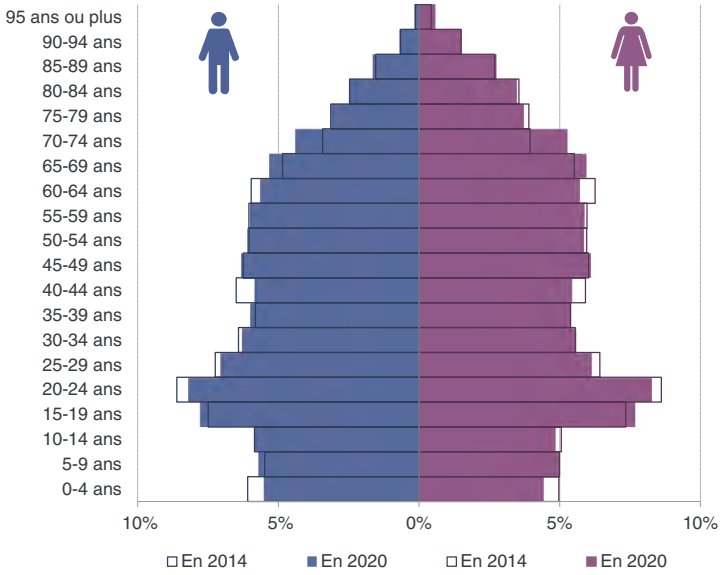
TOURAINE LE DÉPARTEMENT

Ville & Habitat SCOP

atu Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

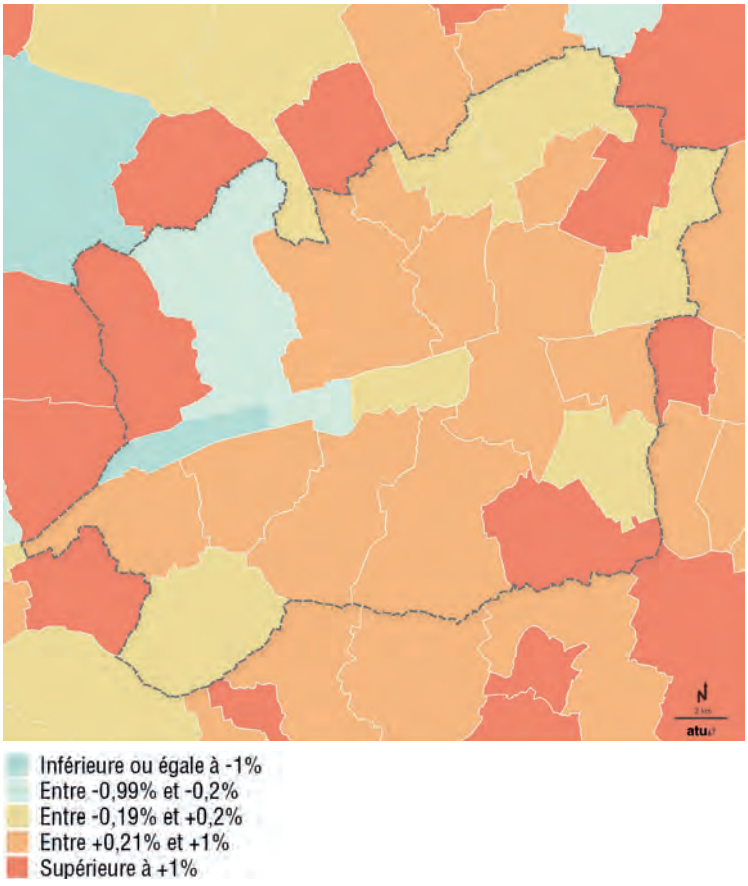
LES HABITANTS

Pyramide des âges en 2014 et 2020



Taille moyenne des ménages en 2020

Évolution annuelle de la population entre 2014 et 2020



LES MÉNAGES POTENTIELLEMENT FRAGILES

8 708 ménages bénéficiaires du Revenu de Solidarité Active (RSA) au 31 décembre 2024

856 ménages concernés par une procédure d'expulsion locative au stade de l'assignation pour impayé de loyer en 2024

Taux de pauvreté en 2021

Taux de chômage des 15-64 ans en 2020

Taux de pauvreté des jeunes âgés de moins de 30 ans : **28%**

Taux de pauvreté des séniors âgés d'au moins 75 ans : **8,4%**

Champ statistique : le référent fiscal.

