



AU SERVICE DES HABITANTS ET DES TERRITOIRES

Diagnostic



Ce document assemble les éléments de diagnostic nécessaires à la compréhension de la situation de l'habitat et de l'hébergement, des profils de leurs occupants ainsi que des pratiques des ménages et des acteurs concernés par ces domaines en Indre-et-Loire. Ces constats et tendances sont basés sur des analyses de données, une étude documentaire, des entretiens et des échanges avec les acteurs locaux. Ils ont permis d'identifier des enjeux qui ont guidé l'élaboration de la stratégie et du plan d'actions du Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement (PD2H).

La présentation détaillée des éléments de diagnostic ciblés s'organise autour de quatre entrées thématiques :

- ✓ le contexte territorial ;
- ✓ les caractéristiques de l'offre ;
- ✓ les caractéristiques de la demande ;
- ✓ les marchés immobiliers et parcours résidentiels.

Les pratiques résidentielles des ménages s'inscrivent dans des espaces de plus en plus vastes et font fi des périmètres institutionnels. Par ailleurs, contextualiser une situation permet de la relativiser. Ainsi, les dynamiques départementales sont régulièrement regardées à l'aune de moyennes nationales ou régionales. La comparaison avec les autres départements du Centre-Val de Loire, notamment le Loiret qui présente les caractéristiques les plus proches de l'Indre-et-Loire, est également fréquente.

En outre, les analyses portées s'attachent à saisir les spécificités infra-départementales. Le PD2H a notamment pour objectif d'offrir un cadre commun de réflexion aux intercommunalités couvertes par un PLH et à celles qui ne le sont pas. De plus, ses orientations doivent être conformes à celles des PLH et des SCoT en vigueur. Les territoires des établissements publics de coopération intercommunale et ceux porteurs de SCoT sont donc des mailles d'analyse régulièrement convoquées. Lorsque cela est pertinent et utile, l'emboîtement d'échelle descend jusqu'à la commune.

En termes de temporalité, ce diagnostic s'emploie à utiliser le dernier millésime disponible des différentes bases de données pour dresser l'état de la situation actuelle. Cependant, nous avons été vigilants à ne pas faire évoluer les données de référence utilisées au fil de la courte année de construction du PD2H, même si entre les temps de travail communs et la formalisation de ce diagnostic l'une ou l'autre des bases de données utilisées a été mise à jour.

Afin d'appréhender les dynamiques à l'œuvre, une analyse rétrospective est proposée, dès que possible sur une période d'au moins dix ans. Le croisement entre l'étude des dynamiques sur temps long et celle des mouvements récents est recherché afin d'identifier les effets structurels d'une part, conjoncturels d'autre part. Il dépend de sa pertinence au regard des tendances observées et de la disponibilité des données.

SOMMAIRE

CONTEXTE TERRITORIAL.....	5
1. UN SYSTÈME CENTRALISÉ DANS UN ENVIRONNEMENT AGRICOLE ET FORESTIER.....	5
2. UN ENGAGEMENT PARTAGÉ DES ACTEURS PUBLICS AU SERVICE DE L'HABITAT ET DE L'HÉBERGEMENT	12
CARACTÉRISTIQUES DE L'OFFRE	20
1. DES CAPACITÉS DE PRODUCTION ET DE RÉHABILITATION EN QUESTION	20
2. UN DÉVELOPPEMENT DE LA VACANCE, NOTAMMENT DANS LE SUD DU DÉPARTEMENT	32
3. UNE VARIÉTÉ DE SITUATIONS RÉSIDENTIELLES, AVEC UN PROFIL PARTICULIER DE LA MÉTROPOLE DE TOURS ..	35
4. UN PARC LOCATIF SOCIAL VOUÉ À ÉVOLUER	42
5. UNE OFFRE D'HÉBERGEMENT ET D'ACCOMPAGNEMENT CONCENTRÉE DANS LA MÉTROPOLE DE TOURS	47
CARACTÉRISTIQUES DE LA DEMANDE	51
1. UNE CONCENTRATION DE LA POPULATION DANS LA MÉTROPOLE DE TOURS	51
2. DES DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES DIVERSIFIÉES AU SEIN DU DÉPARTEMENT.....	52
3. DES ÉVOLUTIONS SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES QUI INVITENT À ADAPTER L'OFFRE RÉSIDENTIELLE	61
4. DES CONDITIONS DE VIE DIFFÉRENTES AU SEIN DU DÉPARTEMENT	69
5. UNE PRÉCARITÉ QUI TOUCHE DES PROFILS DE MÉNAGES DIFFÉRENTS	77
LES MARCHÉS IMMOBILIERS ET PARCOURS RÉSIDENTIELS.....	82
1. DES MOBILITÉS RÉSIDENTIELLES QUI TENDENT À SE RÉDUIRE	82
2. UNE TENSION QUI S'ACCROÎT DANS LE PARC LOCATIF SOCIAL	89
3. UN ACCÈS DE PLUS EN PLUS DIFFICILE ET LONG AUX HÉBERGEMENTS D'URGENCE ET LOGEMENTS ACCOMPAGNÉS.....	95
4. UN COÛT FINANCIER D'ACCÈS AU LOGEMENT ÉLEVÉ	97
5. UNE HAUSSE DES SAISINES POUR IMPAYÉS	104

CONTEXTE TERRITORIAL

1. UN SYSTÈME CENTRALISÉ DANS UN ENVIRONNEMENT AGRICOLE ET FORESTIER

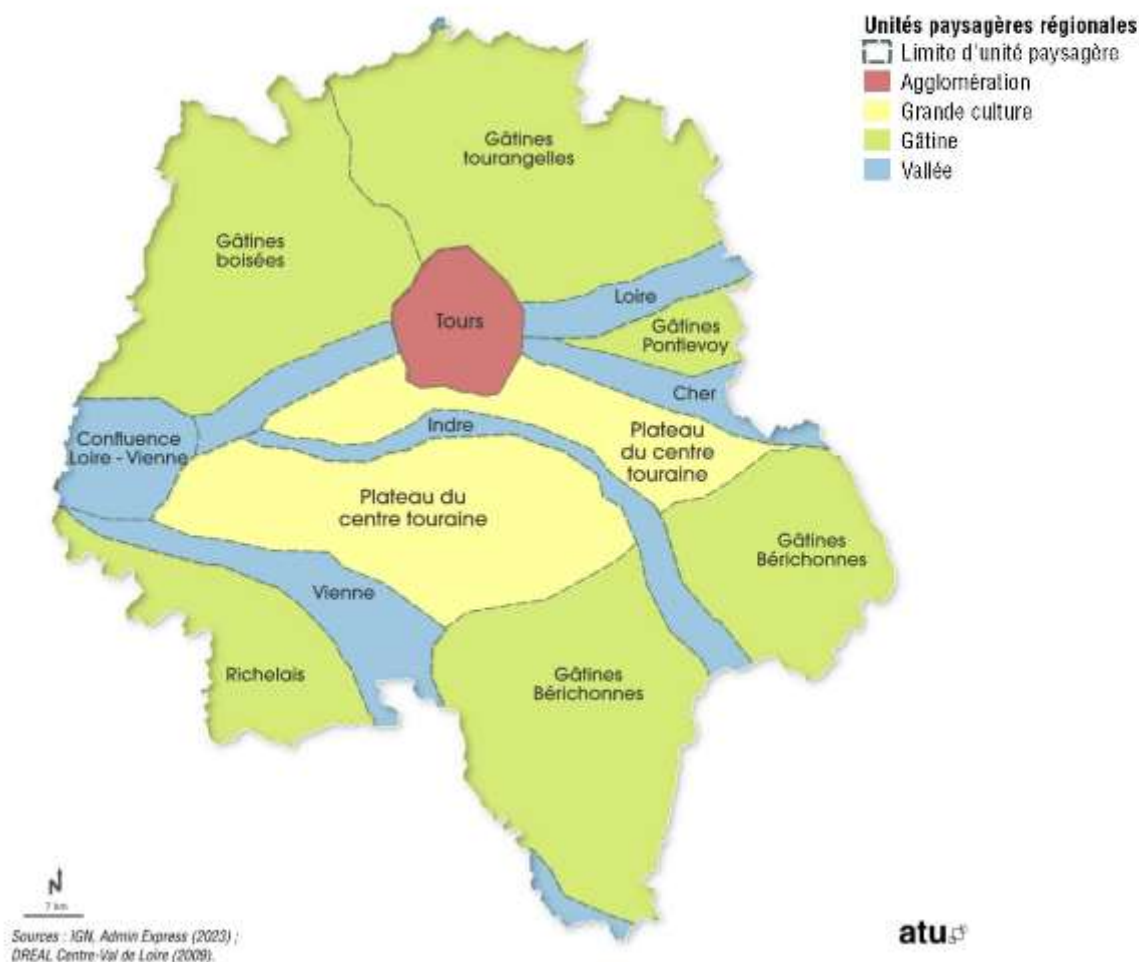
UN TERRITOIRE MARQUÉ PAR SA GÉOGRAPHIE

L'environnement dans lequel s'inscrivent les logements et structures d'hébergement participe du cadre de vie des habitants et induit des considérations en termes de formes urbaines, de matériaux de construction, de procédés constructifs (exemple : prise en compte des risques), etc.

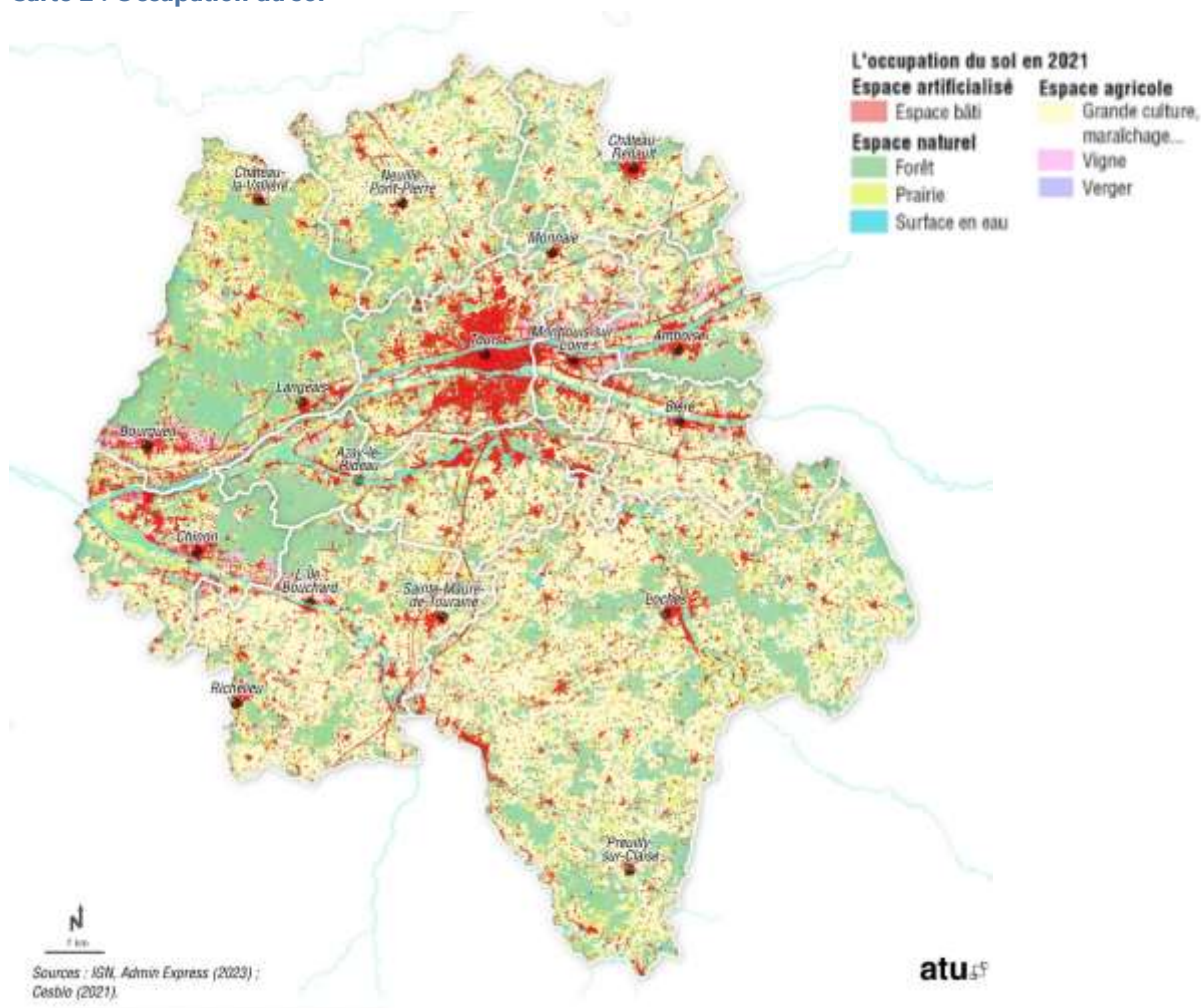
En Indre-et-Loire, on distingue quatre grandes unités paysagères aux caractéristiques distinctives (cf. carte 1) :

- ✓ l'agglomération urbaine autour de Tours au centre du département ;
- ✓ les grandes cultures, plutôt au sud de cette agglomération ;
- ✓ les vallées des principaux fleuves et rivières qui traversent le département (Cher, Indre, Loire, Vienne) ;
- ✓ les gâtines qui couvrent la majorité du territoire et qui forment comme une épaisse couronne bordant le département.

Carte 1 : Unités paysagères



Carte 2 : Occupation du sol



Cette lecture des paysages est intimement liée aux usages des sols (cf. carte 1 page précédente et carte 2 ci-dessus). À l'échelle départementale, les espaces agricoles représentent plus des deux tiers du territoire et les espaces forestiers un quart. Ce profil est comparable à la moyenne régionale (72% d'espaces agricoles et 23% d'espaces forestiers).

Au sein de l'Indre-et-Loire, les équilibres entre les différents usages des sols varient beaucoup d'un secteur à un autre. À la maille intercommunale, Tours Métropole Val de Loire puis dans une moindre mesure Touraine-Est Vallées et Touraine Vallée de l'Indre se distinguent par une proportion plus importante d'espaces artificialisés (respectivement 30%, 11% et 9% contre une moyenne départementale à 6%). La Métropole de Tours se caractérise également par une part notable des surfaces en eau (4% contre 1% en moyenne à l'échelle de l'Indre-et-Loire). Les espaces forestiers sont quant à eux surreprésentés à Touraine Ouest Val de Loire (41% du territoire), puis à Chinon Vienne et Loire et dans le Val d'Amboise (30%) ainsi qu'à Touraine Vallée de l'Indre (29%). Les espaces agricoles sont de leurs côtés plus présents au sud et dans une moindre mesure au nord-est du département. Ils couvrent plus de 70% des superficies de Loches Sud Touraine, Touraine Val de Vienne, Gâtine-Racan, Autour de Chenonceaux Bléré-Val de Cher et du Castelrenaudois. La proportion atteint 77% dans les deux premières intercommunalités citées.

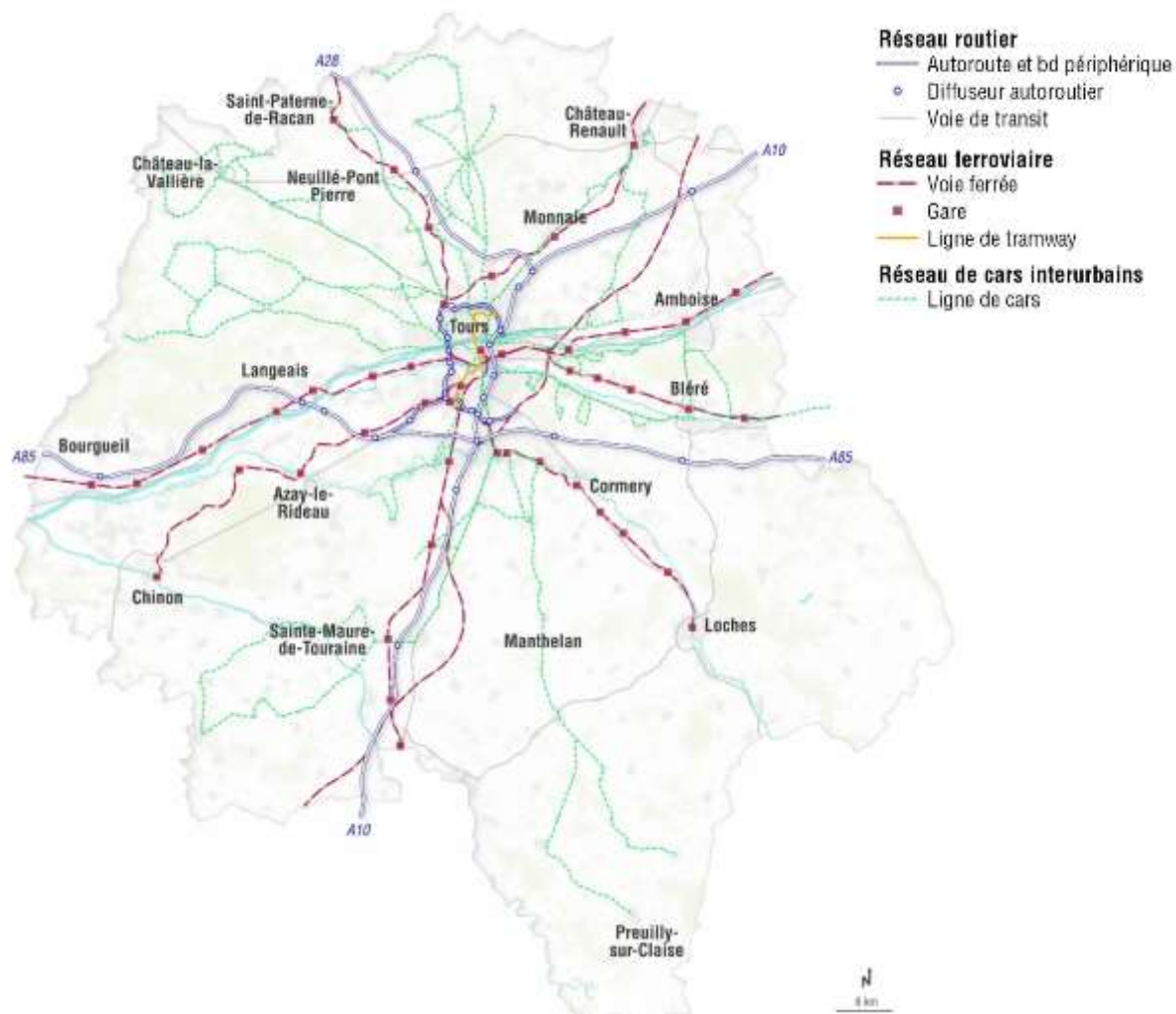
Cette première approche de l'environnement dans lequel s'insèrent les habitations permet de mettre en lumière une géographie variée, avec des points communs entre intercommunalités. Ces problématiques partagées portent un intérêt de travail mutualisé et d'échange d'expériences à une échelle élargie.

UNE ORGANISATION TERRITORIALE CENTRALISÉE

L'offre en équipements et services à la population se caractérise en Indre-et-Loire par une certaine centralisation, qu'il s'agisse de réseaux de transport ou de niveau d'équipement.

Les réseaux de transport, routiers et ferrés, ainsi que les offres de transport en commun forment une sorte d'étoile dont le centre est Tours (cf. carte 3 ci-dessous).

Carte 3 : Système de mobilité



2

Pour apprécier le niveau d'équipement des communes, on reprend les résultats d'une étude réalisée en 2020 par l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT) en collaboration avec l'Institut national pour l'agriculture, l'alimentation et l'environnement (Inrae).

L'analyse produite classe les communes de France en cinq catégories en fonction de la gamme d'équipements et de services qu'elles proposent (volume, diversité et rayonnement de l'offre) :

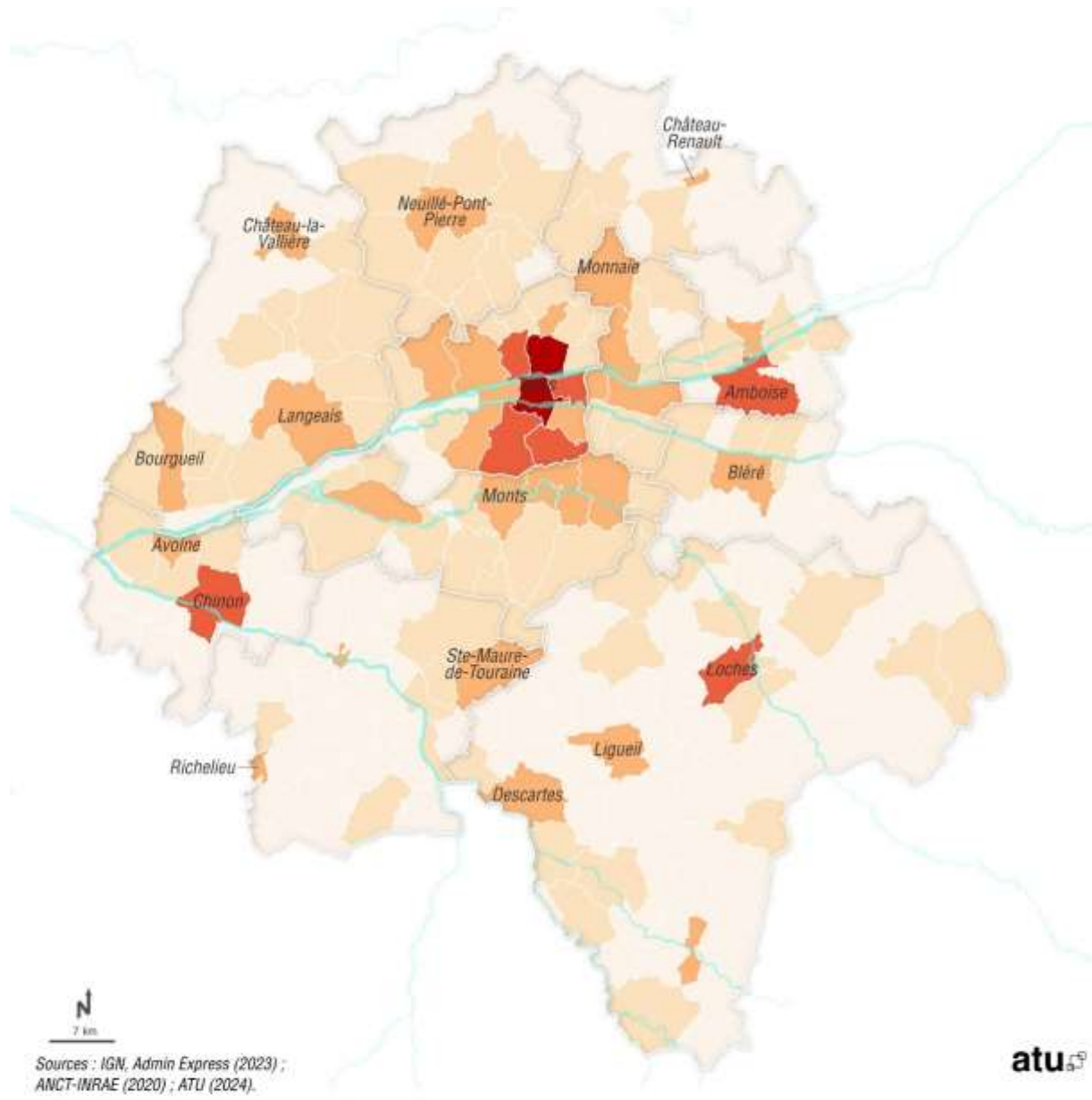
- ✓ Les communes non centres : elles ne disposent pas du socle de base nécessaire pour former une centralité.
- ✓ Les centres locaux : ils proposent une offre de proximité limitée qui comprend entre autres une boulangerie et une école primaire.
- ✓ Les centres intermédiaires : ils disposent d'une offre de proximité étoffée, allant du collège au supermarché en passant par le bureau de poste, le médecin généraliste et la pharmacie.
- ✓ Les centres structurants : ils accueillent des équipements qui rayonnent à une échelle intercommunale (lycée, cinéma, piscine, etc.).
- ✓ Les centres majeurs : ils concentrent les fonctions métropolitaines et offrent la quasi-totalité des services et équipements qui puissent exister (université, administration judiciaire, musée, spécialistes de santé, etc.). Il en existe environ 140 à l'échelle nationale.

Le département d'Indre-et-Loire se distingue des moyennes nationale et régionale par un niveau d'équipement supérieur :

- ✓ Moins de 6 communes sur 10 ne disposent pas du socle de base nécessaire pour former une centralité (contre 7 sur 10 en moyenne régionale et nationale).
- ✓ 3 communes sur 10 sont des centres locaux (contre 2 sur 10 en moyenne régionale et nationale).
- ✓ 14% des communes proposent des services et équipements à plus fort rayonnement. En outre une commune, Tours, est considérée comme un centre majeur.

La structuration du territoire en termes de centralités traduit une concentration des équipements et des services les plus divers et rayonnants dans le centre du département et notamment à Tours. On note par ailleurs un maillage de centralités structurantes et intermédiaires dans les différents secteurs du département. Toutes les intercommunalités d'Indre-et-Loire disposent d'au moins un centre intermédiaire. En dehors de la Métropole de Tours, trois communautés de communes proposent au moins un centre structurant : les deux sous-préfectures de Chinon et Loches ainsi que la ville d'Amboise.

Carte 4 : Degré de centralité des communes



Niveau d'équipements et de services des communes

- Centre majeur
- Centre structurant
- Centre intermédiaire
- Centre local
- Commune non centre

LES DENSITÉS D'HABITANTS ET D'EMPLOIS LES PLUS FORTES DU CENTRE-VAL DE LOIRE

L'Indre-et-Loire s'étend sur un territoire de 6 127 km². C'est l'une des superficies départementales les plus réduites du Centre-Val de Loire, après l'Eure-et-Loir (5 880 km²). Le département le plus étendu de la région est l'Indre avec une superficie de près de 6 800 km².

En parallèle, l'Indre-et-Loire accueille en 2020 plus de 612 000 habitants et près de 248 000 emplois, ce qui représente respectivement 24% des habitants et 25% des emplois du Centre-Val de Loire. C'est le deuxième département le plus « peuplé » au regard de ces deux indicateurs, après le Loiret (684 600 habitants ; 270 800 emplois).

Au final, Indre-et-Loire et Loiret présentent des densités brutes d'habitants et d'emplois similaires, les plus élevées du Centre-Val de Loire (100 habitants et 40 emplois par km²).

À l'échelle nationale, l'Indre-et-Loire se situe dans la moitié supérieure des départements en termes d'étendue géographique comme de masse d'habitants et d'emplois (respectivement en 42^e, 41^e et 39^e position parmi les 101 départements français).

6 HABITANTS SUR 10 VIVENT DANS UNE COMMUNE URBAINE

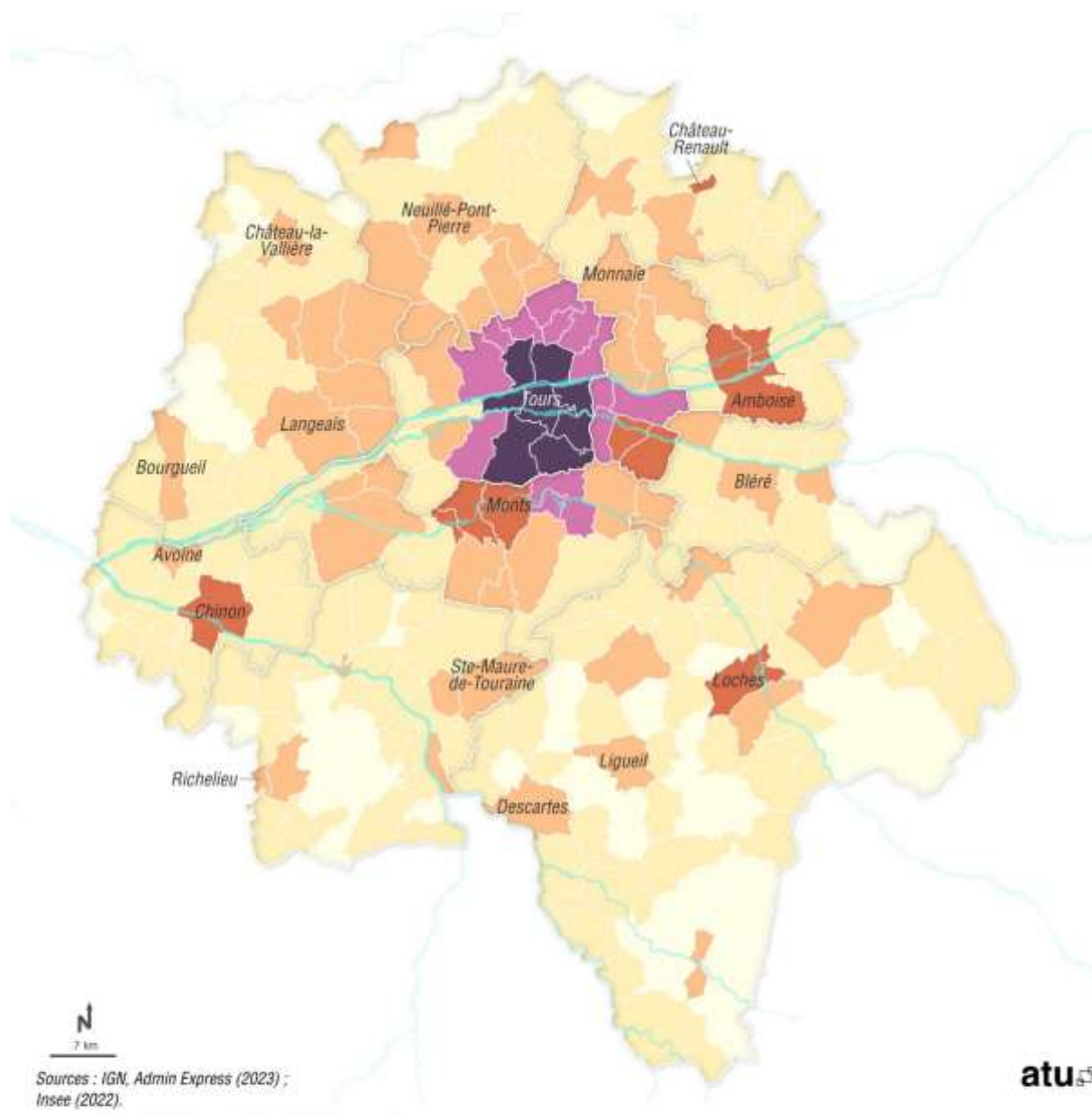
On file ici l'analyse sur la densité humaine, soit le nombre d'habitants sur une surface donnée, en observant les spécificités infra-départementales. La notion de densité est souvent associée aux concepts de rural et d'urbain, les espaces les plus densément peuplés étant considérés comme des centres urbains et inversement ceux où la densité humaine est la plus faible comme des secteurs ruraux.

Sur ce sujet, l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (Insee) de France a dernièrement repris le cadre d'analyse défini par la direction générale de la Commission européenne chargée de l'information statistique à l'échelle communautaire des 27 États membres (Eurostat). La méthode employée classe les communes en sept catégories regroupées dans deux types : les communes urbaines (quatre catégories) et les communes rurales (trois catégories).

En Indre-et-Loire, 12% des communes accueillant 61% des habitants en 2020 sont considérées comme des communes urbaines. Ces proportions sont plus importantes qu'à l'échelle régionale (respectivement 8% des communes et 51% des habitants). Ainsi, la Touraine se rapproche de la moyenne nationale avec une majorité nette de sa population vivant en zone urbaine. En outre, 40% des habitants du département résident dans les grands centres urbains que sont Tours et les six villes de plus de 10 000 habitants qui la jouxtent.

D'un point de vue géographique, les densités les plus importantes se concentrent au cœur du département. Des petites villes ponctuent le territoire dans ses parties est et ouest (Amboise/Nazelles-Négron/Pocé-sur-Cisse, Château-Renault, Chinon, Loches). Entre les deux, on distingue une couronne de communes caractérisées de bourgs ruraux puis de communes rurales à habitat dispersé. Les communes rurales à habitat très dispersé se situent quant à elles principalement dans le tiers sud du département, notamment dans sa partie est. Ce secteur est jalonné d'un maillage de bourgs ruraux en forme d'arc de cercle.