1 456 aides du Fonds de Solidarité Logement à l'accès et au maintien dans le logement octroyées en 2023

10 679 jeunes âgés de 15 à 29 ans ni en emploi, ni en formation, ni en stage (NEET) en 2020

soit **16%** des jeunes de cette tranche d'âge

Ville & Habitat SCOP

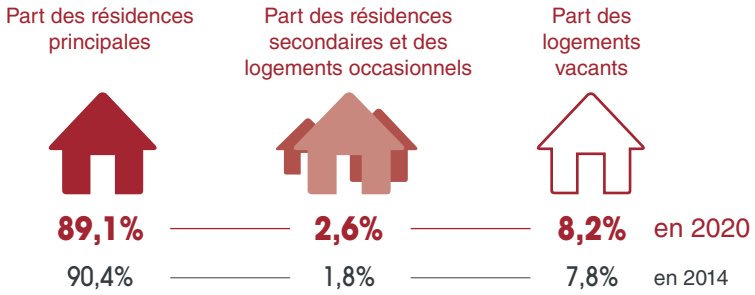
atu Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

LE PARC DE LOGEMENTS

167 910 logements en 2020
soit **51%** des logements du département

Évolution du parc de logements entre 2014 et 2020

+ 1,1%
soit **10 819** logements supplémentaires



L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE

35 051 logements locatifs sociaux conventionnés en 2023
soit **23%** du parc des résidences principales

+ 1 479 logements locatifs sociaux conventionnés sur la période 2017-2023

12 communes concernées à l'article 55 de la loi SRU au 1er janvier 2022, dont **7 communes soumises** (déficitaires) : Ballan-Miré, Chanceaux-sur-Choisille, Fondettes, Luynes, Notre-Dame-d'Oé, Saint-Avertin, Saint-Cyr-sur-Loire.

Taux de pression en 2023

Évolution du taux de pression entre 2017 et 2023 :
+ 1,6 point

LA RÉHABILITATION DU PARC PRIVÉ

1 297 logements dont les propriétaires ont bénéficié d'une aide de l'ANAH entre 2018 et 2023, soit un soutien financier de **11 624 117 €**

95% de ces logements sont occupés par leur(s) propriétaire(s)

0,6% de ces logements sont concernés par des travaux de rénovation de l'habitat indigne ou dégradé
29,7% de ces logements sont concernés par des travaux d'adaptation à la perte d'autonomie
68,3% de ces logements sont concernés par des travaux de rénovation énergétique

Programmes opérationnels ANAH en 2024 :
OPAH : Opération programmée d'amélioration de l'habitat.

Programmes ANCT en 2024 : Non

Autre(s) dispositif(s) mis en place :
- Déploiement du service Artémis dédié à la rénovation de l'habitat privé, labelisé Espace Conseil France Rénov' en 2020 et Mon accompagnateur Rénov' en 2024
- Mise en oeuvre de la stratégie métropolitaine en faveur de la rénovation énergétique des copropriétés 2024-2029

Sources : *Insee, RP2014 et RP2020 ; Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours ; Intercommunalités d'Indre-et-Loire ; Conseil départemental d'Indre-et-Loire ; Direction Départementale des Territoires d'Indre-et-Loire ; Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités ; CNAF-DSER, FILEAS Base Communale Allocataires (BCA) ; Fichier localisé social et fiscal (Filosofi) Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA ; Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) ; Fichier partagé de la demande locative sociale en Indre-et-Loire ; Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) ; Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT) ; Fichier National des Établissements Sanitaires et Sociaux (Finess) ; Service Intégré d'Accueil et d'Orientation d'Indre-et-Loire (SIAO 37).*

L'OFFRE ET LA DEMANDE TRÈS SOCIALES

1 700 logements locatifs sociaux de type PLAi
soit **4,9%** du parc locatif social conventionné en 2023

21 200 logements locatifs sociaux de type PLUS d'avant 1977
soit **60%** du parc locatif social conventionné en 2023

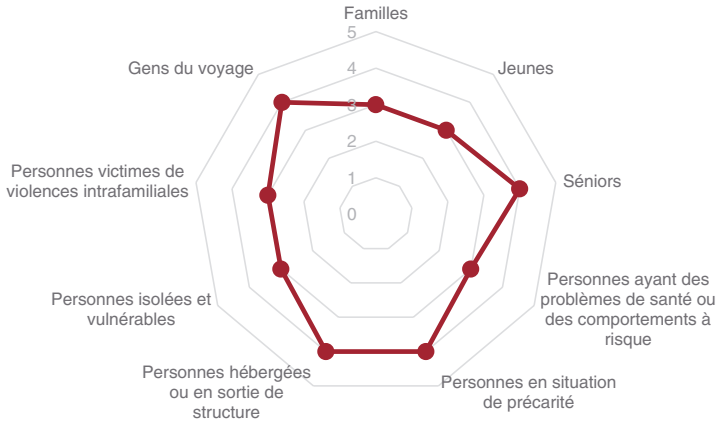
1 794 places en hébergement et logement accompagné en 2024