Carte 5 : Densité de population



Grille de densité communale selon l'Insee en 2022

- Grands centres urbains
- Centres urbains intermédiaires
- Ceintures urbaines
- Petites villes
- Bourgs ruraux
- Rural à habitat dispersé
- Rural à habitat très dispersé

2. UN ENGAGEMENT PARTAGÉ DES ACTEURS PUBLICS AU SERVICE DE L'HABITAT ET DE L'HÉBERGEMENT

DES CO-PILOTES DU PLAN AUX CÔTÉS DES TERRITOIRES

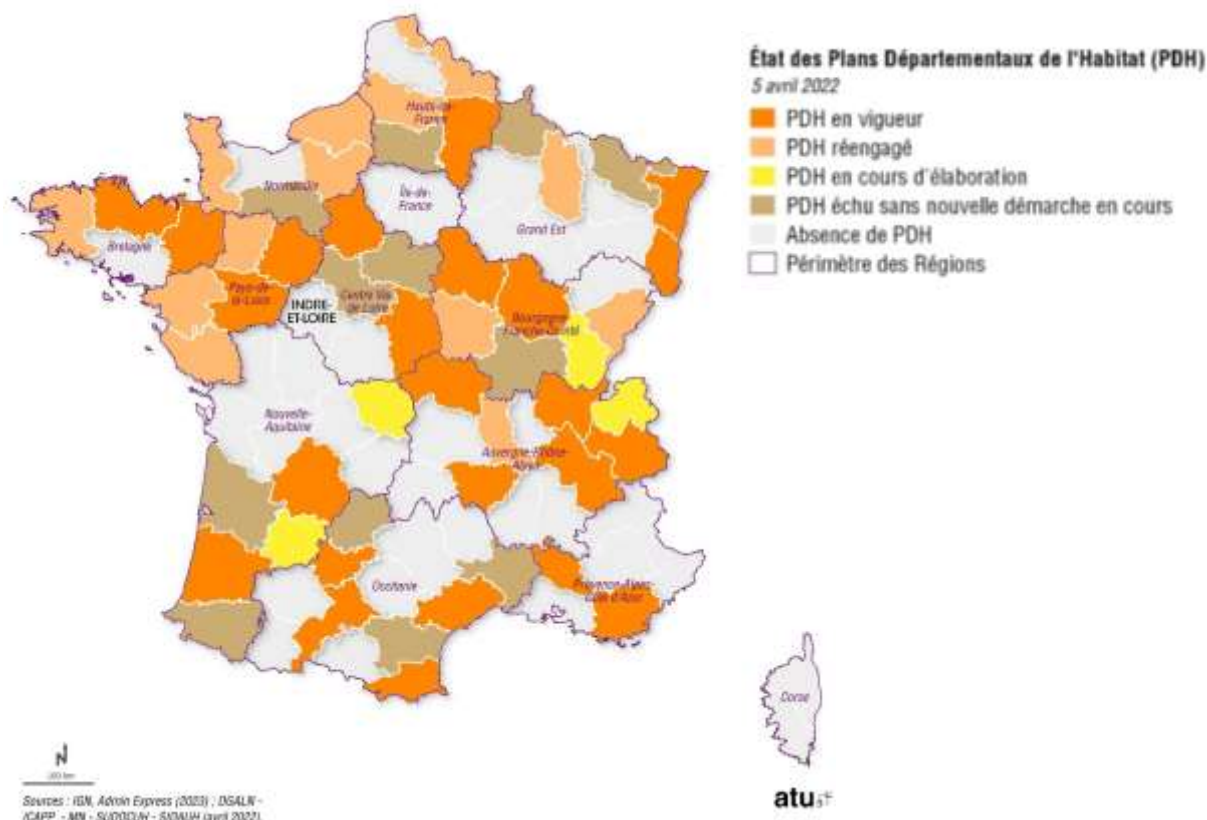
Les services locaux de l'État et le Conseil départemental d'Indre-et-Loire copilotent le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) depuis sa mise en place dans les années 1990. Malgré les inévitables difficultés liées à la crise sanitaire dans la période de mise en œuvre du PDALHPD 2018-2023, les partenaires du plan ont pu, et peuvent encore, s'appuyer sur un solide écosystème local et un fort partenariat entre les pilotes des différentes actions du plan. Beaucoup des thématiques couvertes par le PDALHPD sont animées dans des cadres partenariaux et des dispositifs structurés et solides : Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO)/115-Commission Unique Interne (CUI), Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL), Pôle Départemental de Lutte Contre l'Habitat Indigne (PDLHI), Commission de Coordination des Actions de Prévention des EXpulsions (Ccapex), Fichier partagé de la demande locative sociale, etc. Les acteurs spécialisés dans l'accès et le maintien dans l'hébergement et le logement des personnes défavorisées (bailleurs sociaux, associations, etc.) sont très présents sur le territoire. Le bilan du PDALHPD 2018-2023 témoigne, au vu des actions menées, d'une dynamique partenariale pérenne et constructive (<https://pdalhpd.departement-touraine.fr/documentation/id/pdalhpd-2018-2023.html>).

Le sixième plan, actuellement en vigueur, arrivait à échéance fin 2023. Dans le contexte départemental d'une couverture partielle des intercommunalités par un Programme Local de l'Habitat (PLH) et d'un renouvellement de la délégation des aides à la pierre de type 3 du Conseil départemental, il est apparu concomitamment important que l'Indre-et-Loire se dote d'un Plan Départemental de l'Habitat (PDH).

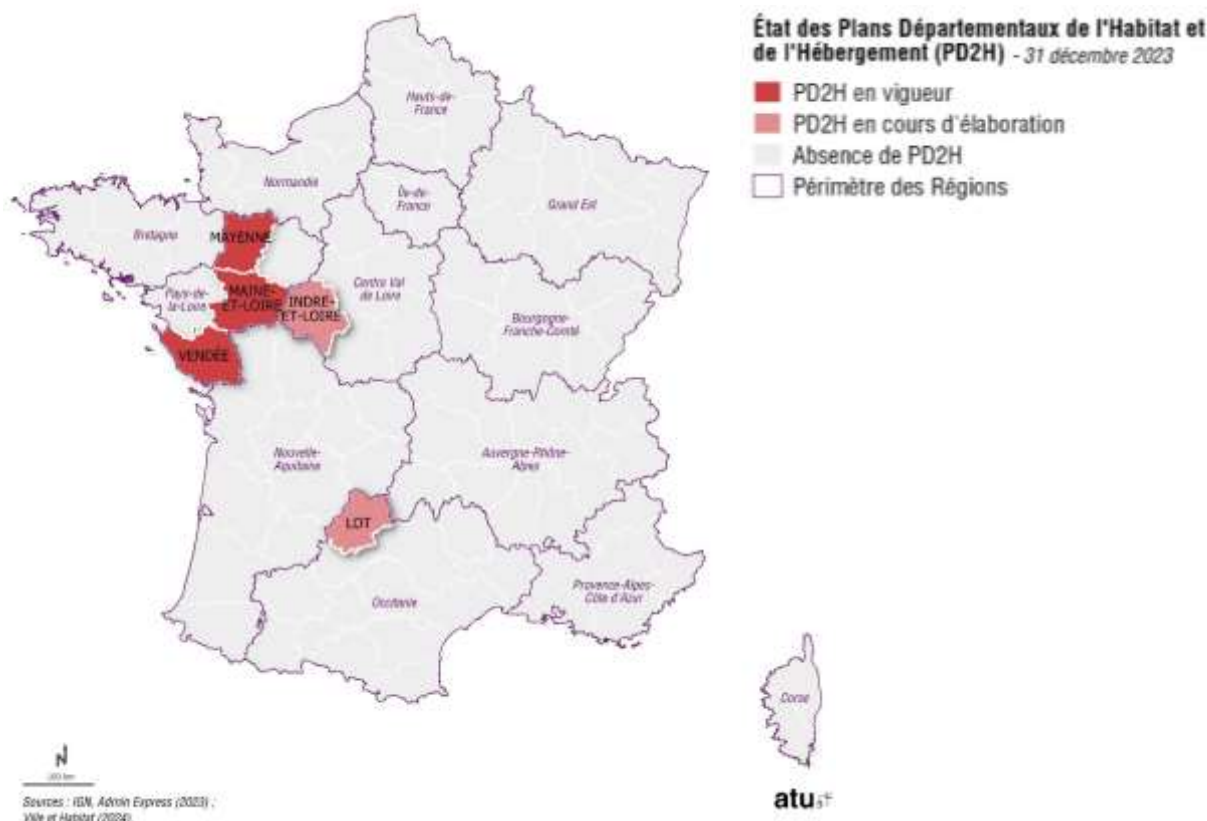
Il a été fait le choix de mener les deux élaborations de front dans une démarche intégrée des approches PDALHPD et PDH : le Plan Départemental de l'Habitat et de l'hébergement (PD2H). Cette possibilité permet notamment une meilleure efficacité de l'action publique en facilitant la mise en cohérence des politiques de l'habitat et des politiques sociales du logement ainsi qu'en renforçant le lien entre aménagement du territoire et accès au logement pour tous. En outre, il propose un cadre commun de réflexion aux intercommunalités couvertes par un PLH et à celles qui ne le sont pas.

Le PD2H d'Indre-et-Loire constitue une approche innovante à plusieurs titres. Il fait partie des rares documents de ce type actuellement en vigueur ou en élaboration (cf. carte 7 page suivante) et le seul qui concerne un territoire non préalablement couvert par un PDH (cf. carte 6 page suivante). De plus, il s'inscrit dans une volonté de co-construction de la stratégie et des actions, dans une démarche itérative avec les acteurs locaux et plus particulièrement les intercommunalités. Coordonner et fédérer tout en tenant compte des spécificités constitue un leitmotiv pour les copilotes de la démarche. Ils portent également le souhait d'optimiser ... la mobilisation des acteurs, la gouvernance, les moyens déployés, etc.

Carte 6 : État des Plans Départementaux de l'Habitat (PDH)



Carte 7 : État des Plans Départementaux de l'Habitat et de l'hébergement (PD2H)



Ainsi, le PD2H d'Indre-et-Loire souhaite définir une politique locale de l'habitat et de l'hébergement pour et par les territoires. Au-delà de cette démarche, les copilotes accompagnent de longue date les intercommunalités dans l'élaboration et la mise en œuvre de leurs projets habitat ou hébergement. Cela peut prendre différentes formes, dont voici quelques exemples :

- ✓ La constitution et la mise à disposition de bases de données nationales et locales : Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS), enquête sur l'Occupation du Parc Social (OPS), fichier partagé de la demande locative sociale en Indre-et-Loire, etc.
- ✓ La réalisation d'études nationales, notamment sur le parc locatif social et ses occupants.
- ✓ La constitution et la mise à disposition d'outils nationaux et locaux : OTELO, Besoins en logements sociaux (expérimentation en cours), Programme d'Intérêt Général (PIG) départemental, Agence départementale d'information sur le logement (Adil) etc.
- ✓ Le relai d'informations, par exemple en assurant la liaison avec le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH), la DREAL Centre-Val de Loire, les ministères, etc.
- ✓ L'organisation d'échanges : le Département anime depuis plusieurs années un réseau des responsables et chargés de mission habitat des intercommunalités ; un comité de pilotage du fichier partagé de la demande locative sociale permet une fois par an de partager les principales observations avec les acteurs du logement social et les territoires ; le comité de suivi opérationnel de lutte contre l'habitat indigne (LHI) instauré dans le cadre du PIG et mutualisé avec toutes les intercommunalités porteuses d'OPAH permet des échanges réguliers sur les situations LHI et des retours d'expérience sur le traitement de ces situations complexes ; etc. De son côté, la DDT37 accompagne et anime des réseaux vers les collectivités locales : réseaux des opérateurs d'OPAH, des espaces conseil France Rénov' (ECFR), des Maisons France Service (MFS) et des centres instructeurs pour l'application du droit des sols ; comités techniques des OPAH ; Pôle départemental pour la lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) ; etc.
- ✓ La production et la diffusion de référentiels tels que les guides nationaux à destination des maires sur la lutte contre l'habitat indigne ou le guide local de l'accessibilité.
- ✓ Le portage de politiques publiques : schéma départemental des gens du voyage (révision à venir), schéma départemental unique des solidarités (politiques de l'autonomie, de l'enfance et de l'insertion - en cours d'élaboration en parallèle du PD2H, en vue d'une adoption en 2024), etc.
- ✓ Le suiti de politiques publiques locales ainsi que du déploiement des objectifs, outils et financements nationaux : PLH, aides à la pierre, application de l'article 55 de la loi SRU, dispositifs de l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires, etc.
- ✓ Des aides financières : aides à la pierre déléguées au Conseil départemental avec prise en charge de l'instruction (4^e renouvellement de la délégation de compétences en matière d'aides à la pierre -type 3- pour le Département) et à Tours Métropole Val de Loire dans le cadre du renouvellement à venir de la délégation ; fonds friches ; fonds vert ; soutien à l'observatoire des loyers du parc privé de la Métropole tourangelles ; etc.

LES POLITIQUES INTERCOMMUNALES EN FAVEUR DE L'HABITAT

Créé en 1983, le programme local de l'habitat (PLH) traduit la stratégie conduite en matière d'habitat et décline ses outils opérationnels. Depuis les années 1990, les intercommunalités (établissements publics de coopération intercommunale) ont la possibilité de prendre la compétence politique du logement. Entre autres, sont tenues de se doter d'un tel document les Métropoles, communautés urbaines et d'agglomération ainsi que les communautés de communes compétentes en matière d'habitat et regroupant au moins 30 000 habitants et une ville de plus de 10 000 habitants. En Indre-et-Loire, deux des onze intercommunalités existantes se trouvent dans cette situation : Tours Métropole Val de Loire et Touraine-Est Vallées. Pour autant elles ne sont pas les seules à être dotées d'un PLH : trois communautés de communes qui n'en avaient pas l'obligation en sont actuellement pourvues. Plus loin dans le temps, dans les années 2000, le département d'Indre-et-Loire était complètement couvert par des PLH intercommunaux.

Plus précisément, la Métropole de Tours présente l'ancienneté et la forme d'intégration de la politique du logement la plus importante. La quatrième génération de PLH vient d'être adoptée en juin 2024. En outre, Tours Métropole Val de Loire est délégataire des aides à la pierre. La délégation en cours (3^e génération) porte sur la période 2018-2024, la convention initiale ayant été prorogée d'un an. Le renouvellement de la délégation - de type 3 - pour la période 2025-2029 est en cours. Par ailleurs, le contrat de ville 2024-2030 a été signé en juillet 2024, prolongeant l'investissement dans ce domaine depuis les années 1990. En outre, le territoire bénéficie d'une intervention de l'ANRU depuis 2004 (PRU, NPNRU, etc.). Parmi les outils développés au fil des ans, la Métropole s'est dotée d'un Espace Conseil France Rénov en régie : Artémis.

De son côté, la communauté de communes Touraine-Est Vallées, nouvellement créée en 2017, a fait de l'élaboration de son PLH le premier exercice stratégique commun. Le document en vigueur porte sur la période 2019-2025. Il devrait être prolongé d'un an compte tenu de la finalisation en cours du PLUi (projet arrêté en janvier 2025).

La communauté de communes du Val d'Amboise, qui a adopté son 3^e PLH en 2024, dispose également d'une maturité certaine dans l'exercice de la politique de l'habitat. La Ville d'Amboise qui avait intégré la politique de la ville au 1^{er} janvier 2007 a fait l'objet d'un nouveau contrat de ville pour la période 2024-2030, signé en juillet 2024. En outre, une opération de rénovation dans le cadre du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU), planifiée de 2011 à 2018, a été déployée sur la ville d'Amboise.

Par ailleurs, la communauté de communes Autour de Chenonceaux Bléré-Val de Cher est dotée d'un PLH et la communauté de communes Chinon Vienne et Loire d'un PLUi-h. Ces documents ont été adoptés entre 2020 et aujourd'hui.

Les autres territoires d'Indre-et-Loire, non couverts par un PLH, ne sont pas dépourvus de réflexions stratégiques en matière d'habitat. Cinq schémas de cohérence territoriale (SCoT) apportent des éléments de cadrage sur l'ensemble du département. Approuvés entre 2013 et 2022, ils sont pour certains un peu anciens ; leur feuille de route pourrait être actualisée au regard des évolutions et des dynamiques récentes. Le SCoT de l'Agglomération Tourangelle est actuellement dans cette démarche avec une procédure de révision qui devrait déboucher sur un nouveau SCoT approuvé début 2026. Par ailleurs, cinq intercommunalités sont dotées d'un PLUi (dont le PLUi-h de Chinon Vienne et Loire) approuvés entre 2020 et 2022. En outre, trois autres sont en train d'élaborer un tel document, dans la perspective d'une approbation d'ici 2026. Les projets d'aménagement et de développement durable (PADD) sont pour l'essentiel stabilisés.

Au final huit des onze intercommunalités du département portent au moins une réflexion stratégique en matière d'habitat, au travers d'un PLH et/ou d'un PLUi. Cela constitue des points d'appui

intéressants pour la construction du PD2H, celui-ci devant être conforme aux orientations des PLH et des SCoT, plus particulièrement dans un contexte d'absence de PDH préexistant.

Carte 8 : Stratégies résidentielles portées en Indre-et-Loire

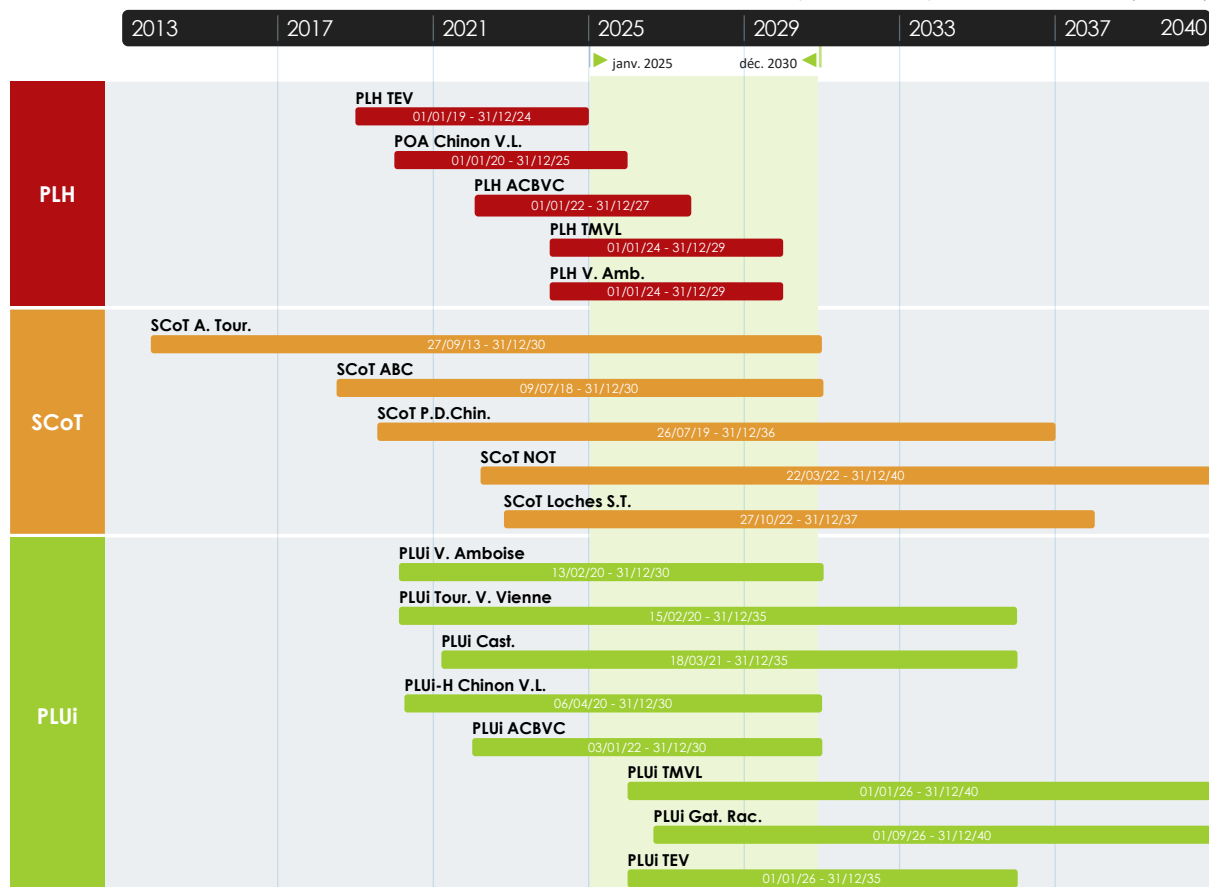


**État des Plans Locaux de l'Habitat (PLH)
en Indre-et-Loire - janvier 2024**

- PLH en vigueur
- PLUi-h en vigueur
- PLH échus sans nouvelle démarche en cours
- Absence de PLH
- Périmètre des SCoT d'Indre-et-Loire

Calendrier : articulation des projets résidentiels avec celui du PD2H

Sources : Intercommunalités et DDT37 : PLH, PLUi, SCoT (2024).



LES AUTRES ACTIONS PORTÉES PAR LES COLLECTIVITÉS LOCALES EN FAVEUR DE L'HABITAT

Parmi les intercommunalités dotées d'un PLH, trois sont concernées par la « réforme des attributions de logements sociaux ». Elles ont donc mis en place une conférence intercommunale du logement (CIL), élaboré une convention intercommunale d'attribution (CIA) et un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDID) ou sont en train de la faire. Il s'agit de Touraine-Est Vallées, Tours Métropole Val de Loire et du Val d'Amboise. Pour alimenter cet exercice, la Métropole de Tours porte des réflexions et des observations sur la fragilité potentielle du parc locatif social et de ses occupants depuis près de 20 ans.

Qu'elles aient ou non formalisé leur stratégie résidentielle au travers d'un PLH, les intercommunalités d'Indre-et-Loire sont nombreuses à s'impliquer en faveur de l'amélioration de l'habitat et du cadre de vie des habitants. Ainsi, huit d'entre elles ont engagé ou sont sur le point d'engager une opération programmée pour l'amélioration de l'habitat (OPAH), en complément du programme d'intérêt général de lutte contre l'habitat indigne (PIG LHI) porté par le Conseil départemental pour la période 2024-2026. Seule la moitié de ces intercommunalités sont couvertes par un PLH. Une OPAH correspond à une offre de services destinés à favoriser le développement du territoire par la requalification de l'habitat privé ancien. C'est une offre partenariale qui propose une ingénierie et des aides financières. Elle porte sur la réhabilitation de quartiers ou centres urbains anciens, de bourgs ruraux dévitalisés, de copropriétés dégradées, d'adaptation de logements pour les personnes âgées ou handicapées, de rénovation énergétique, de lutte contre l'habitat indigne, etc. Chaque OPAH se matérialise par une convention signée entre la collectivité contractante et le Conseil départemental d'Indre-et-Loire en tant que délégataire des aides à la pierre (il représente ici l'État et l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah)). Cette convention porte sur une durée de trois à cinq

ans. Elle expose le diagnostic, les objectifs, le programme local d'actions et précise les engagements de chacun des signataires. La mission de "suivi-animation" est assurée en régie ou confiée à un opérateur externe. Cette mission suit la mise en œuvre (information, conseil aux propriétaires, animation territoriale, aide au montage de dossiers) et le bon déroulement de l'opération. L'ajustement du dispositif d'OPAH aux spécificités locales s'illustre dans la variété des projets portés :

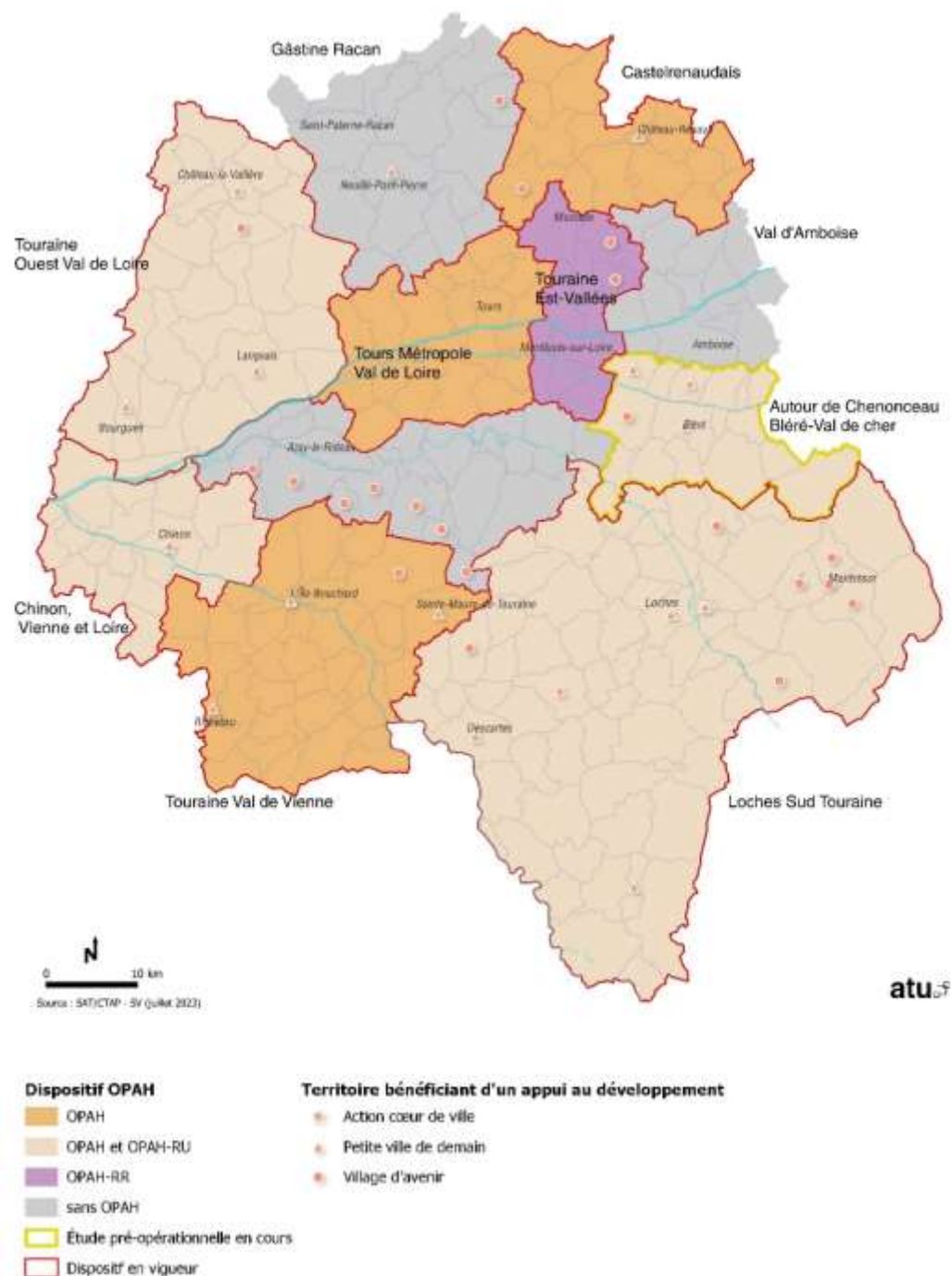
- ✓ OPAH : Touraine Val de Vienne (2023-2027) et Castelrenaudais (2024-2027).
- ✓ OPAH énergie et habitat indigne : Tours Métropole Val de Loire (2019-2024).
- ✓ OPAH et OPAH-RU : Chinon Vienne et Loire (2021-2025), Loches Sud Touraine (2023-2027), Touraine Ouest Val de Loire (2023-2027) et Autour de Chenonceaux Bléré-Val de Cher (étude pré-opérationnelle en cours sur une partie du territoire).
- ✓ OPAH-RR : Touraine-Est Vallées (2023-2027).

À leur échelle, les communes s'investissent également dans les champs de l'habitat. Le recours aux dispositifs proposés par l'ANCT au titre de sa politique d'amélioration du cadre de vie et d'équilibre des territoires en est un exemple. Ces outils comprennent entre autres des volets relatifs à la réhabilitation du bâti existant, au développement de l'offre commerciale et de service ainsi qu'à la transition écologique et énergétique. Les trois programmes en vigueur se retrouvent en Indre-et-Loire. Ils portent sur des communes implantées dans sept des onze intercommunalités du département :

- ✓ La ville de Chinon bénéficie du programme Action Cœur de ville.
- ✓ 16 communes sont identifiées comme Petites Villes de Demain pour la période 2020-2026. Il s'agit de petites villes et bourgs ruraux disposant du socle de base nécessaire pour former une centralité, voire d'une offre à plus fort rayonnement, et qui présentent des problématiques d'attractivité et de vitalité. Sept des onze intercommunalités d'Indre-et-Loire sont concernées. Seules celles relevant du SCoT de l'Agglomération Tourangelle et le Val d'Amboise n'ont pas de communes émergeant à ce dispositif. Le programme s'appuie sur les travaux engagés par l'Agenda rural dès avant la crise sanitaire, et sur le Plan de relance, qui accompagne la redynamisation des territoires, et s'organise autour de 3 piliers :
 - Le soutien en ingénierie pour donner aux collectivités les moyens de définir et mettre en œuvre leur projet de territoire, en particulier par le renforcement des équipes (par exemple avec une subvention d'un poste de chef de projet jusqu'à 75%), et l'apport d'expertises.
 - L'accès à un réseau, grâce au Club Petites villes de demain, pour favoriser l'innovation, l'échange d'expériences et le partage de bonnes pratiques entre acteurs du programme.
 - Des financements sur des mesures thématiques ciblées mobilisés en fonction du projet de territoire et des actions à mettre en place.
- ✓ 21 communes ont dernièrement été labellisées Villages d'Avenir. Elles se situent pour beaucoup au sud de la communauté de communes Touraine Vallée de l'Indre (7) et autour de Montrésor (4). Les autres villages concernés se répartissent dans l'ensemble des communautés de communes du département mises à part dans le Val d'Amboise et le Chinonais.

En outre, 16 conventions d'opération de revitalisation rurale (ORT) sont en vigueur et trois sont en cours d'élaboration. Ces dernières concernent exclusivement la communauté de communes Gâtine-Racan.

Carte 9 : Les opérations de revitalisation



Sources : SAT/CTAP - SV (juillet 2023).

Dès le 1^{er} janvier 2025, une nouvelle contractualisation en faveur de l'habitat privé sera mise en place : le Pacte territorial France Rénov'.

CARACTÉRISTIQUES DE L'OFFRE

1. DES CAPACITÉS DE PRODUCTION ET DE RÉHABILITATION EN QUESTION

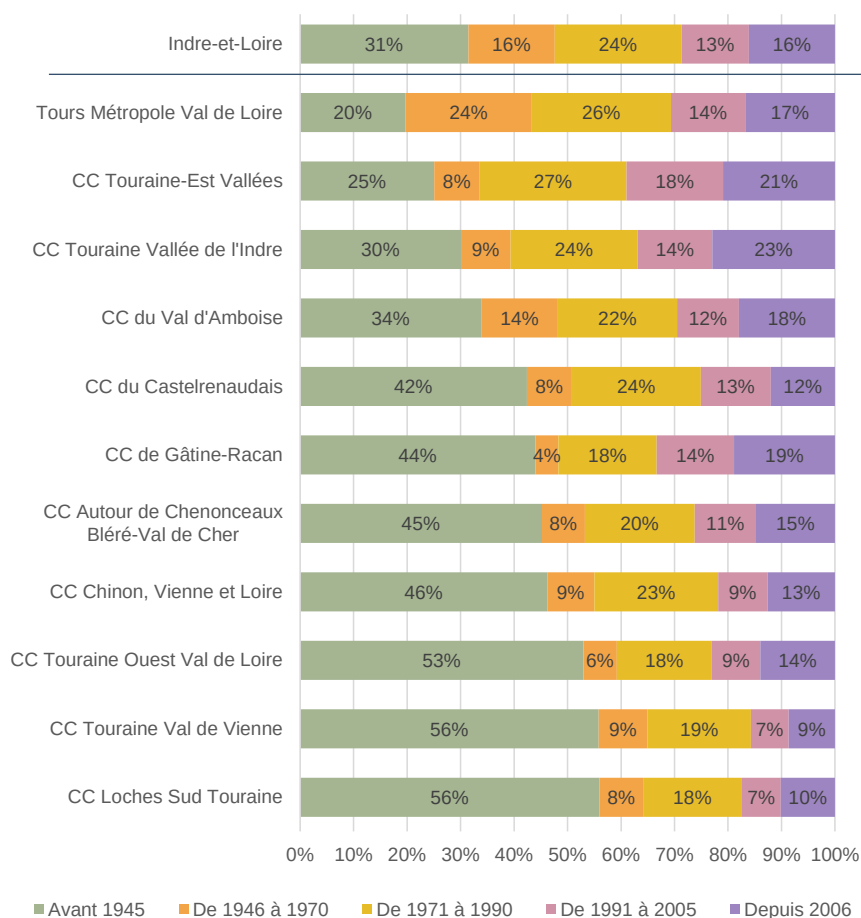
UN PARC DE LOGEMENTS RELATIVEMENT ANCIEN, AVEC UN DÉVELOPPEMENT CONSTANT

En 2020, l'Indre-et-Loire compte plus de 330 000 logements. Environ un tiers d'entre eux ont été construits avant 1945. Dans 155 communes dont le parc est qualifié de très ancien (en marron sur la carte page suivante), la part de ces logements datant d'avant 1945 dépasse 50% et peut atteindre jusqu'à 90%. En parallèle, 40% des logements ont été produits entre 1945 et 1990 à l'échelle de l'Indre-et-Loire et 30% depuis les années 1990. Le parc de logements tourangeau apparaît plus ancien que celui de la région Centre-Val de Loire et plus encore du Loiret. Dans ces territoires, respectivement 25% et 20% des logements ont été construits avant 1945.

Le parc de logements d'Indre-et-Loire n'a cessé de se développer au XX^e siècle, suivant un rythme croissant jusqu'à la période des Trente Glorieuses. Au cours des décennies 1970 et 1980, période de construction la plus importante, près de 2% du parc étaient édifiés chaque année. Depuis, le rythme de production est de l'ordre de 1% par an, semblable aux ordres de grandeur nationaux.

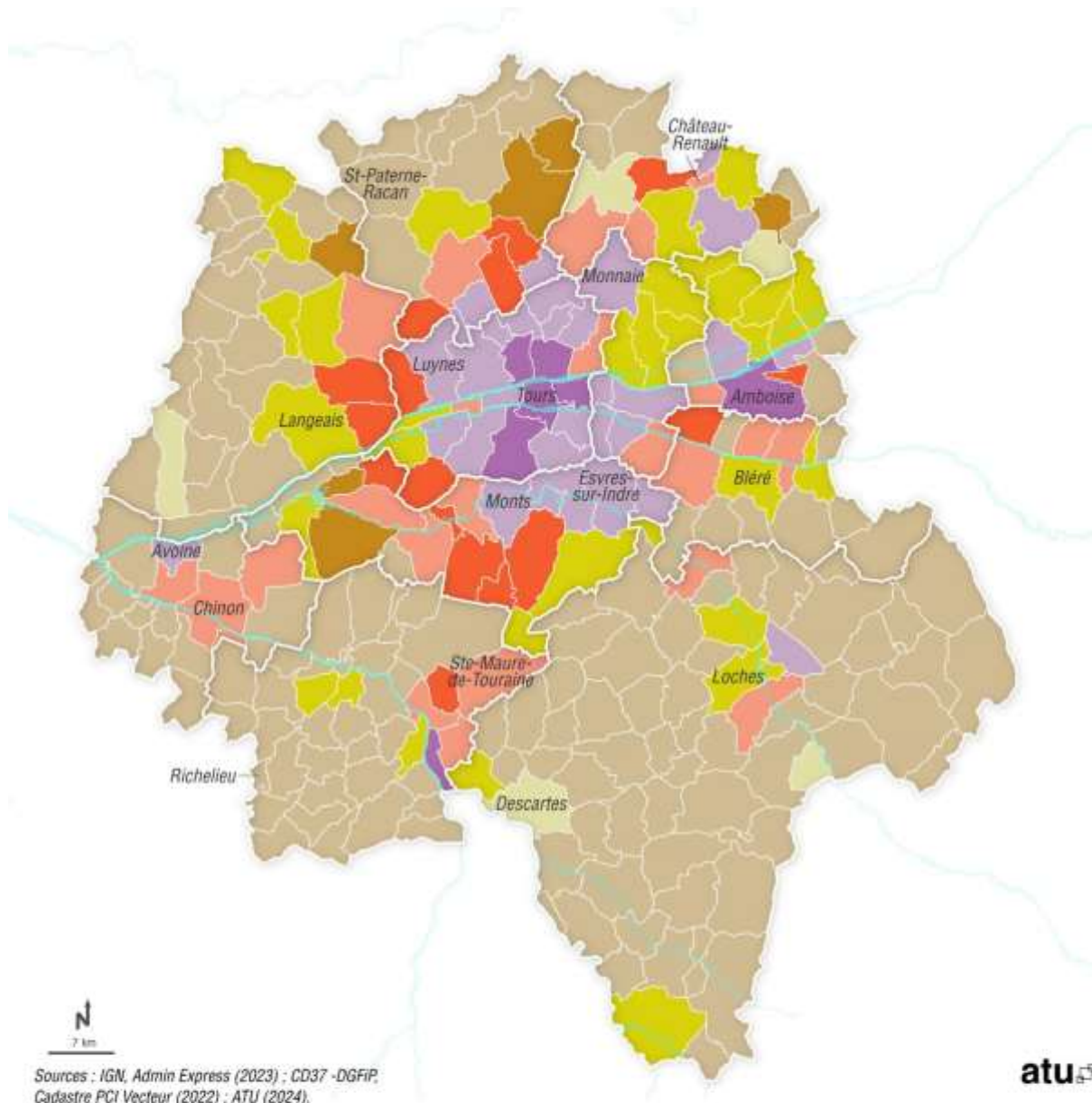
Répartition du parc de logements en fonction de sa date de construction

Source : Insee, RP2020.



Carte 10 : Dynamique de production de logements

Sources : IGN, Admin Express (2023) ; CD37-DGFIP, cadastre PCI vecteur (2022) ; Insee, RP2020 ; ATU (2024).



Âge du parc de logement et dynamique de production récente

Parc de logements très ancien

- Avec une faible production au cours des 50 dernières années
- Avec une production marquée sur la période récente

Parc de logements anciens avec un développement continu

- Dans la moyenne départementale
- Avec un ralentissement de la production sur la période récente

Développement continu du parc de logements

- Dans la moyenne départementale
- Avec une production marquée sur la période récente

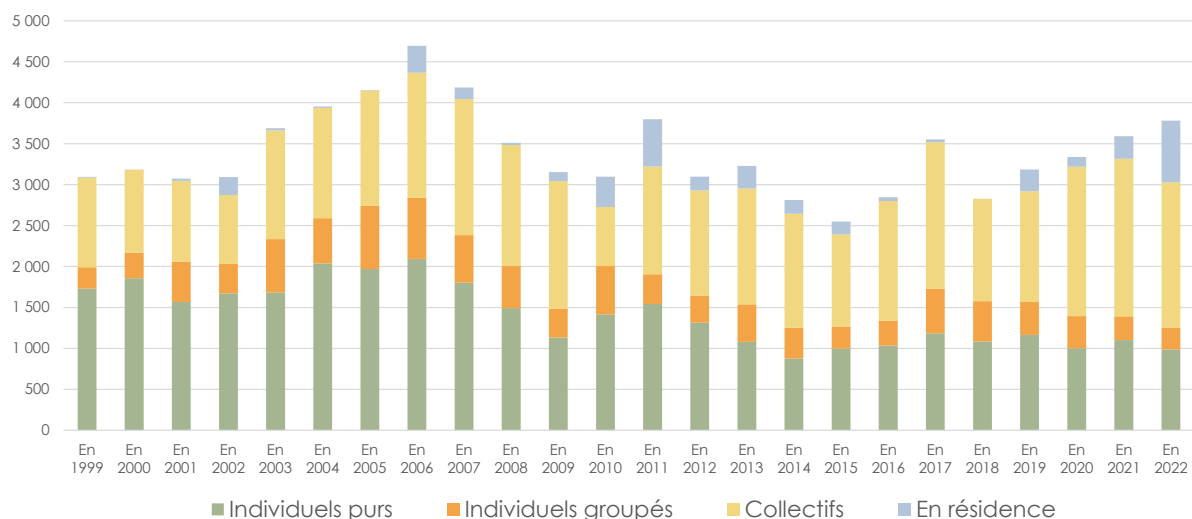
Parc de logements récent

- Avec un développement marqué à partir de 1946
- Avec un développement marqué à partir des années 1970

Si on s'intéresse plus particulièrement à la période récente, on constate une construction neuve dynamique. En moyenne, 3 400 logements par an ont été mis en chantier au cours des vingt dernières années. Le graphique ci-dessous montre une production « en dents de scie », avec des cycles de durée variable. D'une manière générale, le niveau le plus faible de production se situe autour de 2015 (moins de 3 000 logements mis annuellement en chantier sur la période 2014-2018) et le plus haut une dizaine d'années auparavant (plus de 4 000 logements mis annuellement en chantier sur la période 2004-2007).

Évolution du nombre de logements mis en chantier en Indre-et-Loire

Sources : Sit@del2, données en date réelle (juin 2024).

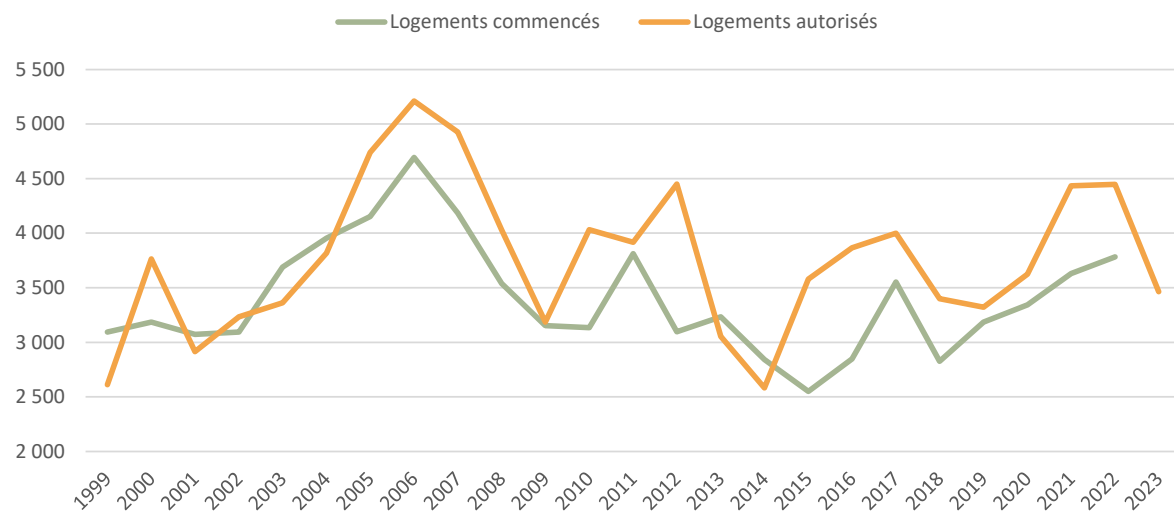


La comparaison des autorisations de construire et des constructions effectives au travers des mises en chantier donne à voir :

- ✓ Un décalage temporel, les opérations mettant plus ou moins un an à sortir de terre à partir de l'autorisation de construire.
- ✓ Un niveau de concrétisation des projets en deçà des autorisations de construire. Les écarts les plus notables sont de l'ordre de 20% à 30% de logements autorisés non mis en chantier.
- ✓ Une chute des autorisations en 2023, illustrant la crise actuelle du logement et les difficultés des différents opérateurs à monter des projets. La capacité collective à produire une offre nouvelle constitue un point d'attention particulier.

Évolution comparée du nombre de logements autorisés et mis en chantier en Indre-et-Loire

Sources : Sit@del2, données en date réelle (juin 2024).



UNE DYNAMIQUE DE RÉHABILITATION PORTÉE PAR DE MULTIPLES DISPOSITIFS

Il n'existe pas de base de données exhaustive permettant d'apprécier précisément l'état du parc de logements, seulement des faisceaux d'indices. L'époque de construction des logements, associée à des matériaux et procédés constructifs prédominants, en est un (cf. chapitre précédent). Le classement cadastral du parc de logements au vu de son niveau de confort et l'approche du parc privé potentiellement indigne en sont d'autres.

Plus de 8 885 logements représentant 4% des résidences principales sont considérés comme potentiellement indignes en Indre-et-Loire, soit une proportion supérieure à la moyenne nationale (1,6%)¹. Le parc privé potentiellement indigne est assez ancien, avec 80% des logements construits avant 1949. Les logements individuels représentent 76% de ces logements potentiellement indignes. En outre, 11% relèvent de copropriétés. Par ailleurs, 2,6% des logements ont été recensés sans salles de bain. Ceux-ci, s'ils ne sont pas à classer comme insalubres, peuvent relever de la non-décence.

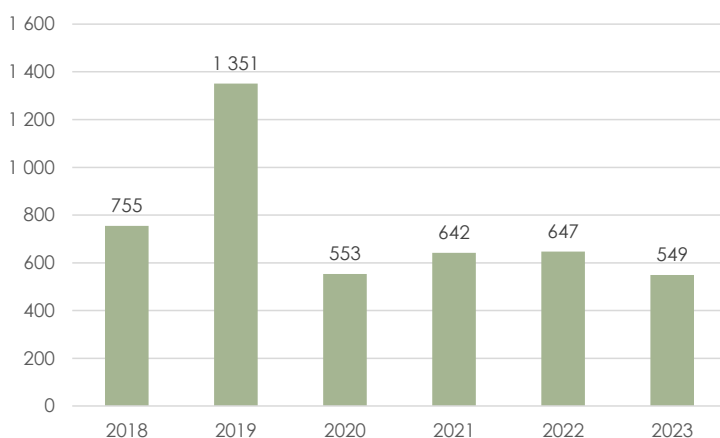
Pour améliorer la qualité des logements et la situation des ménages qui les occupent, les acteurs locaux se mobilisent au travers de différents dispositifs de soutien à la réhabilitation des logements privés et publics.

Concernant le parc privé, les interventions s'appuient beaucoup sur les aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Entre 2018 et 2023, près de 4 500 logements ont bénéficié d'un soutien financier en Indre-et-Loire, soit 1,6% du parc. 2019 marque un pic d'activité, avec près du double de logements aidés par rapport à la moyenne de la période. Ce pic correspond à la mise en place en 2018 et 2019 du dispositif Anah « Habiter Mieux Agilité », précurseur de MaPrimeRénov'. Par la suite, le nombre de logements subventionnés varie entre 550 et 650 par an. La pandémie de la Covid-19 explique probablement pour partie la chute du nombre de dossiers traités en 2020.

En 2023, l'Anah a engagé 6 479 165 € de subventions pour améliorer 549 logements. Près de la moitié des projets (262) a été accompagnée au titre d'une rénovation énergétique globale des logements et l'autre moitié (259) pour des travaux d'autonomie. Par ailleurs, 16 dossiers concernaient des logements indignes et très dégradés. Des logements ont bénéficié d'un soutien financier de l'Anah pour des travaux d'amélioration dans l'ensemble des intercommunalités d'Indre-et-Loire. Un tiers d'entre eux sont situés dans la Métropole de Tours et près d'un quart sur le territoire de Loches Sud Touraine.

Évolution du nombre de logements subventionnés par l'Anah en Indre-et-Loire

Source : DDT - Anah (2023).



¹ Source : DDT-PPPI, 2017.

Subventions accordées par l'Anah en 2023

Source : DDT - Anah (2023).

Engagement 2023	Nombre de dossiers	Logements subventionnés ANAH	Logements LCTS	Logements LS	Logements LI	Logements indignes	Logements très dégradés	Logements autonomie	Logements subventionnés rénovation énergétique	Travaux éligibles	Subventions ANAH
Tours Métropole Val de Loire	170	176	5	13	2	2		66	86	3 644 993 €	1 993 720 €
CC Loches Sud Touraine	126	126			2	2	2	68	57	2 592 745 €	1 441 117 €
CC Chinon, Vienne et Loire	45	49		2	7		5	22	27	1 459 223 €	667 372 €
CC Touraine Ouest Val de Loire	55	55				1		26	29	1 178 613 €	660 904 €
CC Touraine Val de Vienne	45	42				2		17	23	948 362 €	571 290 €
CC Touraine Vallée de l'Indre	34	34				1		19	15	768 806 €	413 271 €
CC du Val d'Amboise	17	17	1		2			9	7	456 851 €	192 719 €
CC Touraine-Est Vallées	17	17						12	5	411 043 €	151 279 €
CC de Gâtine - Racan	13	13			1		1	8	5	319 794 €	143 228 €
CC du Castelrenaudais	10	10						6	4	191 833 €	125 045 €
CC d'Autour de Chenonceau, Bléré Val de Cher	10	10						6	4	233 504 €	119 220 €

Plusieurs outils ont été mis en place pour combiner et maximiser le soutien à l'amélioration du parc de logements. Parmi ceux-ci on compte les Opérations Programmées pour l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ainsi que les Opérations de Restauration Immobilière (ORI). L'état de la situation départementale sur ces sujets est précisé dans la première partie du diagnostic dédiée au contexte territorial.

En outre, le Conseil départemental d'Indre-et-Loire a mené un Programme d'Intérêt Général (PIG) dédié à la lutte contre l'habitat indigne sur la période 2020-2023. Celui-ci est reconduit sur la période 2024-2026. Entre 2020 et 2023, 21 logements ont été traités, avec un repérage probant en milieu rural. D'une manière générale, de plus en plus de situations d'indignité et de non-décence sont signalées via la plateforme *Histologe*. De plus, les acteurs constatent une augmentation des cas de ménages présentant des troubles psychiatriques ou en cours de fragilisation, ainsi que des situations d'incurie chez les personnes âgées. En effet :

- ✓ De nombreuses personnes âgées (70-90 ans) sont concernées par des problématiques d'habitat indigne, ce qui implique de travailler conjointement sur l'indignité ainsi que sur l'adaptation à la perte d'autonomie et au handicap.
- ✓ Il y a une augmentation des personnes souffrant de troubles psychiques, mais il est difficile de les amener aux soins en raison de leur volonté et des déserts médicaux.
- ✓ Le nombre de personnes avec des fragilités psychologiques est en hausse.
- ✓ Les travailleurs sociaux manquent de formation en santé, ce qui génère un défaut dans l'approche pluridisciplinaire souhaitable pour l'AVDL/ASLL (Accompagnement Vers et Dans le Logement/Accompagnement Social Lié au Logement).

De son côté, la Métropole de Tours a créé en 2020 Artémis, service public d'aide à la rénovation de l'habitat qui vise à diminuer l'impact énergétique et environnemental des logements. Il s'agit d'un guichet unique qui propose un service gratuit et des conseils personnalisés. Au travers de ce dispositif, Tours Métropole Val de Loire s'engage, entre autres, pour la rénovation énergétique des copropriétés de son territoire en participant au dispositif "Rénovons Collectif". Pour lever les freins et faciliter l'action collective des copropriétaires, elle met à leur disposition différents outils pour lancer la rénovation énergétique de leur immeuble. Deux aides financières ont notamment été mises en place :

- ✓ Une aide à la réalisation d'un audit global (un audit énergétique et un audit architectural) à destination des petites copropriétés : 30% du montant hors taxes, plafonnés à 2 500 €.
- ✓ Une aide de 5% du montant des travaux en complément de l'aide nationale MaPrimeRénov' Copropriétés.

En 2022, 4 399 conseils ont été donnés aux particuliers. Pour 349 d'entre eux, via un rendez-vous dans les locaux de la Métropole, pour le reste des conseils par téléphone ou par mail. Il y a par ailleurs eu 332 visites à domicile. Il est observé une concentration des demandes dans le cœur urbain, à savoir dans les villes de Tours, Joué-lès-Tours, Saint Avertin et Saint-Cyr-sur-Loire.

Les échanges qui sont intervenus lors de l'élaboration du PD2H ont souligné les constats et besoins suivants en termes d'amélioration du parc existant :

- ✓ Des difficultés pour mener des opérations de rénovation énergétique en secteur patrimonial (périmètre d'intervention des architectes des bâtiments de France).
- ✓ L'existence de plusieurs copropriétés dégradées en dehors de la Métropole de Tours, pour lesquelles un dispositif d'observation serait utile à l'échelle départementale (Veille et Observation des Copropriétés - VOC en cours sur Tours Métropole Val de Loire).
- ✓ Une augmentation récente des ménages en situation de précarité énergétique (personnes qui ne se chauffent plus à cause de l'augmentation des coûts de l'énergie par exemple).
- ✓ Un besoin de financement complémentaire de l'Acquisition-Amélioration pour encourager les bailleurs sociaux à intervenir davantage dans le parc existant, dans une perspective de sobriété foncière. Ces opérations sont plus coûteuses et plus chronophages pour les opérateurs, elles nécessitent une ingénierie plus complexe.
- ✓ Un besoin de sensibilisation des élus, notamment dans les territoires ruraux, pour faciliter le recours à des mesures coercitives encore peu mobilisées, lorsque cela s'avère nécessaire (droit de préemption, biens sans maîtres, état d'abandon manifeste, etc.).
- ✓ La nécessité d'étudier la mise en place du permis de louer pour les secteurs les plus concernés par les problématiques de logement indigne et de non-décence.
- ✓ Un besoin d'améliorer la lisibilité des aides et de structurer l'information et l'accompagnement des ménages. La création récente de l'ADIL 37 ainsi que son positionnement en tant qu'Espace-Conseil France Rénov et guichet d'informations mutualisé pour les intercommunalités du département vont dans ce sens. En outre, plusieurs modalités ont été évoquées dont celle d'un « Guichet unique » par intercommunalité (sur le modèle des « maisons de l'habitat »), dont le rôle serait d'orienter chaque demande vers le ou les services / structures concernés : aides de l'État, ADIL, « Espaces-conseil France Rénov » / Artémis sur Tours Métropole Val de Loire, SOLIHA, bailleurs sociaux, etc.
- ✓ L'intérêt de déployer davantage l'Auto-Réhabilitation Accompagnée (ARA) sur le territoire, notamment via un partenariat avec les Compagnons Bâisseurs.

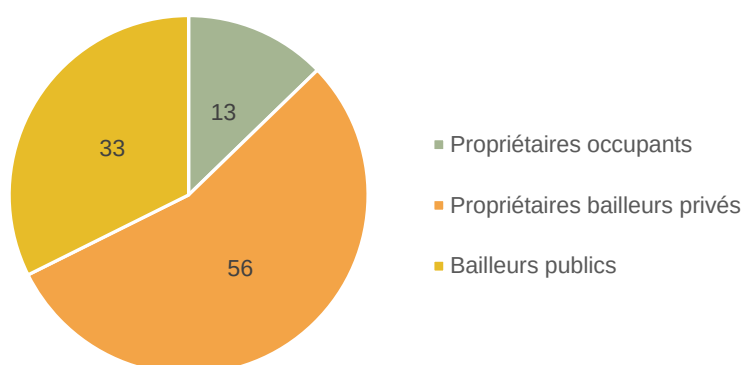
LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) a été mis en place par arrêté du préfet d'Indre-et-Loire en 2013. Il permet de faciliter et de développer le travail en réseau et en partenariat avec l'ensemble des acteurs du logement dans le département. Les mesures de lutte contre l'habitat indigne visent à identifier, prévenir et remédier aux situations de logement insalubre ou dangereux pour les habitants. Le PDLHI a une action stratégique (ateliers thématiques, élaboration d'outils communs, échange d'expérience, organisation et renforcement du partenariat) et une action opérationnelle d'analyse de situations via des Commissions d'orientation et de suivi.

102 dossiers ont été traités en 2022 par le PDLHI. Près de 90% d'entre eux concernent des logements en location, avec une majorité de bailleurs privés (2/3). Par ailleurs, il est constaté par les acteurs une augmentation des dossiers « d'incurie » avec 15 dossiers concernés sur les 102. Le volume de dossiers a légèrement augmenté dans le temps puisqu'il y a 10 ans, environ 80 dossiers avaient été traités en 2013.

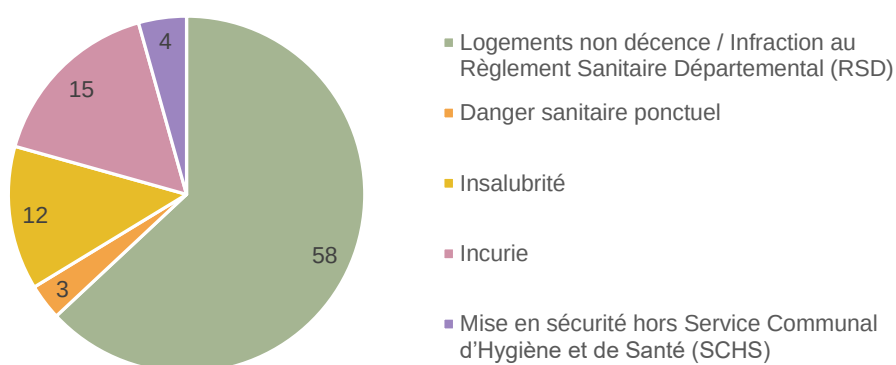
Répartition du nombre de dossiers en fonction du statut des propriétaires en 2022

Source : Bilan PDLHI (2022).



Qualification des logements traités en 2022

Source : Bilan PDLHI (2022).



Après dix ans de fonctionnement, le PDLHI identifie plusieurs freins à une action efficiente :

- ✓ L'absence de personnel social dans certaines intercommunalités.
- ✓ Le manque de temps pour les visites par l'Agence Régionale de la Santé (ARS).
- ✓ L'insuffisance de ressources pour poser des diagnostics médicaux.
- ✓ Le manque de passerelles entre la gestion de l'habitat et la protection des personnes vulnérables.
- ✓ La difficulté d'accéder aux logements pour effectuer des diagnostics.
- ✓ La complexité des procédures coercitives, le temps nécessaire à leur mise en place et leur caractère parfois peu efficace.
- ✓ L'augmentation des coûts de travaux, des délais d'intervention des entreprises et leurs (in)disponibilités.
- ✓ La forte diminution des crédits alloués par l'État au Budget Opérationnel de Programme (BOP 135).
- ✓ L'allongement des délais pour le relogement durable des occupants.

Plusieurs pistes de travail sont identifiées par les partenaires pour y remédier :

- ✓ Face aux situations « complexes », expérimenter une équipe pluridisciplinaire dédiée à la LHI, comprenant un infirmier psychiatrique, un travailleur social et potentiellement un technicien.
- ✓ Renforcer le repérage des situations de mal logement : sensibilisation des élus, information des artisans et des propriétaires, appui sur les plateformes de rénovation énergétique et les programme OPAH/PIG, etc.
- ✓ Promouvoir l'auto-réhabilitation accompagnée.
- ✓ Travailler l'appropriation du logement par l'occupant : utilisation de l'appartement pédagogique itinérant pour la maîtrise de l'énergie, pédagogie lors de l'entrée dans un nouveau logement ou après réhabilitation, expérimentation d'un suivi à long terme des ménages pour vérifier l'impact des travaux thermiques sur la réduction des charges énergétiques.

L'année 2023 marque une nouvelle dynamique pour améliorer le traitement des situations, notamment avec l'ouverture de la plateforme *Histologe*. Depuis le 3 avril de cette année, les habitants du département d'Indre-et-Loire ont la possibilité de signaler toute situation de mal logement qu'ils subissent via ce nouveau service public en ligne, afin de se faire accompagner par les acteurs publics locaux de l'habitat. Il s'agit de déterminer les situations d'insalubrité, d'indignité ou de non-décence. D'une moyenne de 100 par an avant la mise en place d'*Histologe*, les signalements se sont élevés à 200 en 2023 et sont au nombre d'environ 400 depuis début 2024.

Une attention peut être portée sur le milieu rural, où l'outil apparaît peu utilisé et par incidence les situations peu remontées. Les acteurs mobilisés dans les groupes partenariaux d'élaboration du PD2H confirment qu'*Histologe* a permis d'accroître le nombre de signalements. Il s'agit dorénavant de pouvoir absorber cette augmentation et de répondre aux situations signalées. L'enjeu réside notamment dans l'amélioration des solutions de relogement liés à la lutte contre l'habitat indigne, qu'elles soient transitoires (pendant la durée des travaux) ou pérennes, malgré les partenariats déjà existants notamment avec les bailleurs sociaux.

LA LUTTE CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

La précarité énergétique dépend de nombreux facteurs : niveau de revenu, caractéristiques des logements, mode de chauffage, types de mobilité. Elle concerne de multiples catégories de ménages sur le territoire et se mesure à travers un prisme global (logement, mobilité et alimentation).

D'après le diagnostic préalable au Pacte local des solidarités, le territoire est marqué par une hausse de la précarité énergétique en zone urbaine : les bailleurs sociaux relèvent notamment une augmentation du nombre d'impayés des factures sur les communes de Saint-Pierre-des-Corps et Joué-lès-Tours.

Au niveau départemental, des actions de prévention vis-à-vis de la précarité énergétique sont menées par le fonds de solidarité pour le logement (FSL). En 2022, 51 visites conseils et 10 suivis individualisés ont été menés par les travailleurs sociaux. Les actions de prévention ont pour objectif d'aider les personnes à maîtriser leurs dépenses en énergie au sein de leur logement et de lutter contre la précarité énergétique tout en contribuant au repérage des logements non décents, indignes voire insalubres.

La majorité des personnes en situation de précarité énergétique sont des femmes seules avec enfants (46%). Les interventions se situent essentiellement dans le milieu rural. Il a été régulièrement constaté que les logements du parc privé étaient énergivores et parfois inconfortables thermiquement par manque de réhabilitation, d'appareils de chauffage vétustes et/ou d'absence de ventilation, mais pas suffisamment dégradés pour que la non-décence soit reconnue (69% des problématiques repérées).

Lorsque le logement est susceptible d'être indigne, un signalement est transmis au pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI), pour mobilisation du dispositif adéquat (MOUS non-décence CAF Touraine, PIG de lutte contre l'habitat indigne départemental, OPAH intercommunale, Compagnons bâtisseurs, etc.). En parallèle, si besoin, les familles peuvent bénéficier d'un relogement rapide par les bailleurs sociaux grâce aux dispositifs existants (DRE, PDLHI) et à la mobilisation des acteurs dans ce domaine.

De plus, le Conseil départemental d'Indre-et-Loire a lancé un SLIME en 2024. Ce programme vise à massifier le repérage, l'orientation et l'accompagnement des ménages en situation de précarité énergétique. En outre, un appartement pédagogique sur la maîtrise de l'énergie a été mis en place à Chinon jusqu'au 31 décembre 2025

UN ENGAGEMENT DANS LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE À MAXIMISER POUR ATTEINDRE L'OBJECTIF DE ZAN

La loi Climat et Résilience d'août 2021, qui fait notamment suite à la Convention Citoyenne pour le Climat et à la législation européenne sur le Climat, porte entre autres une ambition de neutralité carbone et de sobriété foncière. Des objectifs sont fixés à horizon 2050, avec des paliers décennaux intermédiaires qui engagent les territoires et leurs acteurs dans les trajectoires visées.

Pour ce qui est de l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à horizon 2050, la décennie 2021-2030 vise à diviser par deux le volume d'espaces naturels, agricoles et forestiers (Enaf) consommés par rapport à la décennie 2011-2020.

À l'échelle de l'Indre-et-Loire, près de 2 800 hectares d'Enaf ont été consommés au cours de la décennie 2011-2020, ce qui représente 0,4% du territoire départemental. Ce ratio est le plus élevé dans le territoire du SCoT de l'Agglomération Tourangelle (1,1% du territoire artificialisé en 10 ans) et notamment dans la Métropole de Tours (1,4%). La majorité des Enaf ont permis d'accueillir de l'habitat (57%). Cela est plus particulièrement prononcé au nord et à l'est du département.

Répartition des consommations d'Enaf par destination entre 2011 et 2020 (en hectares)

Source : Portail de l'artificialisation des sols - CEREMA 2009-2021 ; données téléchargées en avril 2024.

Territoires	Habitat	Activité	Mixte	Route	Ferroviaire	Inconnu	Total
CC d'Autour de Chenonceau, Bléré Val de Cher	80	22	1	13	0	19	136
CC du Castelrenaudais	82	21	4	3	0	1	111
CC du Val d'Amboise	80	20	3	10	0	0	113
SCoT ABC	242	63	8	26	0	20	360
CC Touraine-Est Vallées	120	25	4	10	2	9	170
CC Touraine Vallée de l'Indre	239	92	6	31	71	10	449
Tours Métropole Val de Loire	304	129	7	83	1	13	537
SCoT de l'Agglomération Tourangelle	663	246	18	124	74	32	1 156
CC Loches Sud Touraine	214	77	4	13	5	6	319
SCoT de Loches Sud Touraine	214	77	4	13	5	6	319
CC de Gâtine - Racan	135	15	2	8	0	7	166
CC Touraine Ouest Val de Loire	121	34	2	26	0	5	188
SCoT du Nord-Ouest de La Touraine	256	49	3	34	0	12	354
CC Chinon Vienne et Loire	79	38	1	7	0	4	129
CC Touraine Val de Vienne	135	83	2	6	216	3	446
SCoT du Pays du Chinonais	214	121	3	14	216	7	575
Indre-et-Loire	1 588	556	36	210	296	78	2 764

Répartition des consommations d'Enaf par destination entre 2011 et 2020 (en pourcentage)

Source : Portail de l'artificialisation des sols - CEREMA 2009-2021 ; données téléchargées en avril 2024.

Territoires	Habitat	Activité	Mixte	Route	Ferroviaire	Inconnu
CC d'Autour de Chenonceau, Bléré Val de Cher	59%	17%	1%	10%	0%	14%
CC du Castelrenaudais	74%	19%	3%	3%	0%	1%
CC du Val d'Amboise	71%	18%	3%	9%	0%	0%
SCoT ABC	67%	18%	2%	7%	0%	6%
CC Touraine-Est Vallées	71%	15%	3%	6%	1%	5%
CC Touraine Vallée de l'Indre	53%	21%	1%	7%	16%	2%
Tours Métropole Val de Loire	57%	24%	1%	15%	0%	2%
SCoT de l'Agglomération Tourangelle	57%	21%	2%	11%	6%	3%
CC Loches Sud Touraine	67%	24%	1%	4%	2%	2%
SCoT de Loches Sud Touraine	67%	24%	1%	4%	2%	2%
CC de Gâtine - Racan	81%	9%	1%	5%	0%	4%
CC Touraine Ouest Val de Loire	64%	18%	1%	14%	0%	3%
SCoT du Nord-Ouest de La Touraine	72%	14%	1%	9%	0%	3%
CC Chinon Vienne et Loire	61%	29%	1%	6%	0%	3%
CC Touraine Val de Vienne	30%	19%	0%	1%	49%	1%
SCoT du Pays du Chinonais	37%	21%	1%	2%	38%	1%
Indre-et-Loire	57%	20%	1%	8%	11%	3%

L'objectif général de ZAN est appliqué de manière différenciée et territorialisée. Les Régions ont jusqu'au 22 novembre 2024 pour intégrer les objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols dans les SRADDET. En Centre-Val de Loire, le projet de SRADDET modifié a été arrêté en avril 2024. Il est actuellement en cours de consultation en vue d'une approbation d'ici la fin de l'année 2024. La Région Centre-Val de Loire affiche un objectif général de réduction de 54,5% de la consommation d'Enaf au cours de la décennie 2020 par rapport à la décennie 2010. Elle a fait le choix de décliner cet objectif à l'échelle des territoires porteurs de SCoT. Ils sont repris dans le deuxième tableau page suivante (dotation de base). La consommation d'Enaf sur le début de la décennie 2020 est, quant à elle, indiquée dans le premier tableau à suivre. La comparaison des deux met en lumière l'importance des efforts à fournir et de la régulation à opérer dès à présent pour tenir les objectifs.

État de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (Enaf) entre le 1^{er} janvier 2021 et le 1^{er} janvier 2023 et perspectives pour la période 2024-2031

Source : Portail de l'artificialisation des sols - CEREMA 2021-2023 ; données téléchargées en avril 2024.

Précaution d'emploi sur les données : la consommation d'Enaf 2021-2023 indiquée correspond à celle qui figure sur le portail national de l'artificialisation des sols. Ces données sont diffusées sous réserve d'une vérification par les territoires. Le cas échéant, si des invraisemblances apparaissent, une remontée d'informations peut être organisée pour mettre à jour la base nationale.

Répartition des consommations d'Enaf entre 2021 et 2023 (en hectares)

Territoires	Consommation d'Enaf (en ha)	Territoires	Consommation d'Enaf (en ha)
SCoT ABC	149	CC de Bléré Val de Cher	110
		CC du Castelrenaudais	11
		CC du Val d'Amboise	27
SCoT de l'Agglomération Tourangelle	231	CC Touraine-Est Vallées	29
		CC Touraine Vallée de l'Indre	129
		Tours Métropole Val de Loire	72
SCoT de Loches Sud Touraine	98	CC Loches Sud Touraine	98
SCoT du Nord-Ouest de La Touraine	99	CC de Gâtine - Racan	46
		CC Touraine Ouest Val de Loire	53
SCoT du Pays du Chinonais	56	CC Chinon Vienne et Loire	24
		CC Touraine Val de Vienne	33
Indre-et-Loire			633

Répartition des consommations d'Enaf entre 2021 et 2023 (en pourcentage de la dotation de base pour la décennie 2021-2031 proposée dans le projet de SRADDET arrêté)

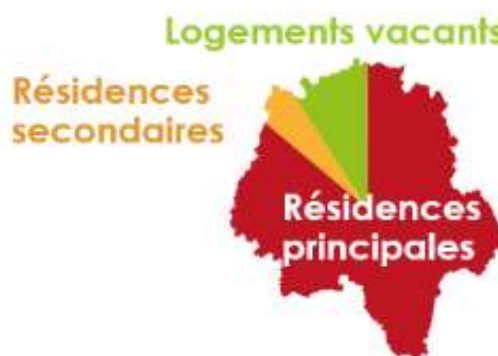
Territoires	Dotation de base 2021-2030 (en ha)	Part de la dotation de base, mobilisée entre 2021 et 2023
SCoT ABC	144	103%
SCoT de l'Agglomération Tourangelle	571	40%
SCoT de Loches Sud Touraine	136	72%
SCoT du Nord-Ouest de La Touraine	155	64%
SCoT du Pays du Chinonais	134	42%
Indre-et-Loire	1 140	56%

2. UN DÉVELOPPEMENT DE LA VACANCE, NOTAMMENT DANS LE SUD DU DÉPARTEMENT

PRÈS DE NEUF LOGEMENTS SUR DIX SONT DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

L'analyse de la structure du parc de logements est ici réalisée à partir des données de l'Insee, dans la mesure où elles rendent possible la ventilation de l'effectif entre occupation pérenne, occupation temporaire et inoccupation. En outre, elles permettent de suivre les tendances et les évolutions de la vacance de logements sur le long terme, sur une large granularité géographique (commune, intercommunalité, département, etc.). Ces données, établies sur la base d'informations déclaratives et sans contrôle sur le terrain, sont toutefois à interpréter avec prudence. Elles établissent le statut d'occupation du logement à un instant t (sans prise en compte de la durée), pour la situation d'il y a plusieurs années (l'état a pu évoluer depuis le millésime de l'Insee mobilisé).

En 2020, l'Indre-et-Loire accueille plus de 330 000 logements sur son territoire. Parmi eux, 87% sont des résidences principales, c'est-à-dire des logements occupés de manière permanente par les ménages qui en sont locataires ou propriétaires. Les autres logements se répartissent entre les résidences secondaires et les logements occasionnels (4,7%) et les logements vacants (8,6%). Cette vacance apparaît légèrement inférieure à celle du Loiret (9,1%) et plus généralement de la région Centre-Val de Loire (10,1%). En France métropolitaine, elle s'élève à 8,1%.



Au sein du département, les trois intercommunalités qui constituent le SCoT de l'Agglomération tourangelle se distinguent avec davantage de résidences principales au sein de leur parc de logements. La part oscille entre 89% pour Tours Métropole Val de Loire et 92% pour Touraine-Est Vallées. En revanche, ces habitations occupées de manière permanente représentent moins de 80% des logements dans les trois intercommunalités du sud du département, territoires où la vacance dépasse 11% du parc de logements.

Au cours de la dernière décennie, le parc de logements départemental a augmenté de 35 100 unités. Notamment, la vacance a crû de 1,9 point. Cette tendance est proche de celle du Loiret (+ 1,8 point) et légèrement moins importante que la dynamique régionale (+ 2,2 points). En revanche, elle s'avère nettement plus élevée que la moyenne nationale (+ 1,2 point).

Au sein de l'Indre-et-Loire, les trois intercommunalités du sud se distinguent avec une hausse plus marquée de leur taux de logements vacants, oscillant entre + 2,5 points à Loches Sud Touraine et + 3 points à Chinon Vienne et Loire. La communauté de communes du Val d'Amboise se distingue, quant à elle, avec une hausse marquée du taux de résidences secondaires (+ 3,3 points).

PRÈS DE 8 600 LOGEMENTS PRIVÉS DURABLEMENT VACANTS EN INDRE-ET-LOIRE

Créé dans le cadre du plan national de mobilisation des logements vacants de 2020, le fichier LOVAC est un nouvel outil de connaissance permettant de repérer et caractériser les logements privés vacants sur un territoire. Il identifie spécifiquement la vacance structurelle, autrement dit celle de longue durée (depuis plus de 2 ans), la distinguant ainsi de la vacance frictionnelle. Cette dernière est considérée comme inévitable et normale dans la vie du marché immobilier d'un territoire et résulte de délais nécessaires pour relouer ou vendre un bien, réaliser des travaux (amélioration, rénovation), déménager, etc.

Selon les données LOVAC, près de 24 600 logements détenus par un bailleur privé sont vacants en Indre-et-Loire au 1^{er} janvier 2021, soit 8,6% du parc privé. Parmi eux, environ 8 600 habitations sont vacantes depuis plus de 2 ans. Cette vacance structurelle concerne donc à l'échelle départementale 3% du parc privé.

En comparaison régionale, l'Indre-et-Loire se situe au milieu des départements en termes de nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans. L'Eure-et-Loir présente le volume le plus faible (5 200 unités) et le Cher le stock le plus élevé (10 000). Compte tenu de l'important parc privé tourangeau, la vacance structurelle d'Indre-et-Loire est la plus faible du Centre-Val de Loire (4,4%), au même niveau que le Loiret (3,4%). Le Cher affiche quant à lui la vacance structurelle la plus préoccupante (7,1%).

Au sein de l'Indre-et-Loire, la vacance structurelle apparaît plus forte dans quatre intercommunalités : Loches Sud Touraine (5,4%), Touraine Val de Vienne (4,9%), Chinon Vienne et Loire (4,7%) et Touraine Ouest Val de Loire (4,3%). A contrario, elle est la plus faible au sein de Touraine-Est Vallées (1,8%). Cette vacance prolongée peut résulter de différents facteurs, parmi lesquels on compte les difficultés juridiques (successions difficiles, biens sans maître, etc.), l'état du logement (habitat dégradé ou insalubre, vétusté, etc.), l'incapacité du propriétaire à envisager des travaux ou la gestion de son bien en location ainsi que l'inadéquation du bien au marché (prix trop élevé, implantation à faible attractivité résidentielle, etc.). Des investigations complémentaires seraient localement utiles pour objectiver le vivier de logements vacants susceptibles de réintégrer le marché tourangeau (volume, motif de la vacance, leviers d'action).

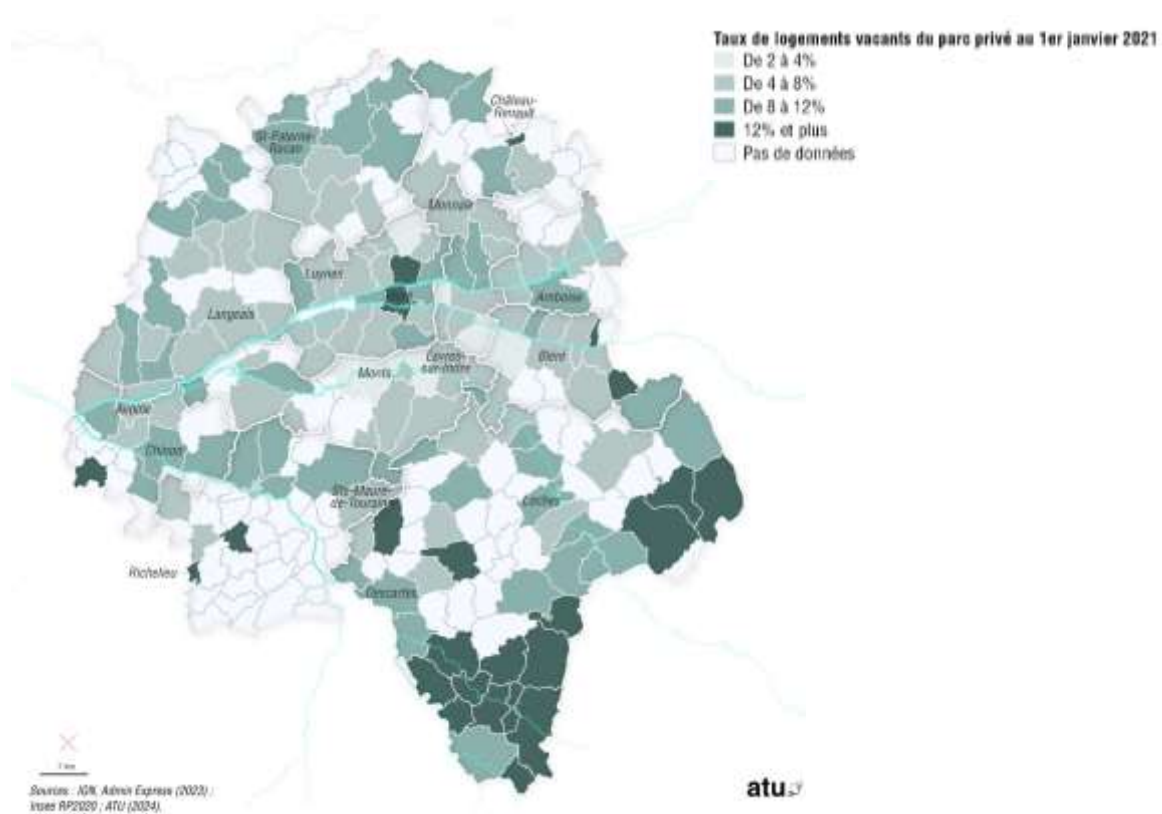
Vacance structurelle et conjoncturelle au 1^{er} janvier 2021

Source : LOVAC, 2021.

	Ensemble des logements privés vacants		Logements privés vacants depuis deux ans ou plus	
	Nombre	Part dans le parc privé	Nombre	Part dans le parc privé
CC Touraine-Est Vallées	942	5,5%	309	1,8%
CC Touraine Vallée de l'Indre	1 062	4,6%	466	2,0%
Tours Métropole Val de Loire	12 863	9,8%	2 948	2,2%
CC du Val d'Amboise	1 074	7,8%	396	2,9%
CC Autour de Chenonceaux Bléré-Val de Cher	724	6,7%	309	2,9%
CC du Castelrenaudais	645	8,8%	248	3,4%
CC de Gâtine-Racan	645	6,4%	350	3,5%
CC Touraine Ouest Val de Loire	1 293	7,9%	705	4,3%
CC Chinon Vienne et Loire	1 067	8,8%	568	4,7%
CC Touraine Val de Vienne	1 132	8,3%	665	4,9%
CC Loches Sud Touraine	3 127	10,6%	1 601	5,4%
Indre-et-Loire	24 574	8,6%	8 565	3,0%
Région Centre-Val de Loire	108 000	10,2%	47 000	4,4%

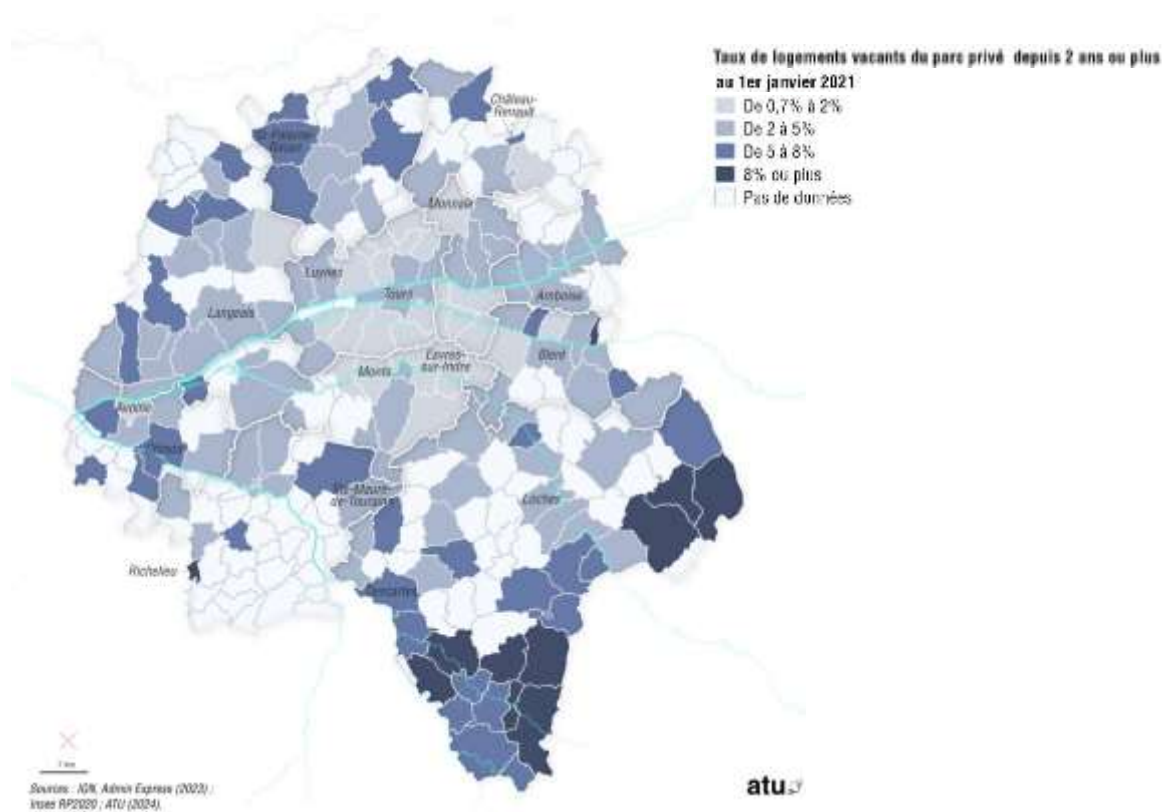
Carte 11 : Taux de logements vacants au sein du parc privé en 2021

Source : LOVAC, 2021.



Carte 12 : Taux de logements vacants depuis deux ans ou plus au sein du parc privé en 2021

Source : LOVAC, 2021.



MOINS DE 3% DU PARC LOCATIF SOCIAL PROPOSÉ À LA LOCATION EST VACANT

En Indre-et-Loire, le parc de logements sociaux compte 50 000 unités en 2022 d'après le Répertoire du parc locatif social (RPLS), dont 95% sont proposés à la location. Les quelques 2 200 logements qui ne sont pas mis sur le marché sont pour près de la moitié constitués d'habitations en cours ou en attente de travaux, de démolition ou de vente. Les autres sont pris en charge par une association (27%), occupés par un gardien, etc.

À l'image de la moyenne nationale, le parc locatif social d'Indre-et-Loire est assez peu concerné par la vacance. En 2022, environ 1 300 logements sont touchés, soit 2,8% du parc proposé à la location. Cette vacance est la plus faible de la région Centre-Val de Loire, où ailleurs elle oscille entre 3,1% dans le Loir-et-Cher et le Loiret et 5,2% dans le Cher.

Au niveau de l'Indre-et-Loire, la vacance du parc locatif social est la moins élevée dans les communautés de communes Autour de Chenonceaux Bléré-Val de Cher et Touraine-Est Vallées (respectivement 1,7% et 1,8%). Elle est également inférieure à la moyenne départementale dans la Métropole de Tours et le Val d'Amboise (2,3%). La situation est par contre plus préoccupante dans cinq intercommunalités où la vacance du parc social dépasse 5%. Il s'agit des trois communautés de communes du sud du département, du Castelrenaudais et de Gâtine-Racan.

Dans le parc locatif social, on parle de vacance structurelle lorsqu'un logement est vacant depuis plus de 3 mois. En Indre-et-Loire, 1,2% des logements locatifs sociaux proposés à la location sont dans cette situation. C'est 1,6% en France Métropolitaine et 1,9% dans la région Centre-Val de Loire. La vacance de plus de deux ans est, quant à elle, rarissime : 0,2% des logements locatifs sociaux proposés à la location sont concernés. Cette vacance de longue durée est plus présente dans les intercommunalités avec les taux de vacance globale les plus élevés.

3. UNE VARIÉTÉ DE SITUATIONS RÉSIDENTIELLES, AVEC UN PROFIL PARTICULIER DE LA MÉTROPOLÉ DE TOURS

LES MAISONS : 4 LOGEMENTS SUR 10 DANS LA MÉTROPOLÉ DE TOURS, 9 SUR 10 EN DEHORS

Au sein de l'Indre-et-Loire, plus de six résidences principales sur dix sont des maisons en 2020. Cette moyenne masque deux réalités sur le territoire. En effet, l'habitat individuel domine largement dans toutes les intercommunalités du département, à l'exception de la Métropole de Tours.

Au sein de Tours Métropole Val de Loire, 60% des résidences principales sont des appartements. Plus précisément, ce type de biens est très présent à Tours (79%) et, dans une moindre mesure, dans la plupart des autres villes du cœur métropolitain² (48% en moyenne), notamment dans les trois autres communes relevant de la politique de la ville³ (57% en moyenne). Ailleurs dans le département, le logement collectif représente au plus 22% du parc, son poids diminuant avec l'éloignement à Tours. La géographie des dispositifs de soutien à l'investissement locatif, le niveau d'équipement et de desserte des communes ainsi que le volontarisme des élus locaux et des opérateurs pour développer du logement locatif social comptent parmi les éléments d'explication.

En dehors de la Métropole, la part des maisons oscille entre 80% dans le Val d'Amboise et 95% dans la communauté de communes Gâtine-Racan. À une échelle plus fine, les maisons constituent l'essentiel de l'offre de logements (au moins 95% du parc) dans 75% des communes du département. Derrière cette apparente homogénéité on trouve une diversité de produits. Forme, matériaux de construction, surface habitable et assise foncière sont parmi les facteurs qui spécifient l'habitat individuel.

² Le cœur métropolitain désigne sept communes : Chambray-lès-Tours, Joué-lès-Tours, La Riche, Saint-Avertin, Saint-Cyr-sur-Loire, Saint-Pierre-des-Corps et Tours.

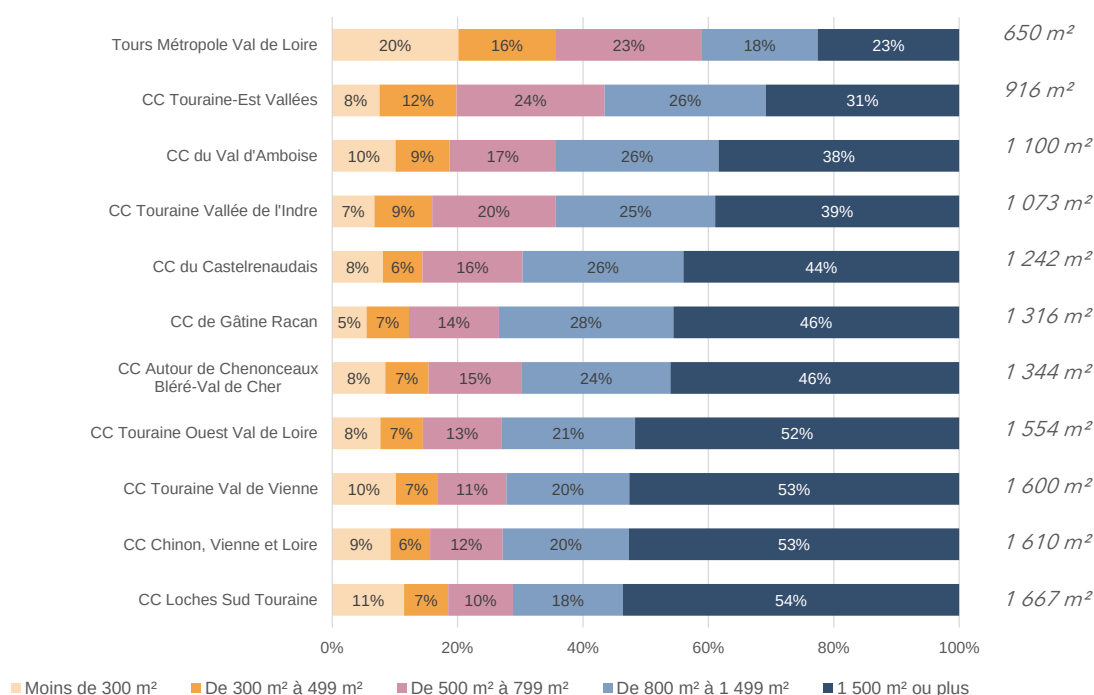
³ Quatre communes relèvent de la politique de la ville dans la Métropole de Tours : Joué-lès-Tours, La Riche, Saint-Pierre-des-Corps et Tours.

Si on prend l'exemple de l'assise foncière, la surface médiane du terrain associé à une maison est d'environ 1 050 m² à l'échelle de l'Indre-et-Loire. Elle s'étale de moins de 300 m² pour 12% des maisons à plus de 1 500 m² pour 39% d'entre elles. Cette superficie médiane et la typologie de terrain associé à l'habitat individuel varient d'un territoire à l'autre, en lien avec la disponibilité et la cherté du foncier ainsi qu'avec l'époque de construction des logements. En effet, la superficie médiane des terrains est plutôt stable autour de 1 100 m² jusque dans les années 2000 (à l'exception de la période de sortie de la deuxième guerre mondiale où elle descend à environ 825 m²). Elle diminue ensuite pour atteindre moins de 800 m² au cours des dernières années. Ainsi, la superficie médiane des terrains pour l'individuel est la plus faible dans Tours Métropole Val de Loire (650 m²). Touraine-Est Vallées est le seul autre territoire à présenter une superficie médiane en deçà de 1 000 m² (916 m²). À l'inverse, les trois communautés de communes du sud du département affichent les superficies médianes les plus élevées, de l'ordre de 1 600 m².

Assise foncière de l'habitat individuel

Sources : Fichiers Fonciers - Cerema (2023).

Superficie médiane

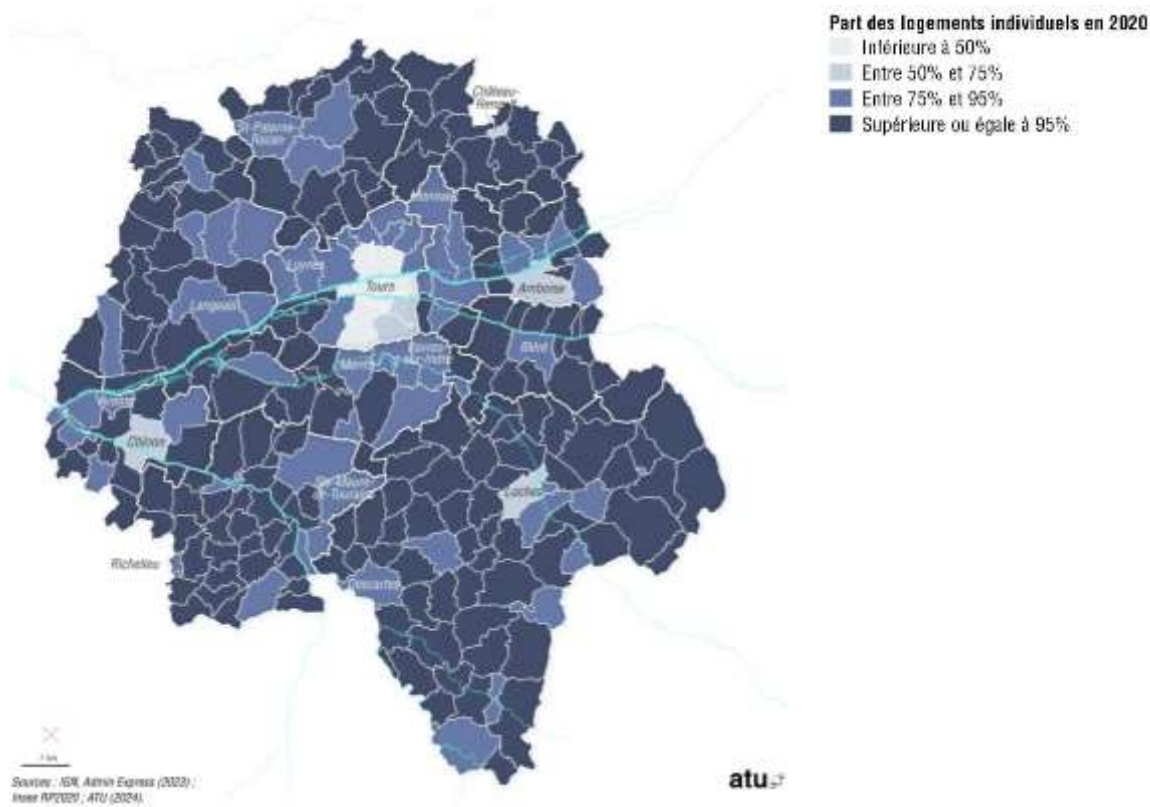


Entre 2009 et 2020, la typologie du parc de logements n'a pas évolué de manière significative à l'échelle de l'Indre-et-Loire. Au niveau des intercommunalités, cette stabilité typologique s'observe uniquement pour Touraine Vallée de l'Indre. En parallèle, neuf des onze intercommunalités ont renforcé leur spécificité et Touraine-Est Vallées a amorcé une diversification de son offre. Dans ce territoire, les logements supplémentaires sont, en comparaison du parc existant, davantage des appartements que des maisons.

À l'échelle communale, on retrouve cette forte tendance à la spécialisation typologique du parc de logements, quel que soit le profil résidentiel des territoires (cf. page suivante). Le confortement de la typologie dominante est toutefois plus marqué dans les secteurs avec l'offre la plus homogène. Ainsi, les quatre communes très urbaines ont toutes proportionnellement produit encore plus d'appartements que ce qu'elles avaient en stock. Les territoires où plus de 9 logements sur 10 sont des maisons ont quant à eux renforcé cette spécialisation pour 80% d'entre eux. De son côté, la soixante-dizaine de communes qui tend à diversifier la typologie du parc de logements est répartie dans l'ensemble des intercommunalités d'Indre-et-Loire. On retrouve pour beaucoup ces communes dans le pourtour des territoires très urbains, notamment à l'est et à l'ouest.

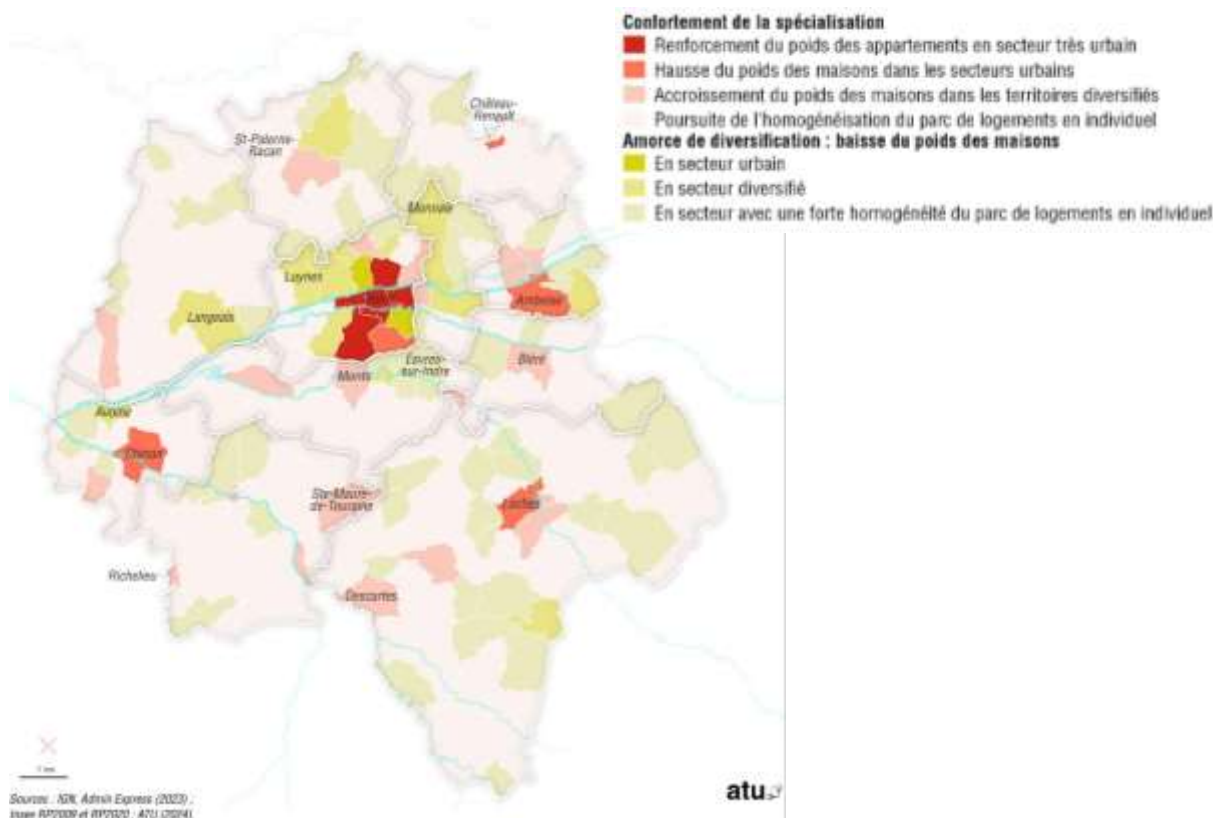
Carte 13 : Part des logements individuels en 2020

Source : Insee, RP2020.



Carte 14 : Concoct des logements supplémentaires à la typologie existante entre 2009 et 2020

Sources : Insee, RP2009 et RP2020.



DES MAISONS OCCUPÉES PAR LEURS PROPRIÉTAIRES, LES APPARTEMENTS PAR DES LOCATAIRES

À l'échelle du département d'Indre-et-Loire, près de 60% des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires en 2020, le reste étant des logements mis en location. Sur ce marché de la location, l'offre privée est plus importante que l'offre publique. En effet, 23% des résidences principales sont occupées par un locataire du parc privé, 17% par un locataire du parc social. Seule la Métropole de Tours se distingue avec une majorité de locataires dans son parc. Dans cette intercommunalité, 30% des ménages occupent un logement appartenant à un bailleur privé et 23% un logement social.

Le statut d'occupation des résidences principales est très fortement lié à la typologie du logement : les maisons sont principalement occupées par leurs propriétaires (82%) et les appartements par des locataires (79%). La corrélation maison - propriétaire occupant se vérifie quelle que soit l'intercommunalité concernée. Les taux oscillent entre 77% pour Chinon Vienne et Loire et 85% pour Autour de Chenonceaux Bléré-Val de Cher. Cette proportion est de 84% dans la Métropole de Tours.

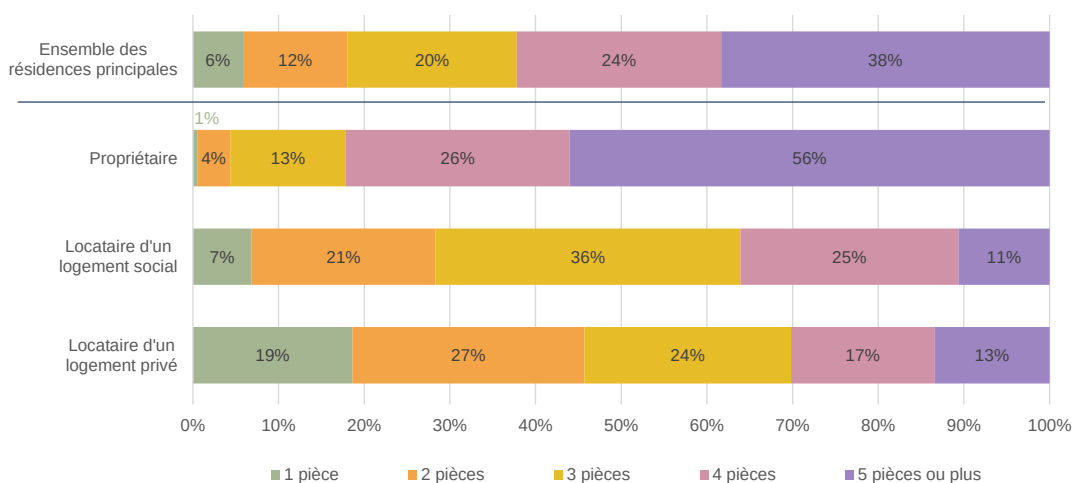
Pour ce qui est du statut d'occupation des appartements, on observe quelques nuances :

- ✓ Tours Métropole Val de Loire se caractérise avec 42% des appartements occupés par des locataires du parc privé, 35% par des locataires du parc social et 20% par leurs propriétaires.
- ✓ Trois intercommunalités se distinguent avec une majorité d'appartements occupée par des locataires du parc privé. Il s'agit des communautés de communes Gâtine-Racan (55% du parc d'appartements), Touraine Val de Vienne (50%) et Autour de Chenonceaux Bléré-Val de Cher (49%).
- ✓ Sept intercommunalités s'illustrent par une occupation principale des appartements par des locataires du parc social. Leur part dans l'habitat collectif oscille entre 49% dans la communauté de communes Chinon Vienne et Loire et 58% dans le Castelrenaudais.

De la même façon, les propriétaires occupants vivent principalement dans des grands logements constitués de cinq pièces ou plus, tandis que les locataires occupent majoritairement des logements de plus petite taille. Sur ce sujet, on note une distinction entre les locataires du parc public et ceux du parc privé : les premiers résident dans des logements plus grands. Ainsi, quand un tiers des occupants du parc social vivent dans un T3, près de la moitié des locataires d'un logement privé vivent dans un logement constitué d'une ou deux pièces. En outre, un T3 loué dans le parc social présente une superficie supérieure à un même logement loué dans le parc privé. Par exemple, dans la Métropole de Tours, un T3 fait en moyenne 65 m² dans le parc social contre 54 m² dans le parc privé.

Taille des résidences principales selon leur statut d'occupation en Indre-et-Loire en 2020

Source : Insee, RP2020.



UN DÉVELOPPEMENT DES GRANDS LOGEMENTS CONSTITUÉS DE CINQ PIÈCES OU PLUS DEPUIS 2009

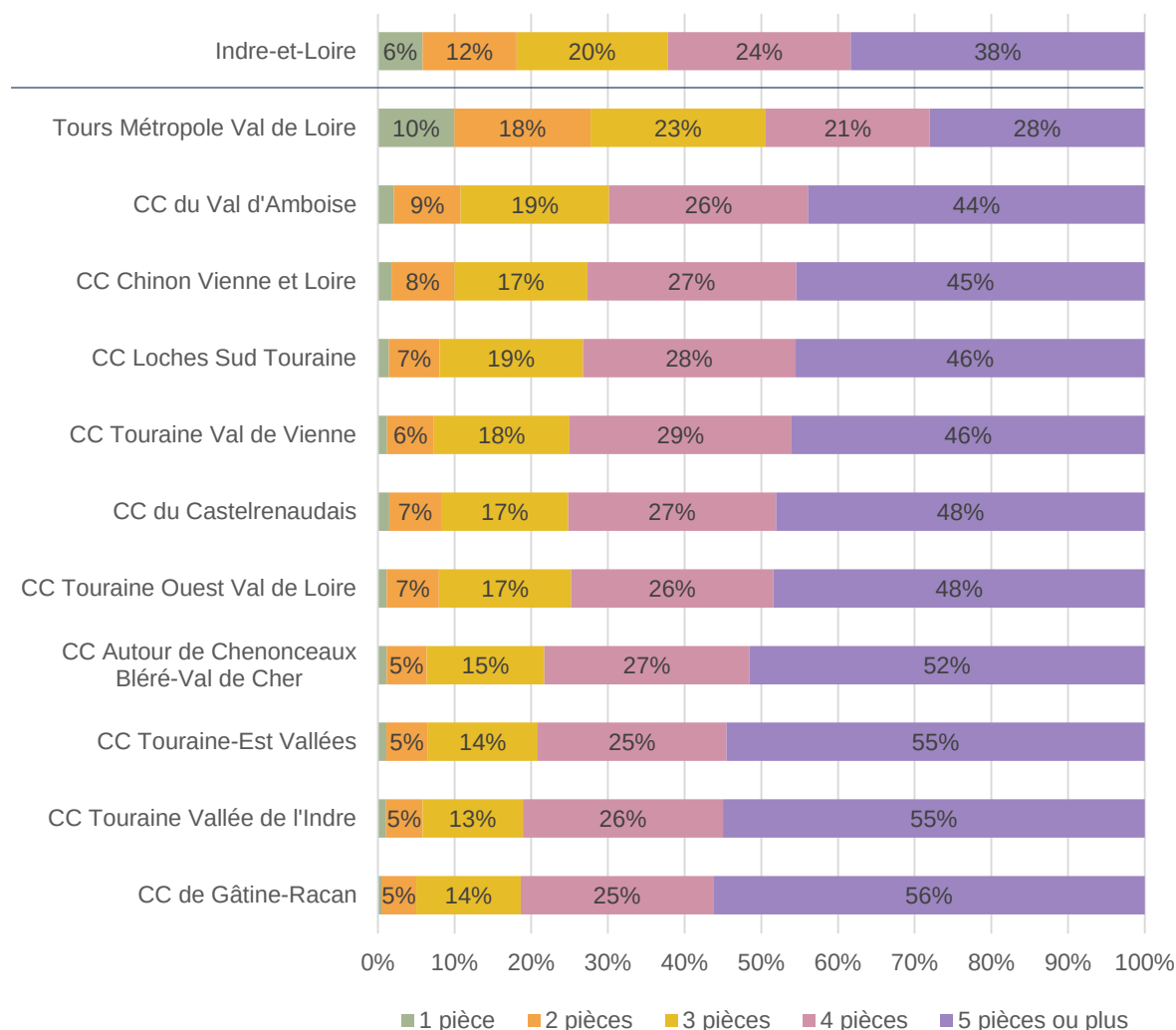
Le parc des résidences principales d'Indre-et-Loire est majoritairement constitué de grands logements. En effet, 62% sont des T4 ou plus, 20% comptent trois pièces et 18% une ou deux pièces. Cette structure est très proche de celle de la France Métropolitaine. En revanche, au sein de la région Centre-Val de Loire, les logements de quatre pièces ou plus apparaissent plus nombreux au sein des cinq autres départements. Leur présence oscille entre 65% dans le Loiret et 71% dans l'Indre.

Les logements, constitués de quatre pièces ou plus, sont majoritaires dans toutes les communes d'Indre-et-Loire, à l'exception des villes de Tours et de La Riche. Les T1 et T2 sont particulièrement implantés dans ces deux communes (respectivement 39% et 35% du parc). À noter : la représentativité de la ville-centre dans le département diminue à mesure que le nombre de pièces augmente. En effet, la ville de Tours accueille près de 70% des studios du département, contre un tiers des T3 et 12% des logements constitués de cinq pièces ou plus.

Aussi, à l'échelle des intercommunalités, seul le parc de logements de la Métropole de Tours n'est pas majoritairement constitué de grands logements. Ailleurs, quatre intercommunalités se distinguent avec une majorité de logements ayant cinq pièces ou plus. Il s'agit des communautés de communes Autour de Chenonceaux Bléré-Val de Cher (52% de son parc), Touraine-Est Vallées et Touraine Vallée de l'Indre (55% chacune) ainsi que Gâtine-Racan (56%).

Taille des résidences principales par intercommunalité d'Indre-et-Loire en 2020

Source : Insee, RP2020



Entre 2009 et 2020, six logements supplémentaires sur dix sont constitués de cinq pièces ou plus en Indre-et-Loire, soit environ 14 000 unités. Leur poids au sein du parc de logements continue d'augmenter (+ 1,9 point), poursuivant la tendance observée sur la décennie précédente (hausse de la part des T5 ou plus de + 5,7 points sur la période 1999-2009). L'ensemble des intercommunalités est concerné par cette croissance significative des grands logements au cours de la dernière décennie, à l'exception de la Métropole de Tours où ils sont restés, en proportion, relativement stables. Ailleurs en Indre-et-Loire, la part des grands logements a augmenté entre + 2,7 points dans la communauté de communes Chinon Vienne et Loire et + 6,1 points dans celle d'Autour de Chenonceaux Bléré-Val de Cher.

UNE VARIÉTÉ DE PROFILS RÉSIDENTIELS

À partir des caractéristiques des territoires développées ci-dessus (type, taille et statut d'occupation des résidences principales), il est possible de définir des profils résidentiels comparables. Ceux-ci sont repris sur les cartes ci-dessous.

Les territoires avec un tissu résidentiel plutôt mixte et dense sont identifiés avec des tons rougeâtres. Plus la couleur est foncée, plus le caractère urbain est marqué. Ainsi, la Métropole de Tours se distingue avec un parc majoritairement constitué d'appartements (60%) et de locations (53%) ainsi qu'avec une surreprésentation de petits logements par rapport à la moyenne départementale. Elle compte par exemple 10% de T1 au sein de ses résidences principales quand cette typologie représente moins de 2% du parc ailleurs en Indre-et-Loire.

Dans les tons verts et bleus, on a un tissu résidentiel plus uniforme et diffus. Les maisons correspondent à plus de 90% des résidences principales. Les propriétaires et les grands logements sont quant à eux très majoritaires. Les nuances de vert donnent à voir des territoires avec tout de même une relative diversité. C'est par exemple le cas du sud du département et de Touraine-Est Vallées. Le ton bleu identifie les territoires où l'offre de logements est particulièrement homogène.

Cet exemple confirme la variété des situations au sein de l'Indre-et-Loire et la limite de la moyenne départementale. L'emboîtement d'échelles illustre le fait que la maille d'analyse masque nécessairement des disparités. Si chaque intercommunalité relève d'un profil résidentiel, les communes qui la composent affichent une marquetterie de couleurs, avec au moins deux tons différents et des tissus d'une part plutôt mixtes et denses et d'autre part plutôt uniformes et diffus.

4. UN PARC LOCATIF SOCIAL VOUÉ À ÉVOLUER

UNE CONCENTRATION DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DANS LA MÉTROPOLE, QUI TEND À SE RENFORCER

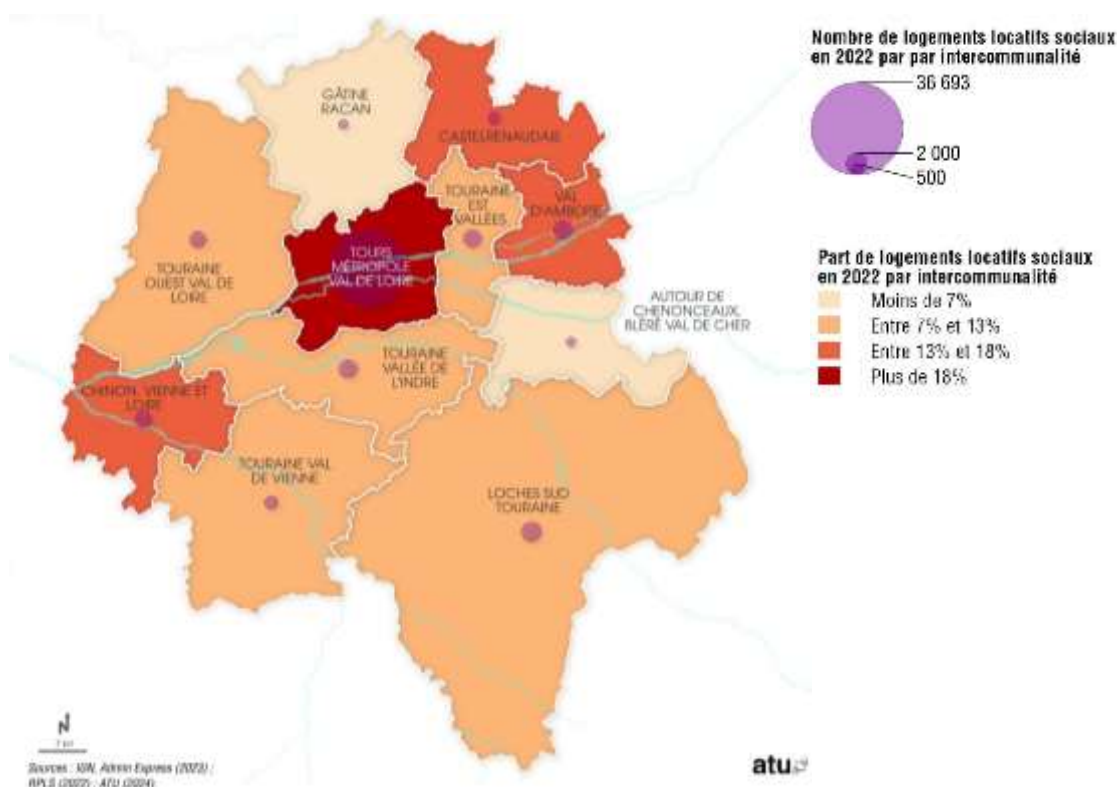
Le département d'Indre-et-Loire compte 52 275 logements locatifs sociaux en 2022⁴, ce qui représente 18,7% des résidences principales. À titre de comparaison, le taux de logements locatifs sociaux s'élève à 17,0% pour la région Centre-Val de Loire et à 17,7% sur l'ensemble du territoire français.

La répartition du parc locatif social est inégale au sein de l'Indre-et-Loire. Tours Métropole Val de Loire accueille près de 37 000 logements locatifs sociaux, soit 70% du parc départemental. Ceux-ci représentent un peu plus de 25% des résidences principales, taux le plus élevé des intercommunalités d'Indre-et-Loire. D'autres intercommunalités présentent un taux de logements locatifs sociaux relativement élevé : les communautés de communes Chinon Vienne et Loire, du Val d'Amboise et du Castelrenaudais comptent entre 13% et 18% de logements locatifs sociaux parmi l'ensemble du parc de logements. À l'inverse, les communautés de communes Gâtine-Racan et Autour de Chenonceaux Bléré-Val de Cher affichent les taux les plus bas (7% chacune).

À des échelles plus fines, le parc locatif social tend à être concentré dans les communes les mieux équipées et les plus peuplées. Au sein de Tours Métropole Val de Loire, la ville de Tours accueille plus de 21 200 logements locatifs sociaux, soit 58% du parc de la Métropole. Ils représentent près de 30% des résidences principales de la ville centre. Les trois autres communes métropolitaines qui relèvent de la politique de la ville accueillent quant à elles 18% du parc locatif social de la Métropole, soit 9 229 unités. Dans les communautés de communes du département, le parc locatif social se concentre dans les centres intermédiaires et structurants, les petites villes et les bourgs ruraux. Par exemple, 73% des logements locatifs sociaux du Val d'Amboise sont localisés à Amboise.

Carte 17 : Implantation du parc locatif social en 2022

Source : RPLS (2022).



⁴ Source : RPLS (2022).

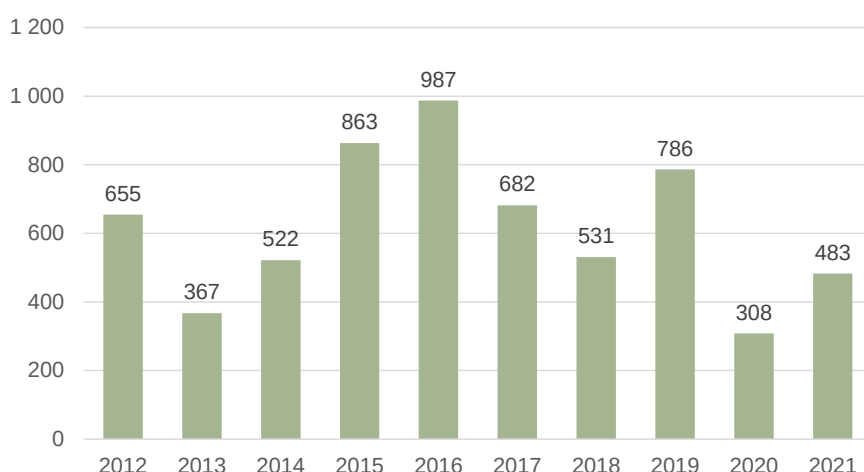
Au cours des dix dernières années, 618 logements locatifs sociaux ont été mis en service en moyenne chaque année. La production apparaît en dents de scie (cf. graphique ci-dessous). Le nombre de logements locatifs sociaux mis en service augmente entre 2013 et 2016 (de 367 à 987 logements) puis diminue entre 2017 et 2021 (de 682 à 483 logements) avec au cours de cette période un pic en 2019. Avec 987 logements, 2016 est l'année où le nombre logements locatifs sociaux mis en service est le plus élevé. La localisation de ces mises en service conforte la concentration du parc locatif social dans la Métropole de Tours d'une part, dans les centres intermédiaires et structurants ainsi que les petites villes et bourgs ruraux des communautés de communes d'autre part.

Lors des échanges intervenus dans le cadre de l'élaboration du PD2H, les acteurs locaux ont pointé le fait que le logement social continue d'engendrer des représentations stéréotypées et négatives, de la part de la population mais aussi de la part de certains élus ... alors que 70% de la population est éligible à ce type de logements. Il y a un enjeu de pédagogie et de campagne de communication pour déconstruire les représentations, notamment pour développer l'offre locative sociale dans les opérations de revitalisation des centres-anciens.

Ainsi, le département d'Indre-et-Loire fait face à un double objectif de développement du logement locatif social et d'équilibre territorial, notamment pour lutter contre les phénomènes de spécialisation.

Évolution des mises en service en Indre-et-Loire

Source : RPLS (2022).



UN PARC MAJORITAIREMENT COMPOSÉ DE LOGEMENTS FINANCÉS EN PLUS, MÉCANISME DE DROIT COMMUN ET OUTIL DE MIXITÉ SOCIALE

Dans le parc locatif social, l'offre se décompose en trois segments, fonction des niveaux de loyers proposés et des plafonds de ressources mis en place pour les locataires. Par ordre croissant de coût de location, il s'agit :

- ✓ des logements très sociaux à destination des personnes les plus précaires qui sont financés en PLAi - Prêt locatif aidé d'intégration - et équivalents ;
- ✓ des logements financés en PLUS - Prêt Locatif à Usage Social - et équivalents qui correspondent au mécanisme de financement de droit commun en ce qu'il donne aux bailleurs sociaux les moyens de répondre aux exigences de mixité sociale. En effet, dans le cadre de ce financement, la réglementation prévoit qu'au moins 30% des logements doivent être occupés par des ménages dont les ressources n'excèdent pas 60% des plafonds de ressources du PLUS et qu'au maximum 10% des logements puissent être loués à des locataires dont les ressources excèdent, dans la limite de 120% des plafonds PLUS ;

- ✓ des logements financés en PLS - Prêt Locatif Social - et équivalents destinées à accueillir des ménages dont les ressources excèdent celles requises pour accéder aux logements financés par les prêts PLUS et qui rencontrent des difficultés pour trouver un logement, notamment dans des zones de marché tendu. Ce financement est mis en place depuis 2001.

En 2022, à l'échelle départementale, le parc locatif social conventionné est constitué de logements financés en PLUS (90% des logements sociaux), de 5,3% de logements très sociaux (PLAi) et de 4,4% de logements financés en PLS.

Le taux de PLAi de l'Indre-et-Loire est équivalent à celui de la région Centre-Val-de-Loire. Au sein du département, certains territoires se distinguent avec une proportion de logements locatifs très sociaux plus élevée. C'est plus particulièrement le cas des communautés de communes Touraine Vallée de l'Indre (11% de PLAi) et Gâtine - Racan (10%). D'autres intercommunalités se caractérisent par une surreprésentation des PLS et PLI par rapport à la moyenne départementale. Il s'agit de la Métropole de Tours et de la communauté de communes CC Chinon, Vienne et Loire (respectivement 7% de PLS/PLI). Enfin, certains territoires comportent très peu de PLAI, PLS et PLI et proposent par conséquent une offre locative sociale centrée sur le PLUS. Dans le Castelrenaudais par exemple, 94% des logements locatifs sociaux ont bénéficié d'un financement en PLUS.

Répartition des logements locatifs sociaux selon la typologie de produit

Source : RPLS (2022).

	PLAi	PLUS	PLS	PLI
CC du Val d'Amboise	4%	93%	3%	0%
CC Chinon, Vienne et Loire	6%	86%	1%	6%
CC Loches Sud Touraine	4%	93%	1%	3%
CC Touraine Vallée de l'Indre	11%	87%	1%	0%
CC Touraine Val de Vienne	6%	93%	1%	0%
CC Touraine Ouest Val de Loire	9%	87%	2%	2%
CC Touraine-Est Vallées	9%	84%	4%	3%
CC de Gâtine-Racan	10%	90%	1%	0%
CC du Castelrenaudais	5%	94%	1%	0%
Tours Métropole Val de Loire	4%	89%	6%	1%
CC Autour de Chenonceaux Bléré-Val de Cher	8%	92%	0%	0%

UN PARC RELATIVEMENT ANCIEN ET UNE PRÉPONDÉRANCE DE GRANDS LOGEMENTS

Le parc social du département se caractérise également par son bâti relativement ancien : 59% des logements locatifs sociaux ont plus de 40 ans. Néanmoins, à l'échelle de la région, on constate que les logements locatifs sociaux sont plus anciens encore : 62% des logements locatifs sociaux du Centre-Val de Loire ont été construits il y a au moins 40 ans.

L'ancienneté des logements varie selon les intercommunalités. Certaines d'entre elles se caractérisent par un parc social relativement ancien, comme le Castelrenaudais (3 logements sur 4 ont au moins 40 ans) ou le Val d'Amboise (2 sur 3). À l'inverse, certains territoires présentent un parc social plus récent, comme Touraine Vallée de l'Indre (moins d'1 logement sur 3 a au moins 40 ans).

Âge des logements locatifs sociaux

Source : RPLS, 2022.

	Moins de 5 ans	Entre 5 et 10 ans	Entre 10 et 20 ans	Entre 20 et 40 ans	Entre 40 et 60 ans	Plus de 60 ans
CC du Val d'Amboise	6%	4%	8%	17%	51%	15%
CC Chinon, Vienne et Loire	7%	3%	9%	23%	46%	12%
CC Loches Sud Touraine	2%	2%	12%	28%	47%	8%
CC Touraine Vallée de l'Indre	12%	14%	17%	27%	23%	7%
CC Touraine Val de Vienne	2%	4%	19%	22%	44%	10%
CC Touraine Ouest Val de Loire	3%	8%	15%	25%	40%	9%
CC Touraine-Est Vallées	12%	12%	9%	36%	23%	7%
CC de Gâtine-Racan	9%	10%	15%	34%	28%	5%
CC du Castelrenaudais	0%	1%	6%	20%	63%	10%
Tours Métropole Val de Loire	4%	6%	6%	22%	48%	15%
CC Autour de Chenonceaux Bléré-Val de Cher	3%	2%	23%	34%	34%	4%
Indre-et-Loire	5%	6%	8%	23%	46%	13%

Les passoires énergétiques sont des logements dont l'étiquette du DPE (diagnostic de performance énergétique) est F ou G. Les passoires énergétiques sont les logements les moins efficaces d'un point de vue thermique et dont les consommations énergétiques par m² sont les plus élevées. Les logements dits énergivores sont des logements dont l'étiquette énergétique du DPE est E, F ou G.

À l'échelle régionale, en matière énergétique du bâti, les trois départements de l'axe ligérien se caractérisent par une très faible part de passoires thermiques (étiquettes F et G), comprise entre 3% et 4%. Pour l'Indre-et-Loire, la part de logements énergivores (14% de logements E, F ou G) est en deçà de la moyenne régionale (22%). Cette faible part de logements énergivores se cumule à un pourcentage de logements classés A, B ou C (48%) bien plus élevé que la moyenne régionale (38%).

En volume comme en pourcentages, les passoires thermiques sont donc peu nombreuses dans le parc social d'Indre-et-Loire. La dynamique de réhabilitation engagée par les bailleurs sociaux tend, de plus, à réduire le nombre de passoires thermiques.

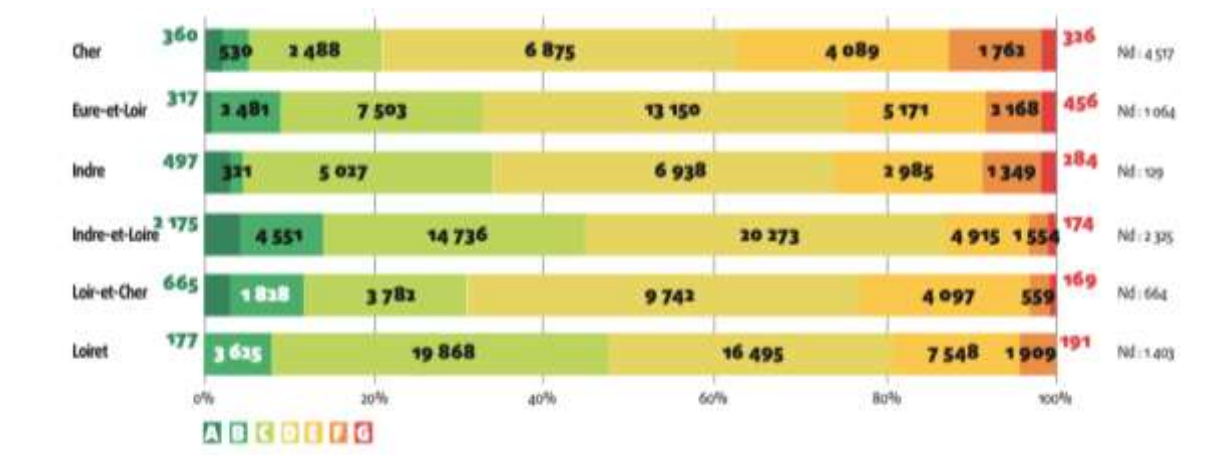
D'une manière générale, les intercommunalités « rurales » affichent les proportions les plus élevées de logements énergivores dans leur parc social, avec une grande hétérogénéité entre territoires.

Sur ce sujet des logements énergivores, on relève les points de vigilance suivants :

- ✓ Des passoires thermiques de moins en moins nombreuses mais de plus en plus complexes à rénover.
- ✓ Une problématique de financement de la rénovation des logements classés E, voire D.
- ✓ Des changements d'étiquettes énergétiques associés à l'entrée en vigueur de la réforme des DPE.
- ✓ Une complexité de montage technique et financier des « petites » opérations, les plus nombreuses.

Efficacité énergétique du parc social en région Centre-Val de Loire, selon les départements

Source : RPLS (2020).

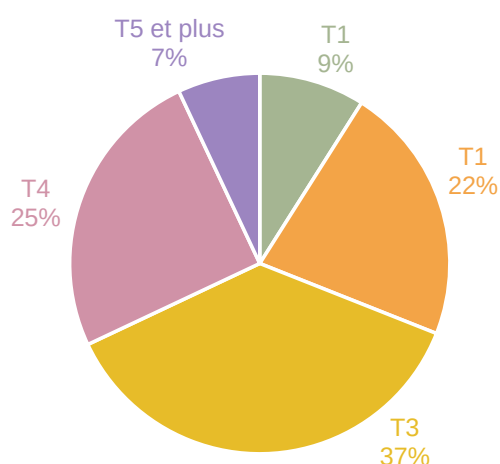


Le département se caractérise par une surreprésentation de logements collectifs dans le parc social : plus de 80% des logements sont des appartements (42 294 logements d'après le RPLS 2022) et à peine 20% sont des maisons (9 981 logements).

La composition typologique du parc social est relativement équilibrée : avec 31% de T1-T2, 37% de T3 et 32% de T4 ou plus.

Les logements locatifs sociaux selon le nombre de pièces en 2022

Source : RPLS (2022).



Par ailleurs, lors des ateliers qui se sont tenus au fil de l'élaboration du PD2H, les acteurs locaux ont souligné la méconnaissance du parc locatif social adapté aux personnes en situation de handicap, même si depuis 2022 le RPLS apporte quelques précisions sur l'accessibilité et l'adaptation des logements aux personnes à mobilité réduite⁵. L'exploitation de ces données et des analyses complémentaires permettant d'identifier les logements accessibles et adaptés aux personnes à mobilité réduite seraient utiles pour agir sur ce sujet.

⁵ Les logements sont classés en six catégories : logements non accessibles et non adapté aux fauteuils roulants ; abords du logement accessibles mais logement non adapté aux fauteuils roulants ; abords du logement accessibles et logement adaptable aux fauteuils roulants ; abords du logement accessibles et logements adaptés aux fauteuils roulants ; abords du logement accessibles aux fauteuils roulants et donnée au niveau du logement non disponible ; aucune donnée disponible.

5. UNE OFFRE D'HÉBERGEMENT ET D'ACCOMPAGNEMENT CONCENTRÉE DANS LA MÉTROPOLÉ DE TOURS

LA VEILLE SOCIALE

Les dispositifs de la veille sociale répondent aux besoins des ménages sans logement et s'articulent autour de plusieurs types d'approche dont la porte d'entrée principale est le 115. Le dispositif d'accueil téléphonique et d'orientation du 115 est conduit par le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) qui met en place le processus suivant :

- ✓ Recueil de la demande par téléphone.
- ✓ Évaluation flash de l'urgence de la situation.
- ✓ Information et orientation vers les places d'hébergement disponible.
- ✓ Qu'une place soit disponible ou non, proposition de rencontre avec un travailleur social du SIAO ou d'un dispositif spécialisé pour la demande d'asile.

Les demandes sont travaillées et suivies dans le cadre de différentes commissions partenariales : commission d'orientation, commission de suivi de parcours, commission de suivi des situations de violences intrafamiliales, commissions « cas complexes », etc.

Au-delà du 115 et des places d'hébergement, les autres dispositifs de la veille sociale (présents uniquement sur le territoire de la Métropole de Tours) sont :

- ✓ Des accueils de jours (pour personnes seules, femmes avec enfant(s) ou familles).
- ✓ Des lieux d'aide alimentaire, d'aide pour se vêtir ou pour des soins.
- ✓ 2 maraudes.
- ✓ 5 services de domiciliation.

La coordination de la veille sociale est mise en place par le SIAO au travers de rencontres bimestrielles des acteurs (accueil de jour, maraudes, équipes mobiles, 115, service d'Accompagnement Vers l'Insertion, l'Hébergement et le Logement - AVIHL, anciennement dénommé SAO-, CCAS de la ville de Tours). Elles ont pour objet de vérifier la pertinence des réponses sur les différents territoires, faire remonter les difficultés du terrain et les enjeux liés aux non-recours, assurer la fluidité des échanges notamment dans le cadre des évaluations sociales.

L'HÉBERGEMENT D'URGENCE

Les places d'accueil inconditionnel en hébergement d'urgence se répartissent, en 2023, entre :

- ✓ 613 places pérennes occupées à près de 100%.
- ✓ 56 455 nuitées d'hôtel. Celles-ci représentent l'équivalent de 154 places pérennes supplémentaires (entre 129 et 224 personnes sont hébergées chaque nuit à l'hôtel).
- ✓ 609 nuitées mobilisées dans le cadre des dispositifs saisonniers (non comparable à l'année 2020 exceptionnelle du fait de la pandémie de la Covid-19).
- ✓ 40 places au sein du dispositif dédié à l'accueil des victimes de violence.

Depuis 2010, l'offre en hébergement d'urgence se développe : le nombre de places pérennes a été multiplié par quatre, les nuitées d'hôtels se multiplient (+ 17% au cours de la dernière année), etc.

L'offre pérenne est concentrée à plus de 95% sur la Métropole de Tours. En dehors de cette intercommunalité, il existe une offre pérenne à Amboise (10 places pour femmes victimes de violence), à Chinon (5 places) et à Loches (2 places).

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PLACES



À noter : sur la période du précédent PDALHPD, deux dispositifs complémentaires ont été créés : « La Maison » à destination des personnes en situation de grande marginalité (Entraide et Solidarités) et « Mater'nuité » (20 places) à destination des femmes enceintes et/ou en situation de post-maternité sans solution de logement.

Au-delà de cette offre mobilisée via le SIAO, il existe, sur de nombreux territoires, une offre d'urgence communale ou intercommunale attribuée selon des critères locaux (violences intra-familiales, incendie, etc.). Ces solutions compensent en partie la faiblesse de l'offre d'urgence en dehors de la Métropole de Tours. Toutefois, les collectivités considèrent souvent qu'en l'absence d'accompagnement social attaché à ces hébergements et logements, elles ne peuvent pas y accueillir de publics trop fragiles ou qui ne pourraient pas facilement en sortir. Certains élus craignent par ailleurs de perdre la maîtrise locale de cette offre si elle devait intégrer un dispositif commun tel que le SIAO. Pour autant un recensement exhaustif de ce type d'offre est souhaité par de nombreux acteurs et pourrait constituer un objectif pour un groupe de travail thématique sur l'hébergement dans le cadre du PD2H.

L'HÉBERGEMENT D'INSERTION ET LE LOGEMENT ACCOMPAGNÉ

L'offre en hébergement d'insertion et logement accompagné s'organise autour de nombreux dispositifs qui varient dans leur nature (collectif ou diffus), dans leur durée de séjour (provisoire ou pérenne), dans leur financement, dans le type de public accompagné, etc.

L'offre « généraliste » d'hébergement d'insertion et de logement accompagné en Indre-et-Loire se compose en 2023 de :

- ✓ 330 places en Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale - CHRS (249 à Tours, 30 à Chinon, 31 à Amboise, 20 à Loches).
- ✓ 201 places d'intermédiation locative (IML) dans le parc privé en sous location avec ou sans glissement de bail.
- ✓ 225 places en Résidences sociales dans la Métropole de Tours.
- ✓ 149 places de Pensions de familles, dont seulement 10 en dehors du territoire métropolitain, à Amboise.
- ✓ 38 places en Résidence accueil, situées dans la Métropole de Tours.
- ✓ 145 logements « adaptés » Ficosil.
- ✓ 80 places en Communauté Emmaus à Esvres-sur-Indre et Chinon.

Le foisonnement de ces dispositifs rend complexe la vision globale sur le rapport entre offre et besoin. Cependant, le SIAO, au centre du dispositif, gère l'orientation vers la plupart de ces dispositifs et exerce une mission d'observation sociale et de vérification de la pertinence de l'offre sur les territoires au regard des besoins : suivi de l'offre et de la demande, suivi des parcours, etc. Il identifie chaque année les points de tension et les points d'appuis dans le cadre de son rapport d'activité qui a pu alimenter le présent diagnostic.

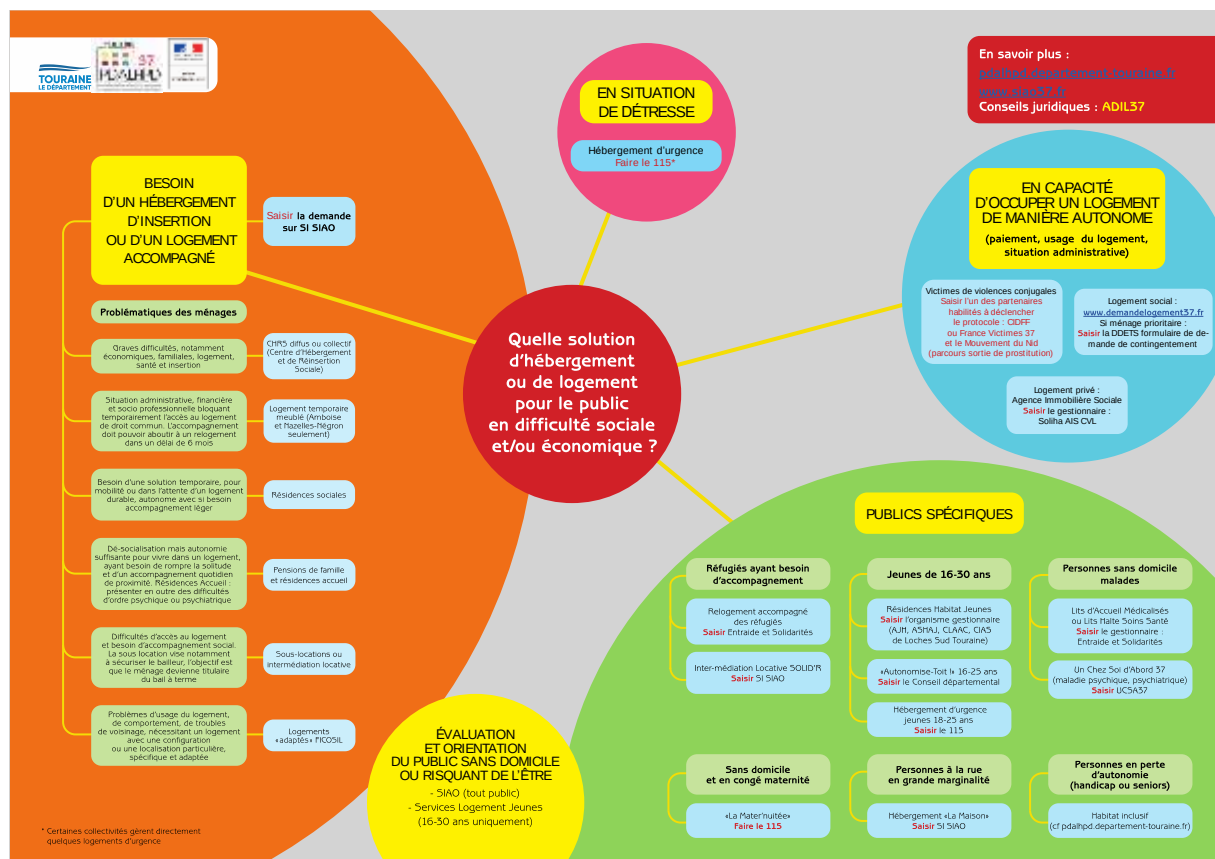
Les partenaires soulignent le faible taux d'équipement du département en termes de pension de familles (le plus faible de la région Centre-Val de Loire) et la nécessité du développement de cette offre au regard des délais d'attente actuels à l'entrée (quasiment 2 ans ; 70 demandes en attente). Le développement de l'offre de logement accompagné est envisagé dans le PLH4 de Tours Métropole Val de Loire (90 places sur la période 2024-2029). Mais le développement d'une offre nouvelle pourrait également être l'occasion d'un déploiement géographique sur des villes et bourgs situés en dehors de la Métropole de Tours et bien dotés en termes de dispositifs sociaux. En effet, à date, l'ensemble des pensions de famille sont implantés sur le territoire métropolitain, à l'exception de la pension de famille d'Amboise (10 places). Les acteurs du secteur font néanmoins remonter la nécessité de s'appuyer sur des diagnostics locaux pour développer des offres sur d'autres territoires.

Une autre évolution souhaitée par les partenaires est le renforcement de la mobilisation du parc privé à des fins sociales via l'intermédiation locative, le conventionnement ANAH ou d'autres dispositifs de captation.

Il existe par ailleurs une offre d'hébergement et logement dédiée à des publics spécifiques dont les modalités d'accès sont diverses :

- ✓ Pour les publics jeunes (respectivement 16-30 ans et 16-25 ans) : Résidences habitat jeunes (623 logements en 2023) et dispositif Autonomise-Toit ! (203 ménages accompagnés en 2022).
- ✓ Pour les publics avec des besoins de soins : Lits Halte Soins Santé - LHSS (10 places), Lits d'Accueil Médicalisés - LAM (20 places) et Un chez soi d'abord.
- ✓ Pour les personnes en perte d'autonomie : Dispositifs d'habitat inclusif.
- ✓ Pour les demandeurs d'asiles et réfugiés : Centre d'accueil pour demandeur d'asile - CADA (260 places), Centre provisoire d'hébergement - CPH (84 places), IML réfugiés (43 mesures).

Les partenaires du secteur de l'Accueil, Hébergement, Insertion (AHI) ont produit un schéma d'information qui synthétise les solutions existantes en hébergement et logement à destination des publics fragiles selon leurs situations ou caractéristiques. Ce schéma souligne la complexité du secteur AHI mais aussi la richesse de l'offre sur le territoire et la multiplicité des partenaires engagés. Cependant, malgré ce travail de mise à plat des dispositifs, les partenaires et notamment les communautés de communes d'Indre-et-Loire font encore remonter des incompréhensions sur le fonctionnement du système AHI, le « qui fait quoi », et sont en attente d'informations sur le sujet.



LES DISPOSITIFS D'ACCOMPAGNEMENT FINANCIERS ET SOCIAUX

Le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) est l'outil principal du PDALHPD pour l'accès et le maintien des ménages en difficulté dans leur logement en termes d'aides financières directes et d'accompagnement social. En 2023, 4 569 aides financières ont ainsi été accordées, soit 15% de plus qu'en 2022. Elles se répartissent entre :

- ✓ L'accès : 2 565 aides au paiement du mobilier, du 1^{er} loyer, d'un double loyer, du déménagement, de l'assurance, etc. Elles ont été accordées sous la forme de secours (1 182 aides - 484 000 €) et de prêts (644 aides) et concernent quasi exclusivement le parc public.
- ✓ Des accords de garantie (739 aides), essentiellement en parc public.
- ✓ Le maintien : 261 aides au paiement des loyers pour un montant total de 175 000 € à nouveau surtout dans le parc public (94%). Pour deux tiers d'entre elles, les aides interviennent pour des dettes de moins de 750 €.
- ✓ L'énergie : 1 743 aides au paiement des factures énergétiques pour un montant de 426 000 €.

En termes d'accompagnement social, de nombreuses modalités coexistent en Indre-et-Loire avec un souhait des partenaires, déjà inscrit au PDALHPD 2018-2023, de rechercher cohérence, lisibilité et fluidité entre les dispositifs spécifiques et le droit commun (éviter les doublons comme les ruptures).

Pour les acteurs du secteur, plusieurs principes doivent ainsi guider les démarches d'accompagnement : la coordination ou la mise en place de « référents de parcours » pour faciliter le parcours des personnes ainsi que les approches pluridisciplinaires.

Il n'existe pas, à ce jour, de mise à plat claire de l'ensemble des mesures et il est parfois complexe de faire la distinction entre une mesure d'accompagnement sociale rattachée à un dispositif et un financement global de type Intermédiation locative (IML) qui co-finance recherche du logement, gestion locative et accompagnement social.

Il est possible, dans une première approche, de distinguer parmi les mesures celles qui sont rattachées à des dispositifs et publics spécifiques et celles qui sont mobilisables pour l'accès et le maintien à des logements de droit commun. Dans les premières on retrouve :

- ✓ Accompagnement social lié au logement (ASLL) Ficosil : 50 mesures en file active pour de la sous-location et du logement adapté
- ✓ ASLL Entraide et solidarité : 19 mesures depuis 2023
- ✓ ASLL logement temporaire : 3 mesures depuis 2023
- ✓ ASLL « Autonomise-Toit ! » : 203 ménages accompagnés en 2022, 137 en 2023 et 162 depuis juin 2024
- ✓ Volet accompagnement des dispositifs d'IML : IML simple et IML +
- ✓ Accompagnement vers et dans le logement (AVDL) post-pénal : 5 mesures
- ✓ AVDL / MISsion d'Accompagnement Budget Et Logement (Misabel) : 17 mesures
- ✓ Relogement Accompagné des Réfugiés (RAR) : 120 ménages en 2022

L'ASLL réalisé en interne par le pôle social du FSL (141 ménages accompagnés en 2022) et les dispositifs d'accompagnement au maintien propres aux bailleurs sociaux émergent, quant à eux, aux mesures « généralistes ».

Pour ce qui est des mesures d'aide au maintien et d'accompagnement dans la cadre de la prévention des expulsions locatives, sont notamment mobilisables :

- ✓ AVDL Ficosil : Prévention des expulsions locatives.
- ✓ Diagnostic Social et Financier (objectif de 100 mesures par an en CCAPEX).

D'une façon générale, les acteurs du secteur appellent à un renforcement de l'offre d'accompagnement (plus de mesures mobilisables) pour sécuriser les parcours et travailler à la fluidité et lisibilité des dispositifs.

CARACTÉRISTIQUES DE LA DEMANDE

1. UNE CONCENTRATION DE LA POPULATION DANS LA MÉTROPOLE DE TOURS

PRÈS D'UN HABITANT SUR DEUX DANS 10 COMMUNES

En 2020, le département d'Indre-et-Loire accueille plus de 612 000 habitants, soit environ un quart des habitants de la région Centre-Val de Loire. Il est ainsi le second département le plus peuplé de la région après le Loiret (682 000 habitants ; 26%).

À l'échelle des intercommunalités, Tours Métropole Val de Loire, avec 298 000 habitants, concentre près de la moitié des habitants du département. Touraine Vallée de l'Indre et Touraine-Est Vallées arrivent ensuite avec respectivement près de 54 000 et 40 000 habitants (respectivement 9% et 7% des habitants du département). En parallèle, l'intercommunalité Gâtine-Racan est la moins peuplée, avec 16 500 habitants (2,7%).

Tours, la ville-centre, accueille à elle seule 137 850 personnes, soit 22% des résidents du département. Neuf communes ont un nombre d'habitants compris entre 10 000 et 40 000, totalisant ensemble 143 000 habitants. Parmi ces communes les plus peuplées, sept représentent le cœur métropolitain⁶, auquel s'ajoutent Fondettes, Montlouis-sur-Loire et Amboise. Ainsi, ces dix communes accueillent près de la moitié des habitants du département.

15 000 PERSONNES NE VIVENT PAS DANS UN LOGEMENT ORDINAIRE

97% des habitants du département vivent dans une résidence principale. Par ailleurs, environ 15 000 personnes vivent dans des structures collectives (Établissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendants (EHPAD), foyers de jeunes travailleurs, résidences universitaires, centres de détention, etc.), dans des habitations mobiles ou sont sans abri.

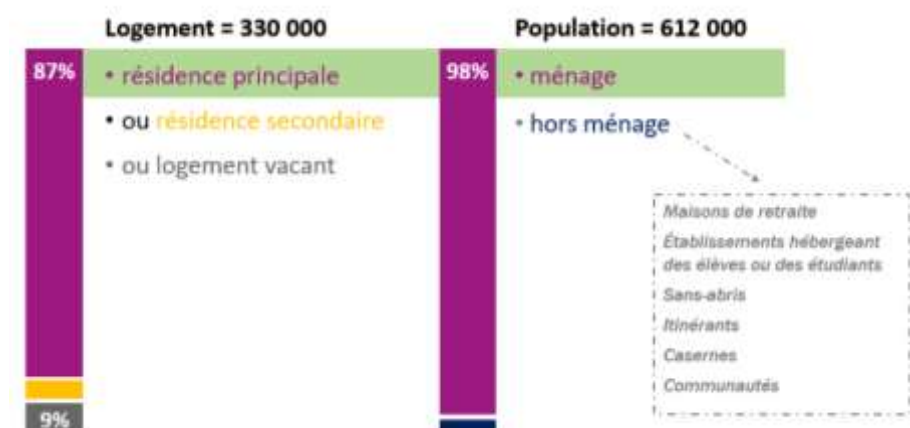
En 2020, les deux tiers de ces populations dites « hors ménages » vivent en EHPAD, dans un foyer ou dans une résidence sociale, près de 20% dans une résidence universitaire, 12% dans une habitation mobile ou sont sans abri en Indre-et-Loire.

À l'échelle des intercommunalités, l'hébergement en EHPAD et foyers est surreprésenté au sein de Touraine Val de Vienne, du Castelrenaudais et du Val d'Amboise (plus de 80% des habitants vivant hors ménage). La Métropole se distingue quant à elle avec près de 30% de la population hors ménage qui vit dans une résidence universitaire, en lien avec la présence de la quasi-totalité des sites d'enseignement supérieur et des résidences universitaires sur ce territoire. Enfin, les sans-abris et les habitations mobiles sont davantage présentes dans les intercommunalités Autour de Chenonceaux Bléré-Val de Cher, Touraine Vallée de l'Indre et Chinon Vienne et Loire (respectivement 26%, 22% et 21% de la population hors ménage).

⁶ Le cœur métropolitain désigne sept communes que sont Chambray-lès-Tours, Joué-lès-Tours, La Riche, Saint-Avertin, Saint-Cyr-sur-Loire, Saint-Pierre-des-Corps et Tours.

Structure du parc de logements et de la population en Indre-et-Loire

Source : Insee (RP2020).



2. DES DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES DIVERSIFIÉES AU SEIN DU DÉPARTEMENT

UNE CROISSANCE CONTINUE DE LA POPULATION, SUIVANT UN RYTHME QUI S'AMENUISE

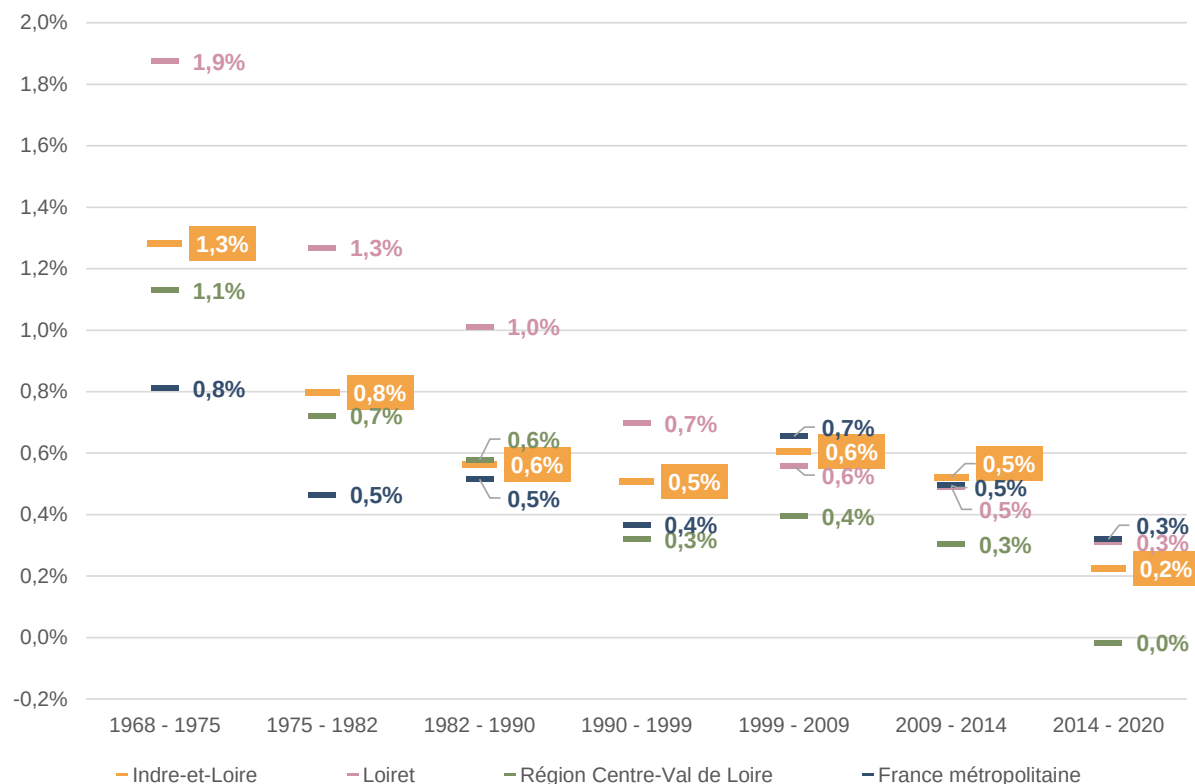
Depuis 1968, la population d'Indre-et-Loire n'a cessé de progresser, suivant un rythme qui a ralenti au fil des années. En effet, alors que la croissance démographique était de + 1,3% par an entre 1968 et 1975, elle était en moyenne de + 0,8% par an entre 1975 et 1982 puis d'environ + 0,5% par an entre 1982 et 2014. Au cours des six dernières années, la croissance se poursuit, à un rythme de l'ordre de + 0,2% par an, le plus faible des cinquante dernières années.

Comme le montre le graphique ci-après, l'évolution démographique de l'Indre-et-Loire est très proche de celle de la région Centre-Val de Loire jusqu'en 1990. Par la suite, le rythme s'est fortement ralenti à l'échelle régionale ; il représente en moyenne 60% du rythme d'évolution de la Touraine entre 1990 et 2014. Sur la période récente, entre 2014 et 2020, la population régionale diminue d'environ 500 personnes par an.

Au sein de la région Centre-Val de Loire, seuls l'Indre-et-Loire et le Loiret ont vu leur population croître au cours des six dernières années (respectivement + 0,2% par an et + 0,3% par an). Pour ces deux départements, cette évolution se fait suivant un rythme cependant moindre par rapport à la période précédente (+ 0,5% par an pour chacun de ces territoires). Cette dynamique s'observe plus généralement dans une large diagonale autour de l'Indre-et-Loire, allant du sud-est de la région parisienne à la Vendée.

Taux de croissance annuel moyen de la population entre 1968 et 2020

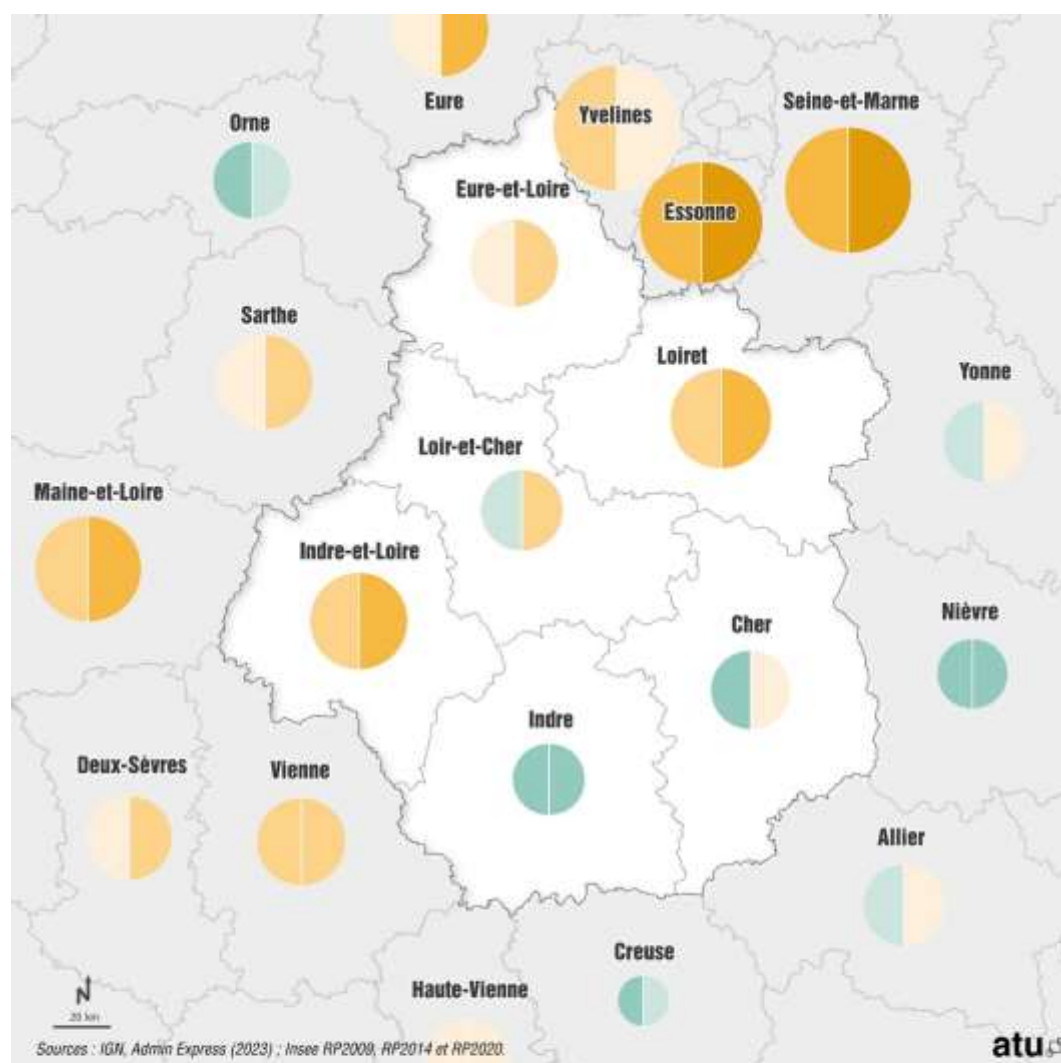
Sources : Insee, RP1968 à RP2020.



Carte 18 : Évolution des populations départementales entre 2009 et 2020

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020.

Note de lecture : En Indre-et-Loire, le nombre d'habitants a augmenté de 0,5% par an entre 2009 et 2014 et de 0,2% par an entre 2014 et 2020.



Évolution annuelle moyenne de la population

- +0,8% ou plus
- Entre +0,4% et +0,7%
- Entre +0,2% et +0,3%
- Entre -0,1% et +0,1%
- Entre -0,2% à -0,4%
- -0,5% ou moins

Population 2020

- 1 000 000 habitants
- 500 000 habitants
- 200 000 habitants



Au sein de l'Indre-et-Loire, quatre intercommunalités s'illustrent avec une croissance démographique plus forte qu'ailleurs sur le temps long :

- ✓ Touraine-Est Vallées présente une croissance démographique plus élevée que le reste du département entre 1968 et 1999. Ce territoire est, qui plus est, le seul à bénéficier d'une dynamique démographique plus forte entre 2014 et 2020 qu'au cours des cinq années précédentes (+ 0,8% par an contre + 0,7% par an).
- ✓ Touraine Vallée de l'Indre affiche une dynamique démographique plus importante qu'ailleurs à partir de 1999. Ce territoire compte parmi les trois plus dynamiques depuis 1975 et connaît la croissance la plus élevée des deux dernières périodes intercensitaires (taux d'évolution annuel moyen supérieur à 1% par an).
- ✓ Gâtine-Racan dont la période 1982-1999 voit la population fortement progresser. Depuis, le nombre d'habitants continue de croître, mais suivant un rythme qui se réduit.
- ✓ Autour de Chenonceaux Bléré-Val de Cher, avec des taux de croissance supérieurs à la moyenne départementale depuis 1975, excepté au cours des cinq dernières années où la population se stabilise.

En revanche, Loches Sud Touraine et Touraine Val de Vienne enregistrent une baisse globale de leur population depuis 50 ans. En outre, ces deux territoires ont connu la perte d'habitants la plus notable des intercommunalités d'Indre-et-Loire entre 2014 et 2020 (respectivement - 0,5% et - 0,6% par an).

Le Val d'Amboise, après avoir été le second territoire où la population a le plus augmenté entre 2009 et 2014, affiche une baisse du nombre d'habitants sur la période récente (- 0,4% par an).

Enfin, la Métropole de Tours se distingue avec une croissance qui se maintient depuis plus de trente ans autour de 0,3% par an en moyenne.

Évolution annuelle moyenne de la population depuis 1968 des intercommunalités d'Indre-et-Loire

Sources : Insee, RP1968 à RP2020.

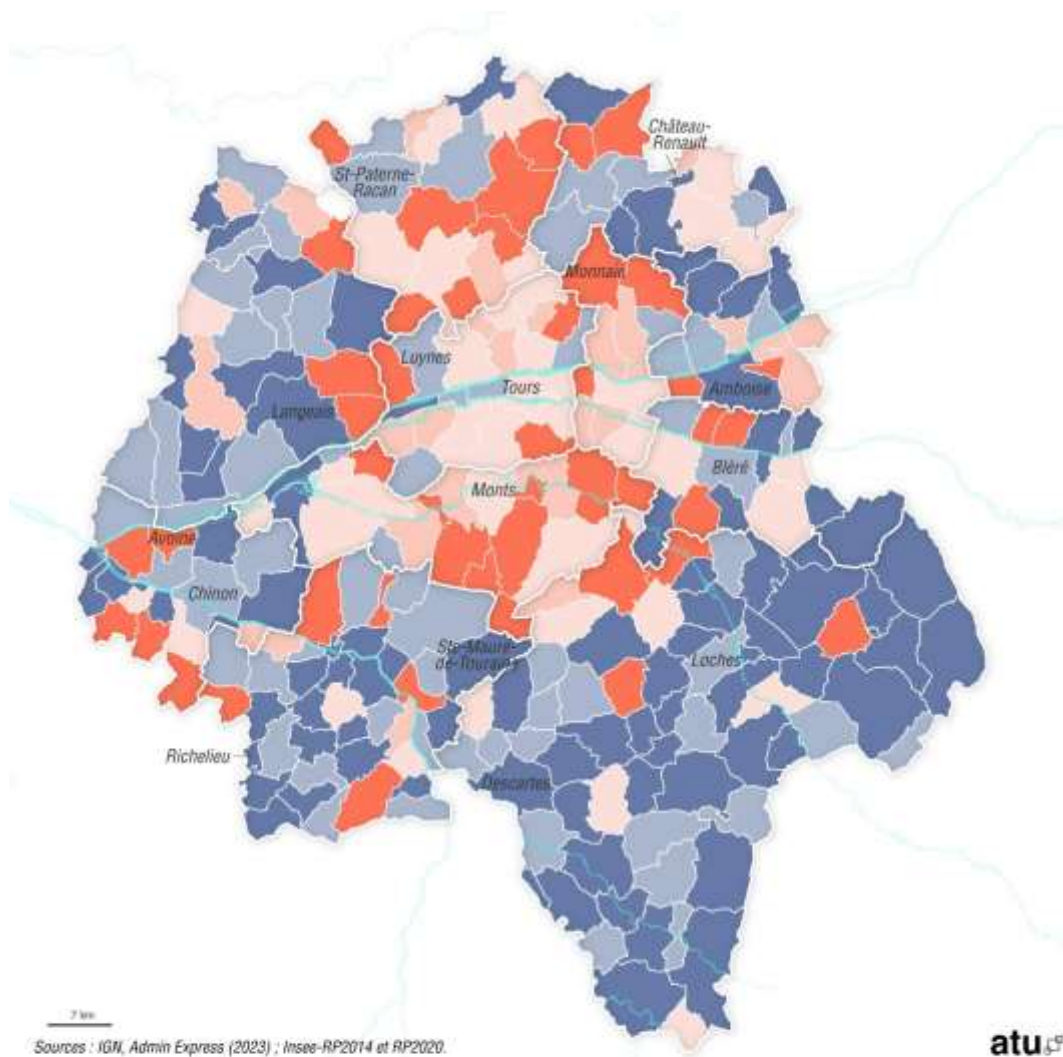
	1968 - 1975	1975 - 1982	1982 - 1990	1990 - 1999	1999 - 2009	2009 - 2014	2014 - 2020
Tours Métropole Val de Loire	2,3%	0,7%	0,5%	0,5%	0,3%	0,3%	0,3%
CC Touraine-Est Vallées	2,1%	3,2%	2,2%	1,3%	1,1%	0,7%	0,8%
CC Touraine Vallée de l'Indre	1,8%	1,9%	1,4%	0,7%	1,2%	1,6%	1,0%
CC Autour de Chenonceaux Bléré-Val de Cher	0,4%	1,3%	1,4%	0,7%	1,4%	1,0%	0,1%
CC du Castelrenaudais	1,0%	0,9%	0,7%	0,3%	1,2%	0,7%	-0,2%
CC du Val d'Amboise	2,3%	1,0%	0,8%	0,6%	0,8%	1,1%	-0,4%
CC Loches Sud Touraine	-0,9%	-0,3%	-0,1%	0,0%	0,4%	0,1%	-0,6%
CC Touraine Ouest Val de Loire	-0,8%	0,5%	0,1%	0,4%	1,1%	0,6%	-0,1%
CC Chinon Vienne et Loire	0,5%	1,3%	0,2%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%
CC Touraine Val de Vienne	-0,7%	0,0%	-0,1%	-0,1%	0,5%	0,0%	-0,5%
CC de Gâtine-Racan	-0,3%	0,7%	1,1%	1,3%	1,6%	0,9%	0,6%
Indre-et-Loire	1,3%	0,8%	0,6%	0,5%	0,6%	0,5%	0,2%

Note de lecture : La teinte orangée représente les croissances démographiques les plus fortes (supérieures à + 1% par an) ; la teinte bleue représente les évolutions démographiques négatives.

Entre 2014 et 2020, plus de la moitié des communes d'Indre-et-Loire ont perdu des habitants (56%). Celles-ci se situent notamment aux franges sud et ouest du département, comme le montre la carte ci-dessous. Quatre intercommunalités sont concernées par une baisse de la population dans plus de 60% de leurs communes. Il s'agit de Loches Sud Touraine (80% des communes), Touraine Ouest Val de Loire et Touraine Val de Vienne (72%) ainsi qu'Autour de Chenonceaux-Bléré Val de Cher (60%). En parallèle, la population s'accroît plus fortement dans le pourtour de la Métropole de Tours, notamment au sein de Touraine Vallée de l'Indre, Gâtine-Racan et Touraine-Est Vallées.

Carte 19 : Évolution de la population entre 2014 et 2020

Sources : Insee, RP2014 à RP2020.



Évolution annuelle moyenne de la population entre 2014 et 2020

- Inférieure à -0,5% par an
- De -0,5% à 0% par an
- De 0% à 0,5% par an
- De 0,5% à 1% par an
- Supérieure à 1% par an

UNE DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE PORTÉE AUTANT PAR LE SOLDE NATUREL QUE MIGRATOIRE

L'évolution de la population d'un territoire, sur une période donnée, dépend de deux facteurs :

- ✓ le solde naturel qui mesure la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès.
- ✓ le solde migratoire apparent qui mesure la différence entre le nombre de personnes entrées et le nombre de personnes sorties.

À l'échelle de l'Indre-et-Loire, ces deux composantes ont porté de manière équilibrée la croissance démographique depuis 1968. Autrement dit, la croissance démographique de la Touraine était due autant au solde naturel qu'au solde migratoire apparent. Cette situation est similaire à celle de la région Centre-Val de Loire.

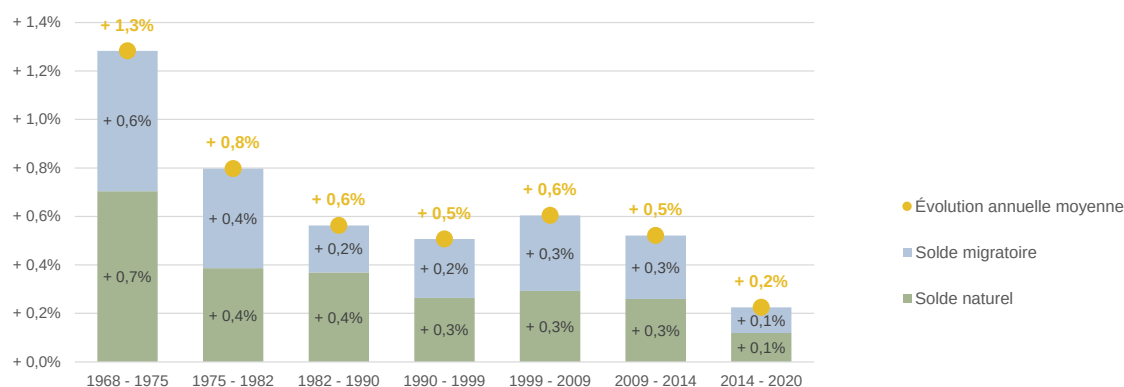
Ainsi, en Indre-et-Loire, l'amenuisement du rythme d'évolution démographique au fil du temps résulte de la baisse concomitante de ces deux facteurs. Le solde naturel est passé de + 0,7% par an entre 1968 et 1975 à + 0,1% par an entre 2014 et 2020. Le solde migratoire est quant à lui passé de + 0,6% à + 0,1% par an sur ces mêmes périodes.

En France Métropolitaine, la croissance démographique est très fortement portée (voire quasi-exclusivement portée dans les années 1990) par le solde naturel, comme le montre le graphique de droite ci-dessous. L'excédent des naissances sur les décès a diminué au fil des décennies, passant de + 0,6% par an au début des années 1970 à + 0,2% par an au cours des six dernières années. Le solde migratoire a également contribué à l'augmentation de la population, mais dans des proportions beaucoup plus faibles. C'est dans les années 2000 qu'il a été le plus favorable.

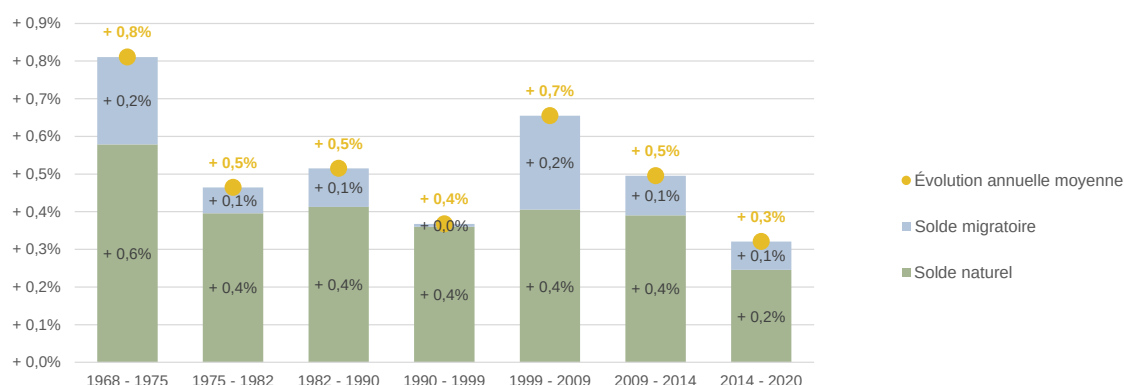
Ressorts de la croissance démographique d'Indre-et-Loire et de la France métropolitaine depuis 1968

Sources : Insee, RP1968 à RP2020.

Indre-et-Loire



France métropolitaine



Au sein de l'Indre-et-Loire, les ressorts de la croissance démographique des territoires apparaissent sensiblement différents d'une intercommunalité à l'autre.

Les communautés de communes Gâtine-Racan, Touraine-Est Vallées, Touraine Vallée de l'Indre et du Val d'Amboise sont les seules où le solde naturel et le solde migratoire apparent ont été conjointement positifs depuis 1975, le solde migratoire portant plus fortement la croissance démographique que le solde naturel. Le Val d'Amboise fait figure d'exception sur la période 2014-2020 avec un recul du solde migratoire que le solde naturel ne parvient pas à compenser.

La communauté de communes Autour de Chenonceaux-Bléré Val de Cher se caractérise par une évolution démographique portée par le solde migratoire apparent. En parallèle, le solde naturel est négatif jusqu'en 1999, légèrement positif ensuite. À noter : dans cette configuration, la chute drastique du solde migratoire au cours des six dernières années conduit à une quasi stabilité de la population sur cette période (+ 0,1% soit + 30 habitants par an).

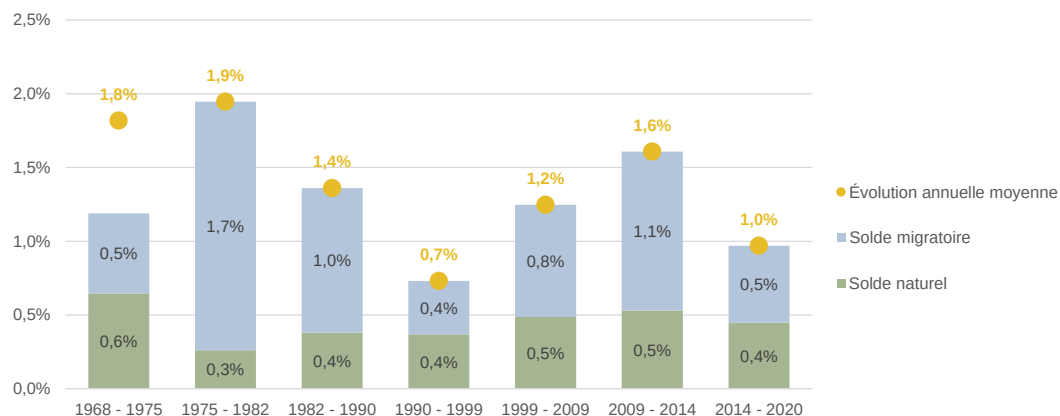
De son côté, la Métropole de Tours se distingue par une croissance démographique principalement portée par le solde naturel. Le solde migratoire, négatif au cours des années 2000, est à nouveau légèrement positif depuis 2014.

Les communautés de communes Loches Sud Touraine et Touraine Val de Vienne perdent des habitants en raison d'un solde naturel négatif non compensé par le solde migratoire. Au cours des six dernières années, ces deux facteurs sont pour la première fois concomitamment négatifs sur ces deux territoires.

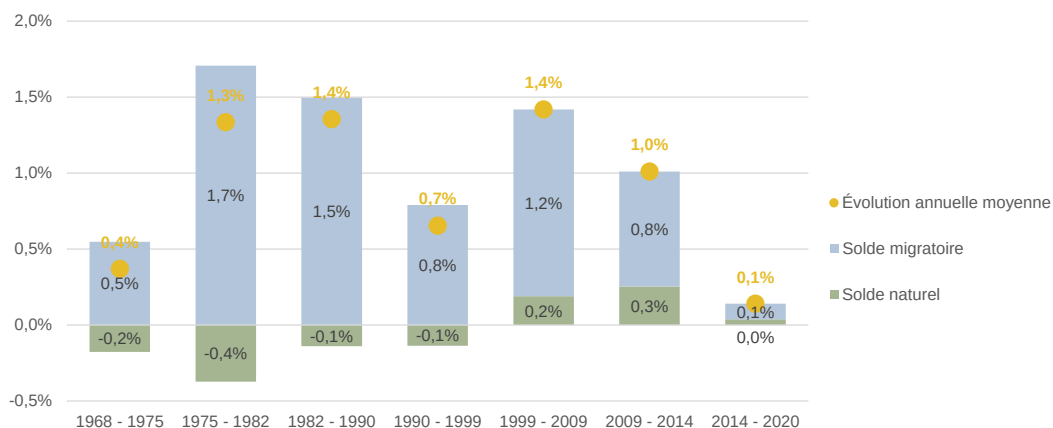
Ressorts de la croissance démographique depuis 1968 - Exemples de quelques intercommunalités d'Indre-et-Loire aux trajectoires diversifiées

Sources : Insee, RP1968 à RP2020.

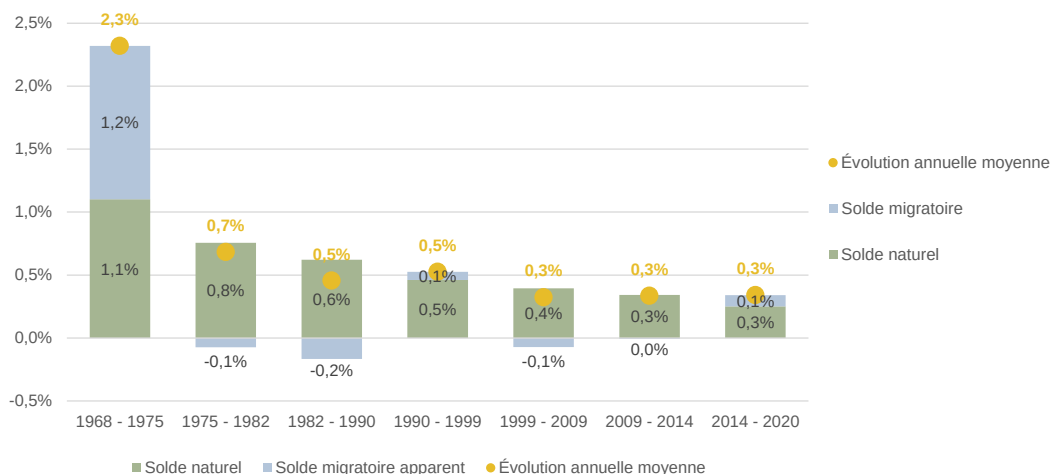
Touraine-Vallée de l'Indre



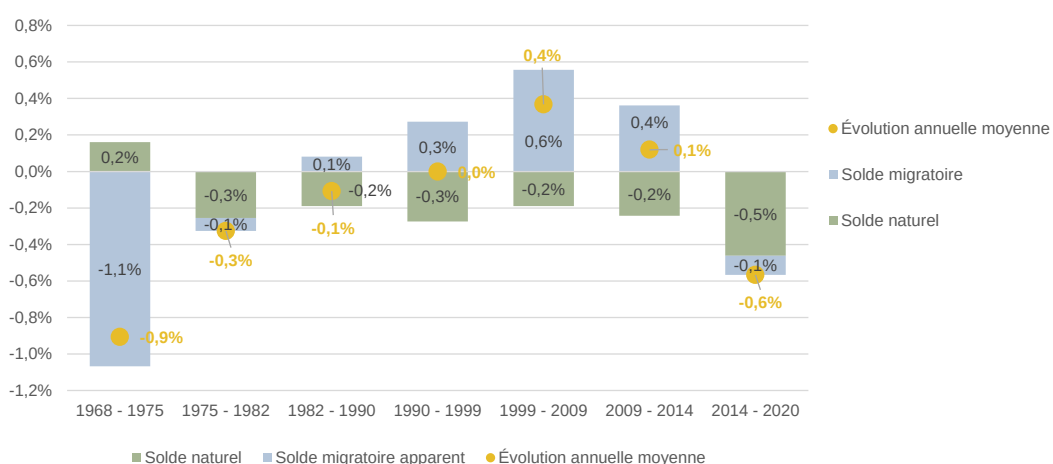
Autour de Chenonceaux-Bléré Val de Cher



Tours Métropole Val de Loire



Loches Sud Touraine



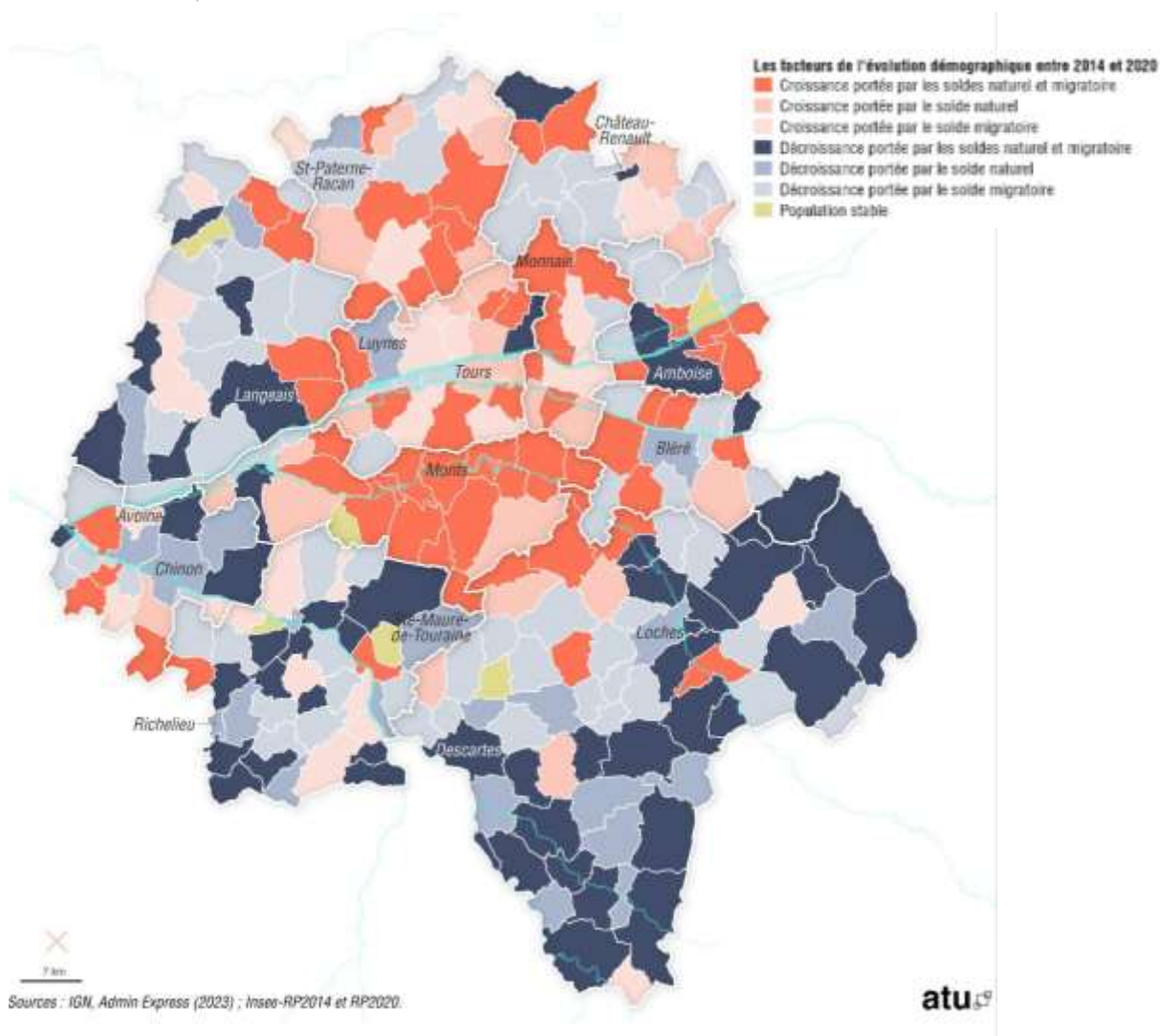
On retrouve cette même variété de situations à l'échelle plus fine des communes. La carte ci-dessous se concentre sur la dernière période intercensitaire (2014-2020) pour donner à voir cette diversité de dynamiques.

Parmi les communes qui ont connu une hausse de leur population entre 2014 et 2020 (teintes orangées sur la carte), plus de la moitié présente un solde naturel et un solde migratoire positifs. Ces communes se trouvent essentiellement dans la première couronne autour de la Métropole de Tours et notamment au sein de la communauté de communes Touraine Vallée de l'Indre. Les 52 autres communes qui ont gagné des habitants se répartissent équitablement entre une croissance portée uniquement par le solde naturel (teinte orange moyen) et une croissance uniquement portée par le solde migratoire (teinte orange la plus claire).

Parmi les communes qui ont perdu des habitants (teintes bleues), 84% affichent un déficit d'attractivité. Un solde naturel négatif s'ajoute à cette évolution négative du solde migratoire pour un tiers des communes (teinte bleue très foncée). Ces communes se trouvent en grande majorité au sud du département, plus particulièrement au sud d'une ligne Chinon - Céré-la-Ronde. Dans cette catégorie, on trouve également des centres intermédiaires et structurants tels qu'Amboise, Descartes et Langeais. Enfin, le solde migratoire négatif n'est pas compensé par le solde naturel positif dans près de la moitié des communes en perte d'habitants (teinte bleue la plus claire).

Carte 20 : Facteurs de l'évolution démographique des communes d'Indre-et-Loire entre 2014 et 2020

Sources : Insee, RP2014 à RP2020.



3. DES ÉVOLUTIONS SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES QUI INVITENT À ADAPTER L'OFFRE RÉSIDENTIELLE

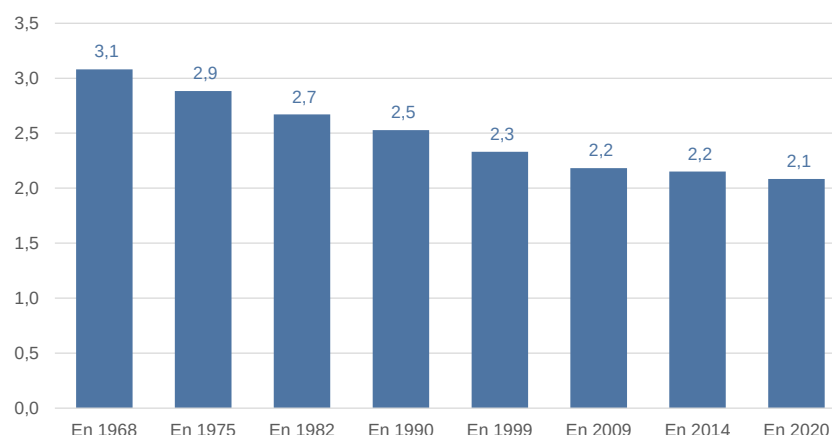
UNE DIMINUTION DE LA TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES...

Suivant la tendance nationale, le département d'Indre-et-Loire est affecté par le phénomène de desserrement des ménages. Chaque résidence principale est occupée par de moins en moins d'habitants. En 2020, un ménage compte en moyenne 2,1 personnes ; cette taille moyenne des ménages était de 3,1 il y a 50 ans. Le vieillissement de la population, les modes de vie et les recompositions familiales participent à l'explication de ce phénomène.

Le desserrement des ménages apparaît légèrement plus important en Indre-et-Loire qu'en moyenne dans la Région Centre Val de Loire ou plus largement en France métropolitaine. En effet, la taille moyenne des ménages y a diminué de - 32% entre 1968 et 2020, contre - 29% aux échelles régionale et nationale. À titre de comparaison, sur la même période, le Loiret connaît une situation plus favorable (baisse de seulement - 26%) et le Maine-et-Loire plus défavorable (- 34%).

Taille moyenne des ménages en Indre-et-Loire

Sources : Insee, RP1968 à RP2020.

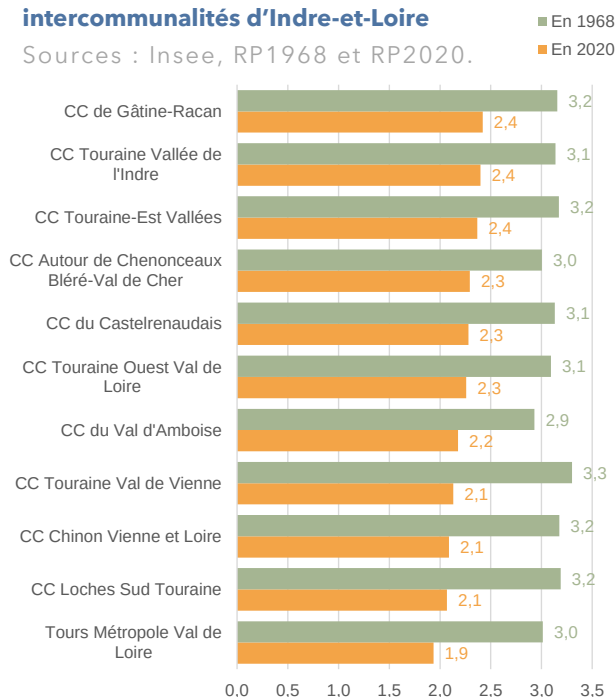


Trois intercommunalités d'Indre-et-Loire présentent une taille moyenne des ménages (TMM) plus élevée en 2020, avec 2,4 personnes par foyer. Il s'agit de Touraine-Est Vallées, Touraine Vallée de l'Indre et Gâtine Racan. Tours Métropole Val de Loire affiche la TMM la plus basse avec 1,9 personne par ménage.

En termes de dynamique, l'ensemble des territoires est affecté par une baisse de la TMM au cours des 50 dernières années ; mais pas de la même ampleur. Quatre intercommunalités connaissant une réduction plus marquée : la Métropole de Tours et les trois communautés de communes du sud du département. Pour ces territoires, la TMM a reculé de plus d'un tiers sur la période. Gâtine-Racan a, de son côté, été moins durement touchée que les autres intercommunalités (- 23%).

Taille moyenne des ménages des intercommunalités d'Indre-et-Loire

Sources : Insee, RP1968 et RP2020.

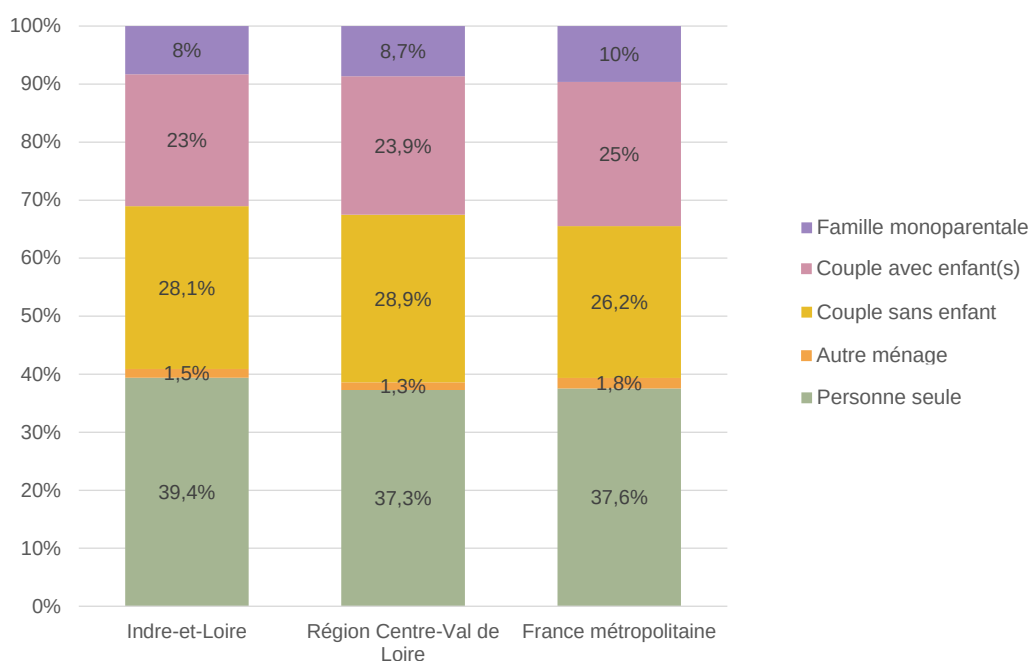


... CORRÉLÉE À UNE AUGMENTATION DU NOMBRE DE PERSONNES VIVANT SEULES ET DES FAMILLES MONOPARENTALES

En 2020, près de 287 000 ménages résident en Indre-et-Loire. Parmi eux, près de quatre sur dix sont constitués d'une seule personne, environ trois sur dix de couples sans enfant, plus de deux sur dix de couples avec enfant(s) et près d'un sur dix de familles monoparentales. La présence des personnes seules apparaît légèrement plus élevée qu'en région Centre-Val de Loire et en France métropolitaine (+ 2 points en moyenne en Indre-et-Loire). En revanche, les familles avec enfant(s) sont nettement moins nombreuses localement qu'à l'échelle nationale. 25% des ménages français sont constitués de couples avec enfant(s) et 10% sont des familles monoparentales, soit respectivement 2,1 points et 1,3 point de plus qu'en Indre-et-Loire.

Structure familiale des ménages en 2020

Source : Insee, RP2020.



Au sein de l'Indre-et-Loire, les personnes seules sont davantage représentées dans la Métropole de Tours. Près d'un ménage sur deux y est constitué d'une seule personne en 2020. Plus précisément, ces ménages sont majoritaires à Tours (57% des ménages) et à La Riche (52%), dans une moindre mesure dans la plupart des autres communes du cœur métropolitain. Dans ce territoire urbain, seule la commune de Saint-Avertin apparaît plus familiale avec un tiers de ménages constitués d'une seule personne.

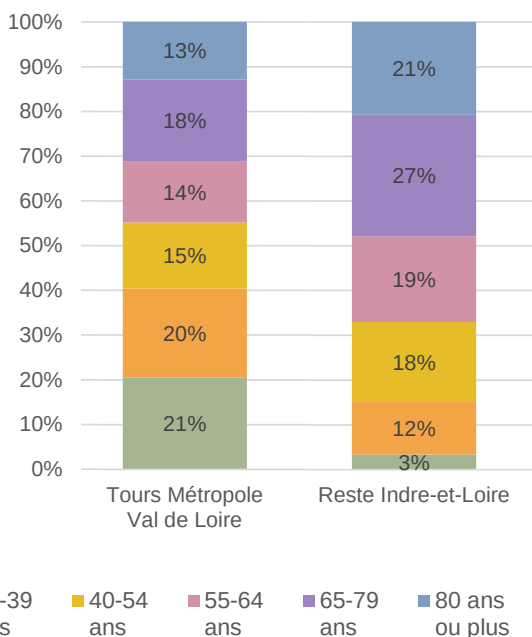
En dehors de la Métropole de Tours, les personnes seules ne représentent qu'un tiers des ménages, part oscillant entre 25% à Gâtine-Racan et 37% au sein de Loches Sud Touraine et de Chinon Vienne et Loire. L'implantation des personnes seules diminue avec l'éloignement à la ville-centre jusqu'à un certain point (cf. carte 21 page 64). Elle est la plus faible dans une deuxième couronne tourangelle. Les ménages d'une personne apparaissent surreprésentés dans la quasi-totalité des centralités structurantes et intermédiaires du département ainsi que dans les franges sud et sud-est de l'Indre-et-Loire.

Au sein de la Métropole de Tours, les personnes seules sont plus jeunes que celles vivant dans le reste du département : 40% d'entre elles ont moins de 40 ans, soit 16 points de plus qu'ailleurs dans le département. Les 15-24 ans sont les plus surreprésentés dans la Métropole de Tours (+ 17 points), en lien avec la présence importante d'étudiants sur ce territoire.

Ailleurs, les seniors âgés de 65 ans ou plus sont surreprésentés (+ 17 points par rapport à la Métropole de Tours). C'est plus particulièrement le cas au sein de Autour de Chenonceaux Bléré-Val de Cher, Loches Sud Touraine et Touraine Val de Vienne, où plus de la moitié des personnes seules ont 65 ans ou plus.

Âge des personnes vivant seules dans la Métropole de Tours et le reste de l'Indre-et-Loire

Source : Insee, RP2020.



En parallèle, les familles avec enfant(s) représentent près d'un tiers des ménages en Indre-et-Loire, 23% des ménages étant des couples avec enfant(s) et 8% des familles monoparentales. Trois intercommunalités se distinguent avec une plus forte présence de ces familles avec enfant(s). Il s'agit de Touraine-Est Vallées, Touraine Vallée de l'Indre et Gâtine Racan. Les familles y représentent plus de 40% des ménages. Il s'agit logiquement des trois territoires où la taille moyenne des ménages est la plus élevée en Indre-et-Loire.

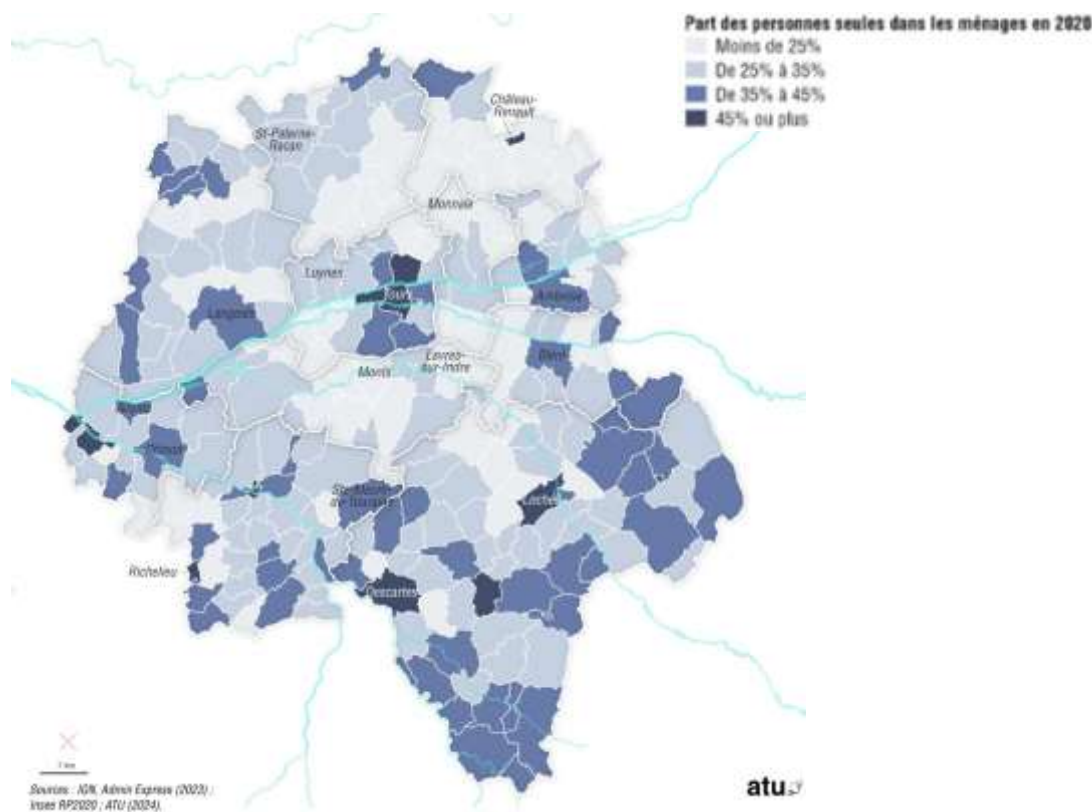
Les familles avec enfant(s) prédominent dans la moitié des communes. Leur présence s'observe dans une large couronne autour de la Métropole de Tours comme le montre la carte 22 page suivante. C'est au sein de Tours Métropole Val de Loire et dans les communautés de communes Loches Sud Touraine et Touraine Val de Vienne qu'elles sont le moins présentes.

En Indre-et-Loire, 23 800 ménages sont des familles monoparentales ; le seul parent de ces ménages est à 75% une femme. Les familles monoparentales vivent en majorité au sein de Tours Métropole Val de Loire (55% d'entre elles contre 52% de l'ensemble des ménages). La Métropole de Tours ainsi que le Val d'Amboise sont les deux territoires où, en proportion, les familles monoparentales sont les plus nombreuses (8,9% de leurs ménages respectifs). À l'opposé, elles sont moins présentes dans les intercommunalités Autour de Chenonceaux Bléré-Val de Cher, du Castelrenaudais et Loches Sud Touraine (7% des ménages).

Enfin, les couples sans enfant sont proportionnellement moins implantés dans la Métropole de Tours qu'ailleurs. Ils y représentent un quart des ménages contre en moyenne un tiers ailleurs en Indre-et-Loire, leur poids étant très proche pour chacune des dix communautés de communes. Il oscille entre 31% dans le Castelrenaudais et le Val d'Amboise et 35% dans les intercommunalités Autour de Chenonceaux Bléré-Val de Cher et Touraine-Val de Vienne.

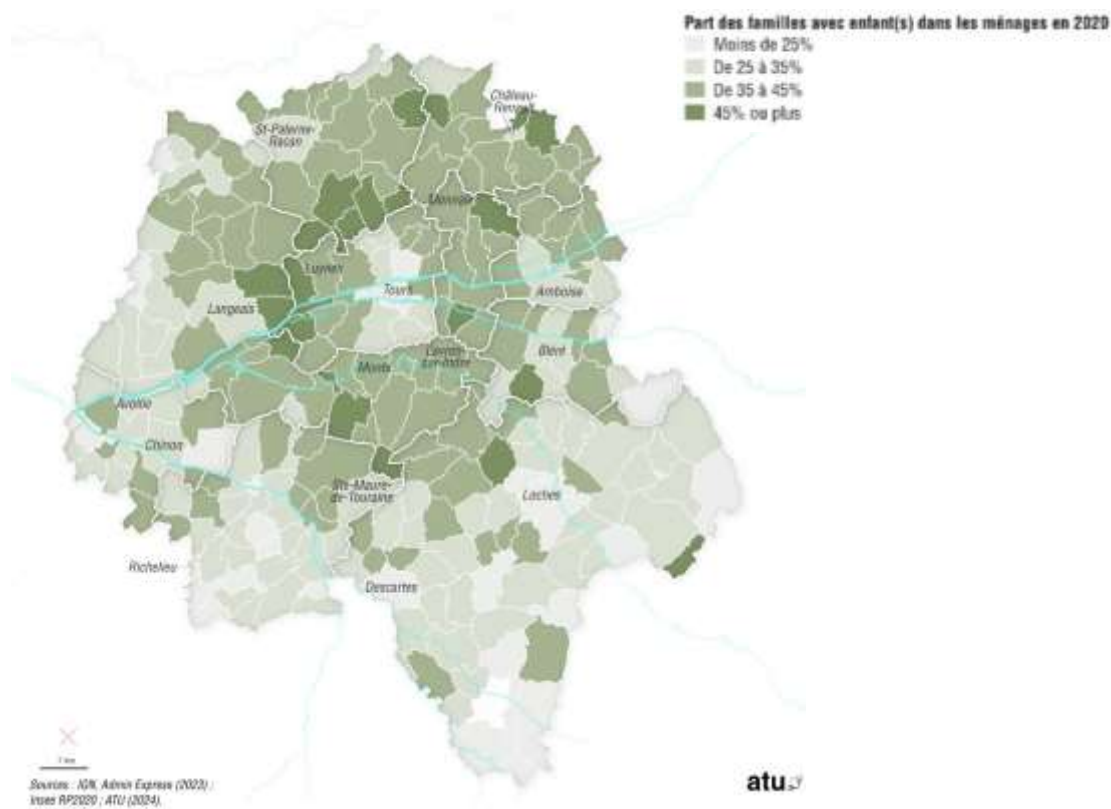
Carte 21 : Part des personnes seules en 2020

Source : Insee, RP2020.



Carte 22 : Part des couples avec enfant(s) en 2020

Source : Insee, RP2020.

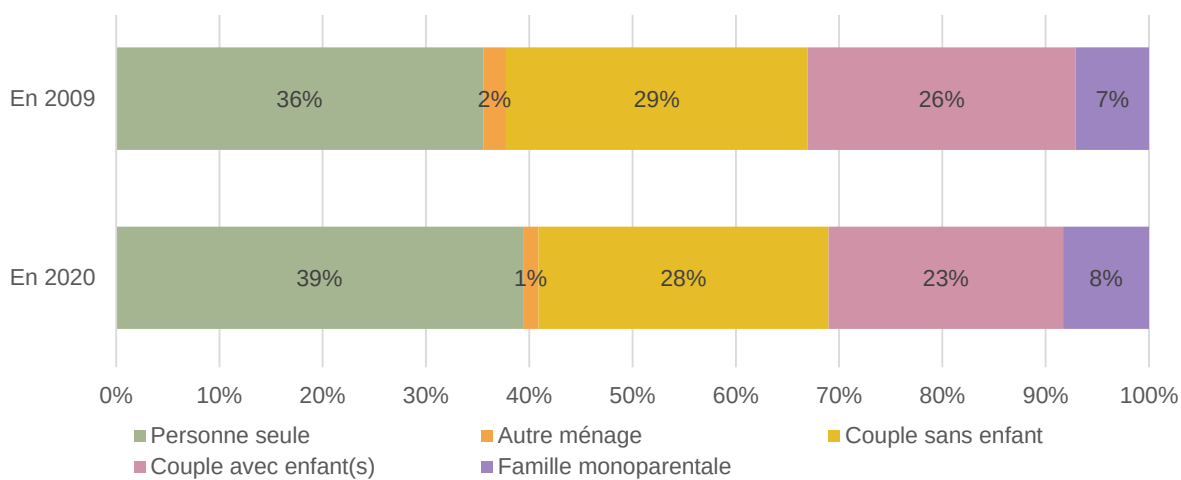


Il a précédemment été établi que la taille moyenne des ménages diminuait au sein de l'Indre-et-Loire et plus précisément dans l'ensemble des intercommunalités qui la compose. Cela résulte d'une présence plus forte des personnes seules et des familles monoparentales, au détriment des couples avec enfant(s).

Entre 2009 et 2020, le nombre de ménages a augmenté de 24 000 unités en Indre-et-Loire. Cette hausse résulte principalement d'une forte croissance des ménages d'une seule personne (+ 19 600) et des familles monoparentales (+ 5 200), dans le même temps où le nombre de couples avec enfant(s) diminue (- 3 000 foyers). Leur poids au sein des ménages augmente respectivement de + 3,9 points et + 1,2 point.

Structure familiale des ménages en Indre-et-Loire en 2009 et 2020

Sources : Insee, RP2009 et RP2020.



À l'échelle de l'Indre-et-Loire, le poids des personnes seules au sein des ménages a augmenté de près de 4 points au cours de la dernière décennie. Cette hausse de représentativité a été plus importante au sein des communautés de communes Loches Sud Touraine (+ 5 points), Chinon Vienne et Loire et Touraine Val de Vienne (+ 4,5 points). Les familles monoparentales ont, quant à elles, davantage progressées à Gâtine-Racan et Touraine Ouest Val de Loire (respectivement + 2,8 points et + 2,2 points).

Le recul des couples avec enfant(s) oscille, quant à lui, entre - 3 points dans la Métropole de Tours, Touraine Vallée de l'Indre et Autour de Chenonceaux Bléré-Val de Cher et - 5,1 points au sein de Touraine-Est Vallées et Gâtine-Racan.

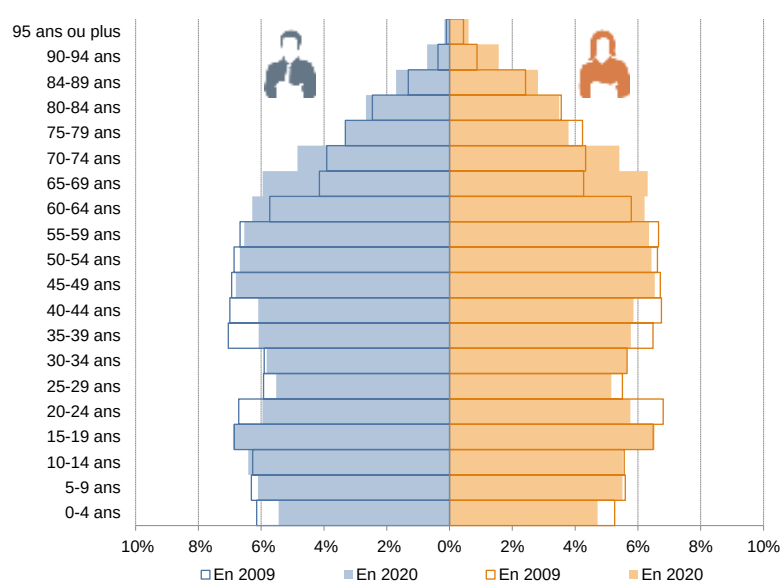
... ET AU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

En 2020, la population d'Indre-et-Loire présente une structure par âge semblable aux moyennes régionale et nationale, même si la région Centre-Val de Loire apparaît légèrement plus âgée et la France un peu plus jeune. Ainsi, environ un tiers des habitants a moins de 30 ans, un tiers entre 30 et 60 ans et un tiers au moins 60 ans.

Suivant la tendance nationale de vieillissement de la population, l'Indre-et-Loire voit ses classes d'âges les plus jeunes se réduire au cours de la dernière décennie. La part des personnes âgées de moins de 60 ans diminue de quatre points, au profit des seniors d'au moins 60 ans. Plus précisément, ce sont les effectifs d'actifs qui sont les plus touchés par la décroissance (personnes âgées de 20 à 44 ans). Pour ce qui est des classes d'âges qui progressent, les jeunes seniors (60-74 ans) et le grand âge (85 ans ou plus) connaissent l'évolution la plus notable.

Structure par âge de la population d'Indre-et-Loire en 2009 et 2020

Sources : Insee, RP2009 et RP2020.



Ces signes du vieillissement de la population sont plus ou moins prononcés dans les territoires.

La communauté de communes Touraine Vallée de l'Indre s'illustre par la plus forte progression des personnes âgées d'au moins 85 ans (+ 65% entre 2009 et 2020). Dans le même temps elle voit croître le nombre de jeunes de moins de 20 ans. C'est le seul territoire dans cette situation avec Tours Métropole Val de Loire, dans une moindre mesure. En outre, Touraine Vallée de l'Indre est la seule intercommunalité où les actifs (20-44 ans) augmentent leurs effectifs.

De leurs côtés, le Castelrenaudais et le Val d'Amboise s'illustrent par une baisse notable des enfants de moins de 10 ans et une forte progression du grand âge. Loches Sud Touraine présente un profil approchant, si ce n'est que la baisse des effectifs concerne plus largement l'ensemble des classes d'âge de 0 à 54 ans et que la hausse du nombre de seniors est moins prononcée qu'à l'échelle départementale.

Trois communautés de communes affichent quant à elles des tendances semblables à l'Indre-et-Loire tout en étant plus marquées : Autour de Chenonceaux Bléré-Val de Cher, Touraine-Est Vallées et Touraine Ouest Val de Loire. Au sein de cette catégorie, Touraine-Est Vallées présente les indicateurs de vieillissement les plus importants.

Les deux intercommunalités qui forment le SCoT du Pays du Chinonais ont la même dynamique de vieillissement, plus forte qu'à l'échelle départementale, avec une baisse des effectifs des moins de 44 ans et une hausse des personnes âgées d'au moins 45 ans.

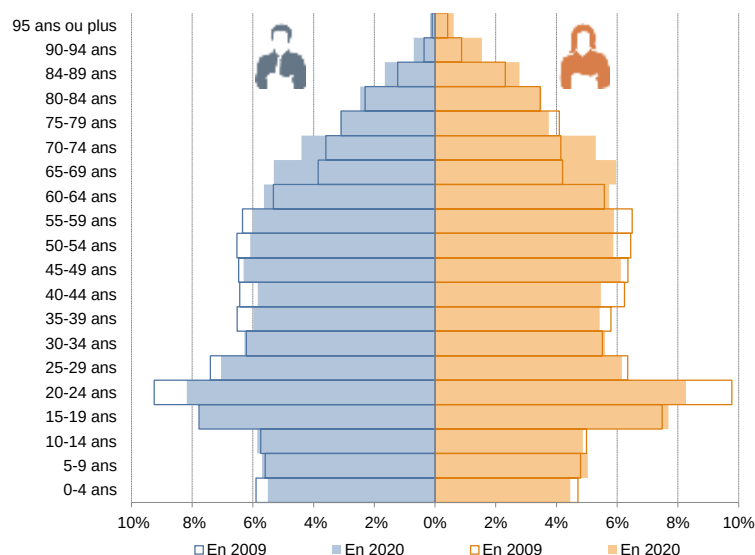
Au final, par rapport à la situation de l'Indre-et-Loire :

- ✓ Autour de Chenonceaux Bléré-Val de Cher, Touraine-Est Vallées, Touraine Ouest Val de Loire et le Val d'Amboise ont un profil proche de la moyenne.
- ✓ Les communautés de communes du Castelrenaudais, de Gâtine-Racan et de Touraine Vallée de l'Indre se caractérisent par une plus forte proportion d'enfants de moins de 15 ans et des effectifs plus faibles de jeunes adultes (15-29 ans).
- ✓ Tours Métropole Val de Loire présente un poids plus important des personnes âgées de 20 à 29 ans.
- ✓ Les trois communautés de communes du sud Touraine s'illustrent avec plus de seniors et moins de jeunes.

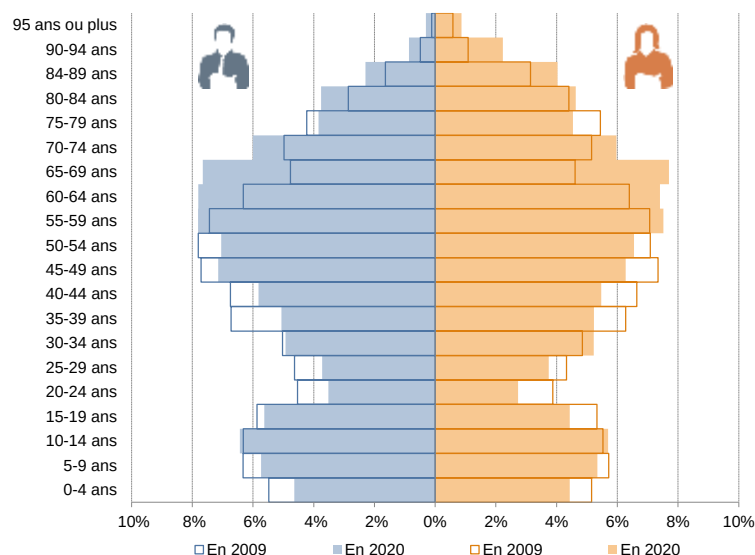
Pyramide des âges - Exemples de quatre intercommunalités d'Indre-et-Loire aux trajectoires diversifiées

Sources : Insee, RP2009 et RP2020.

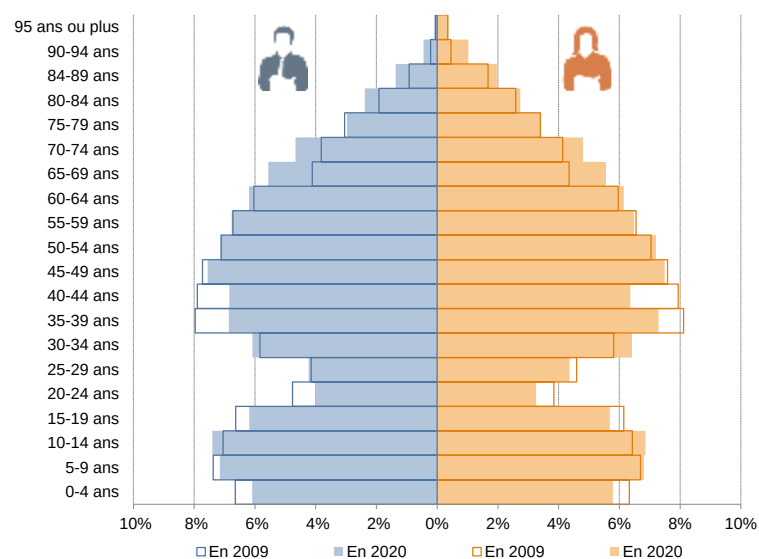
Tours Métropole Val de Loire



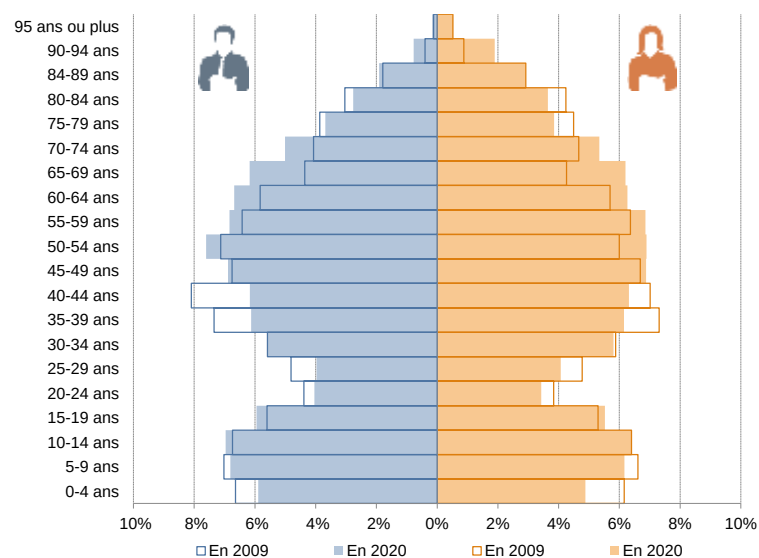
Touraine Val de Vienne



Touraine Vallée de l'Indre



Touraine Ouest Val de Loire

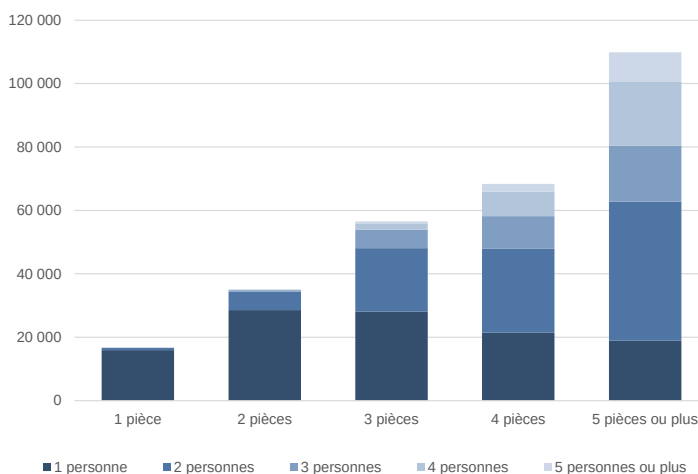


DES LOGEMENTS OCCUPÉS PAR UNE OU DEUX PERSONNES, QUELLE QUE SOIT LEUR TAILLE

En 2020, une très grande majorité des résidences principales implantées en Indre-et-Loire, quel que soit leur nombre de pièces, est majoritairement occupée par une ou deux personnes. La proportion des habitations concernées diminue avec l'augmentation de la taille des logements, passant de 99% pour les T1 à 57% pour les T5 ou plus. Jusqu'au T3, les personnes seules représentent les principaux occupants des logements. Pour les plus grands logements, il s'agit des ménages constitués de deux personnes.

Répartition des ménages d'Indre-et-Loire selon leur taille et le nombre de pièces des résidences principales en 2020

Source : Insee, RP2020.



Lors des groupes partenariaux qui se sont tenus dans le cadre de l'élaboration du PD2H, les acteurs ont mis en avant le potentiel d'optimisation de l'usage des grands logements, avec entre autres des perspectives de colocation choisie, notamment intergénérationnelle. Il a été fait état d'une absence d'offre de ce type dans le parc locatif social. Les bailleurs sociaux ont évoqué les risques d'impayés et la complexité de la gestion des baux comme éléments d'explication de cette situation. Toutefois, l'un d'entre eux a précisé être en train d'étudier la possibilité de développer des baux de courte durée.

4. DES CONDITIONS DE VIE DIFFÉRENTES AU SEIN DU DÉPARTEMENT

UNE HAUSSE DU CHÔMAGE, PLUS MARQUÉE POUR LES TERRITOIRES DÉJÀ LES PLUS TOUCHÉS

On analyse traditionnellement l'activité de la population en s'intéressant plus particulièrement aux personnes âgées de 15 à 64 ans. À l'échelle de l'Indre-et-Loire, elles sont un peu plus de 376 000 en 2020. Parmi elles, deux tiers ont un emploi, 9% sont à la recherche d'un emploi et 12% sont élèves, étudiants ou stagiaires. La part des personnes à la recherche d'un emploi est supérieure à cette moyenne départementale dans quatre intercommunalités : la Métropole de Tours (10,4%), le Val d'Amboise (9,3%), Touraine Val de Vienne (9,2%) et le Castelrenaudais (9,1%).

D'une manière générale, le chômage concerne en premier lieu les jeunes : en Indre-et-Loire, un quart des 15-24 ans sont chômeurs en 2020 alors que cette situation touche environ 10% des tranches d'âges plus âgées. Le taux de chômage des seniors (55-64 ans) apparaît plus élevé que celui des personnes âgées de 25 à 54 ans, sauf dans le Chinonais et encore plus la Métropole de Tours où le taux de chômage connaît une baisse constante avec l'avancée en âge.

Au cours de la dernière décennie, le nombre d'actifs ayant un emploi a progressé de 0,1% par an, soit une évolution plus faible que l'ensemble de la population (+ 0,4%/an entre 2009 et 2020). Le nombre de chômeurs a quant à lui nettement augmenté, avec une hausse de 1,8% représentant 500 personnes supplémentaires chaque année. Cette progression du nombre de chômeurs en Indre-et-Loire est similaire à celle observée dans le Loiret (+ 2%), mais apparaît supérieure aux situations régionales et françaises (respectivement + 1,3% et + 1,1%).

À l'échelle de l'Indre-et-Loire, la progression du nombre de chômeurs est plus particulièrement notable dans trois intercommunalités : le Castelrenaudais (+ 2,5%), le Val d'Amboise (2,4%) et la Métropole de Tours (2,1%). En d'autres termes : la hausse du nombre de chômeurs est plus marquée dans les territoires déjà les plus touchés par cette situation. À noter : le nombre de chômeurs diminue dans la communauté de communes Autour de Chenonceaux Bléré-Val de Cher.

DES CONDITIONS D'EMPLOI ET UN RAPPORT AU TRAVAIL QUI ÉVOLUENT⁷

La population active occupée âgée d'au moins 15 ans compte près de 221 000 salariés et environ 31 000 personnes non salariées (indépendants, employeurs ou aidants familiaux). Au cours de la dernière décennie, les effectifs non salariés ont progressé plus vite que ceux salariés (respectivement + 10% et + 0,4% sur la période 2009-2020). Cette évolution est portée par l'essor des indépendants (+ 28% de personnes en 11 ans). Au sein des salariés, ce sont les emplois « précaires » qui permettent la hausse de l'effectif (+ 3,5%) alors que le nombre de personnes en contrat à durée indéterminée (CDI) ou titulaires de la fonction publique diminue.

En 2020, ces emplois « précaires » prennent essentiellement la forme de contrats à durée déterminée - CDD (61%) et, dans une moindre mesure, d'apprentissages et de stages (21%). L'intérim concerne 14,5% de salariés avec un emploi « précaire » et les emplois aidés 3,6%. Au cours de la dernière décennie, le nombre de personnes bénéficiant d'un CDD et encore plus d'un emploi aidé s'est réduit (respectivement - 0,9% et - 2,1%). Les contrats d'apprentissage et de stages ont de leurs côtés progressé de près de 2% et les salariés travaillant en intérim de 1%. Ces changements sont à relier aux politiques nationales relatives à l'emploi et à la formation. L'évolution des modes de vie, du rapport au travail et des aspirations des actifs participent également des éléments d'explication.

Par ailleurs, 17% des actifs ayant un emploi l'occupe à temps partiel. Trois quarts d'entre eux sont des femmes. Au cours de la dernière décennie, la part des femmes à temps partiel au sein des actifs ne travaillant pas à temps plein a diminué, sous l'effet combinée d'une réduction importante des effectifs féminins travaillant à temps partiel (- 10% entre 2009 et 2020) et de la nette augmentation des effectifs masculins travaillant à temps partiel (+ 11%). Au final, en 2020, plus de 25% des femmes occupant un emploi salarié travaillent à temps partiel (- 4 points par rapport à 2009). Cela concerne 9% des hommes (+ 1 point par rapport à 2009).

⁷ Sources : Insee - RP2020 et 2009 ; champ statistique = personnes âgées de 15 ans ou plus ayant un emploi (actifs occupés).

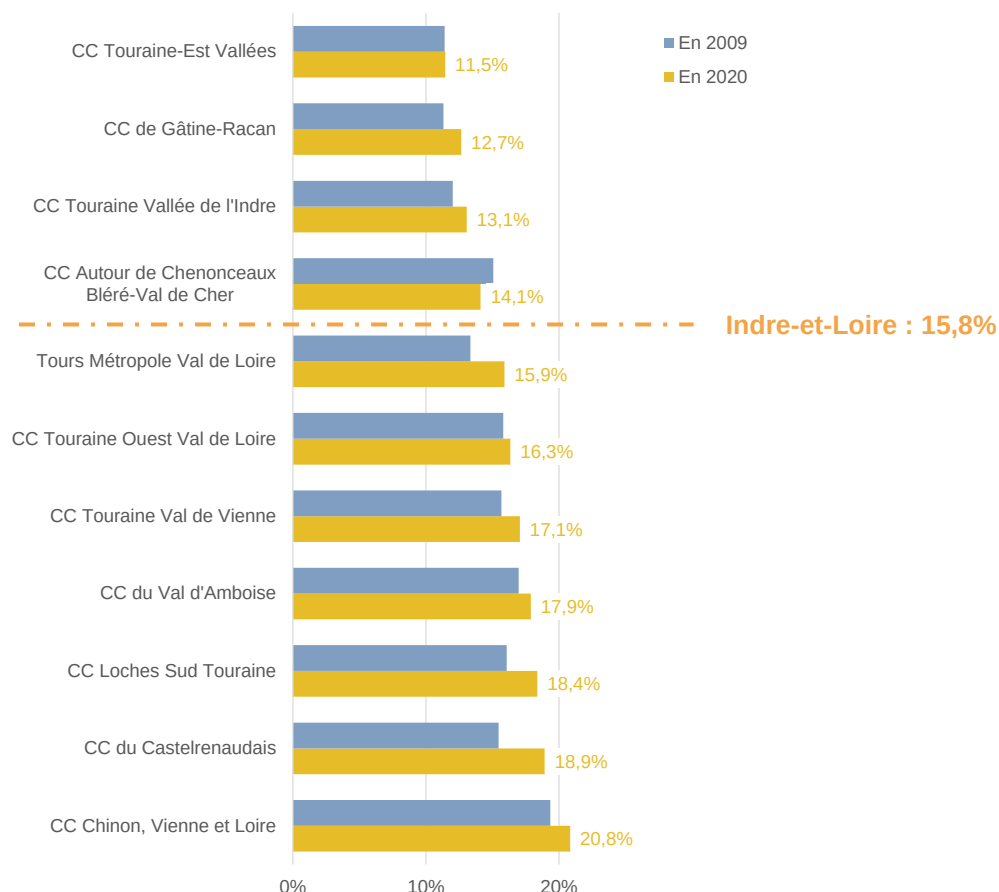
16% DE JEUNES NI EN EMPLOI, NI EN ÉTUDES NI EN FORMATION (NEET), AVEC DES DISPARITÉS DÉPARTEMENTALES IMPORTANTES

En 2020, le département d'Indre-et-Loire compte 17 300 jeunes ni en études, ni en emploi, ni en formation (NEET). Cela représente près de 16% de la population âgée de 15 à 29 ans, soit une proportion inférieure à celle de la région Centre-Val de Loire et de la France métropolitaine (18%). La proportion de NEET augmente avec l'âge : cela concerne à peine 9% des jeunes âgés de 15 à 19 ans et 20% ou plus des tranches d'âges supérieures. Chinon Vienne et Loire présente la situation la plus préoccupante avec près de 21% des personnes âgées de 15 à 29 ans NEET. Viennent ensuite les communautés de communes du Castelrenaudais (18,9%) et de Loches Sud Touraine (18,4%).

À l'image de la région Centre-Val de Loire, cette proportion de jeunes NEET a augmenté de deux points en Indre-et-Loire entre 2009 et 2020. En revanche, cette hausse apparaît deux fois plus importante qu'en France métropolitaine. Au sein de l'Indre-et-Loire, trois intercommunalités présentent une hausse significative de la proportion de jeunes NEET : le Castelrenaudais (+ 3,5 points), Tours Métropole Val de Loire (+ 2,6 points) et Loches Sud Touraine (+ 2,3 points). Seule la Communauté de communes Autour de Chenonceaux Bléré-Val de Cher voit sa proportion de jeunes NEET reculer sur la période étudiée (- 1 point).

Évolution du taux de jeunes âgés de 15 à 29 ans ni en études, ni en emploi, ni en formation (NEET) entre 2009 et 2020

Sources : Insee, RP2009 et RP2020.



LA GÉOGRAPHIE DES REVENUS

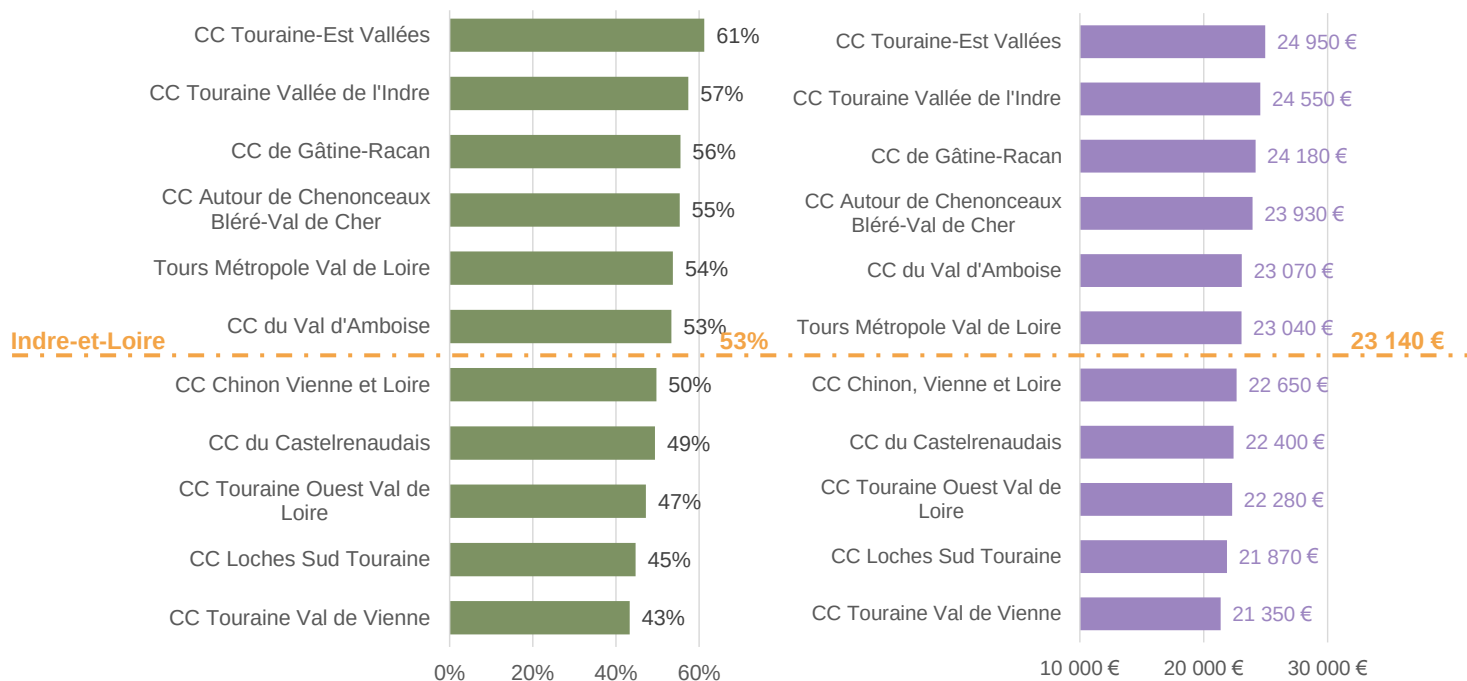
À l'image des situations régionale et nationale, 53% des ménages fiscaux sont imposés⁸ en Indre-et-Loire en 2021. Au sein du département, Touraine-Est Vallées présente la part de ménages imposés la plus élevée (61%), devant Touraine-Vallée de l'Indre (57%). À l'opposé, la part de ménages imposés la plus faible s'observe au sud de l'Indre-et-Loire, dans les communautés de communes Loches Sud Touraine et Touraine Val de Vienne (moins de 45% des ménages y sont imposés).

Le revenu départemental médian s'élève à 23 140 €. C'est le deuxième plus élevé de la région Centre-Val de Loire après l'Eure-et-Loir (23 360 €) et juste devant le Loiret (23 090 €). À titre de comparaison, il s'élève à 23 080 € en France Métropolitaine. La géographie des revenus suit logiquement celle de la part des ménages imposés. À noter : Tours Métropole Val de Loire et le Val d'Amboise présentent des situations similaires du point de vue de ces deux indicateurs.

Part des ménages imposés en 2021

Revenu médian en 2021