555 demandeurs pour de l'hébergement d'insertion en 2023

3 374 demandeurs d'un logement locatif social sans logement ou mal logé en 2023
soit **23%** de l'ensemble des demandeurs

Degré d'adéquation entre offre et demande

0 : la situation est satisfaisante, l'offre apportée répond aux besoins
5 : la demande est très supérieure à l'offre



OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE

8 500 logements entre 2025 et 2030
soit **52%** des objectifs départementaux

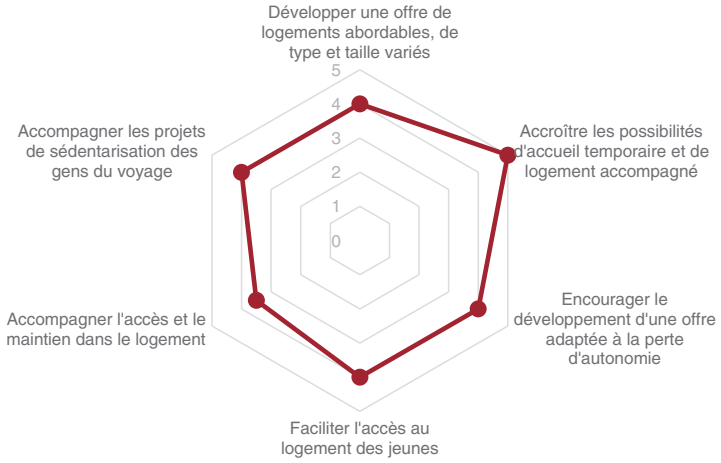
25% de la production sous la forme de logements locatifs sociaux

Priorités de développement de l'offre

La Métropole prévoit la réalisation de l'offre résidentielle en mobilisant prioritairement le bâti existant et les espaces mutables et en recourant plus fortement à l'innovation pour composer avec les contraintes climatiques et environnementales, via notamment de nouvelles formes d'habitat groupé, la promotion d'espaces attractifs dans l'habitat collectif, etc. Le développement de ces logements doit tenir compte des spécificités de chaque commune et du rééquilibrage de l'offre locative sociale, avec une attention particulière sur les communes SRU. Le recours à la location de longue durée de fonciers publics mis à disposition du logement social est encouragé pour agir sur les prix de revient des opérations.

Degré de priorité des orientations stratégiques

0 : cette orientation n'entre pas en résonance avec un besoin identifié
5 : cette orientation est prioritaire au regard des enjeux, besoins et ambitions



POINTS D'ATTENTION POUR LA PÉRIODE 2025-2030

Axe(s) de travail prioritaire(s)

En matière de construction, la priorité est donnée à la diversification de l'offre d'habitat afin d'améliorer son accessibilité physique et financière et de faciliter le parcours résidentiel, en particulier des jeunes, séniors, personnes fragiles, en situation de handicap, gens du voyage, etc.
En matière de réhabilitation, la priorité est donnée aux rénovations globales du parc public, à la lutte contre l'habitat indigne, à la précarité énergétique et à la massification de la rénovation des copropriétés privées. En matière de gestion, la priorité est donnée à la consolidation de l'observation territoriale (personnes vulnérables, hébergement, etc.) et au déploiement de la stratégie d'attribution HLM conciliant droit au logement et mixité sociale sur la Métropole.

Fiches-action sur lesquelles le territoire sera plus particulièrement mobilisé

Le territoire souhaite être un participant actif sur les fiches :
n°5 : Développer l'offre de logements accompagnés
n°8 : Mieux répondre aux besoins d'habitat des gens du voyage
n°11 : Encourager le développement d'une offre adaptée pour les séniors
n°19 : Lutter contre l'habitat indigne et non décent

Le territoire souhaite être informé sur les fiches :
n°4 : Améliorer l'offre d'hébergement d'urgence et d'insertion
n°10 : Mieux répondre aux besoins des saisonniers
n°12 : Veiller au développement d'une offre adaptée aux publics en situation de handicaps physiques
n°13 : Améliorer les réponses pour les publics ayant des problématiques de santé mentale
n°25 : Structurer et animer un observatoire de l'habitat, de l'hébergement et du foncier en partenariat avec les territoires

Ville & Habitat SCOP

PD2H 37
Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement

atu
Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours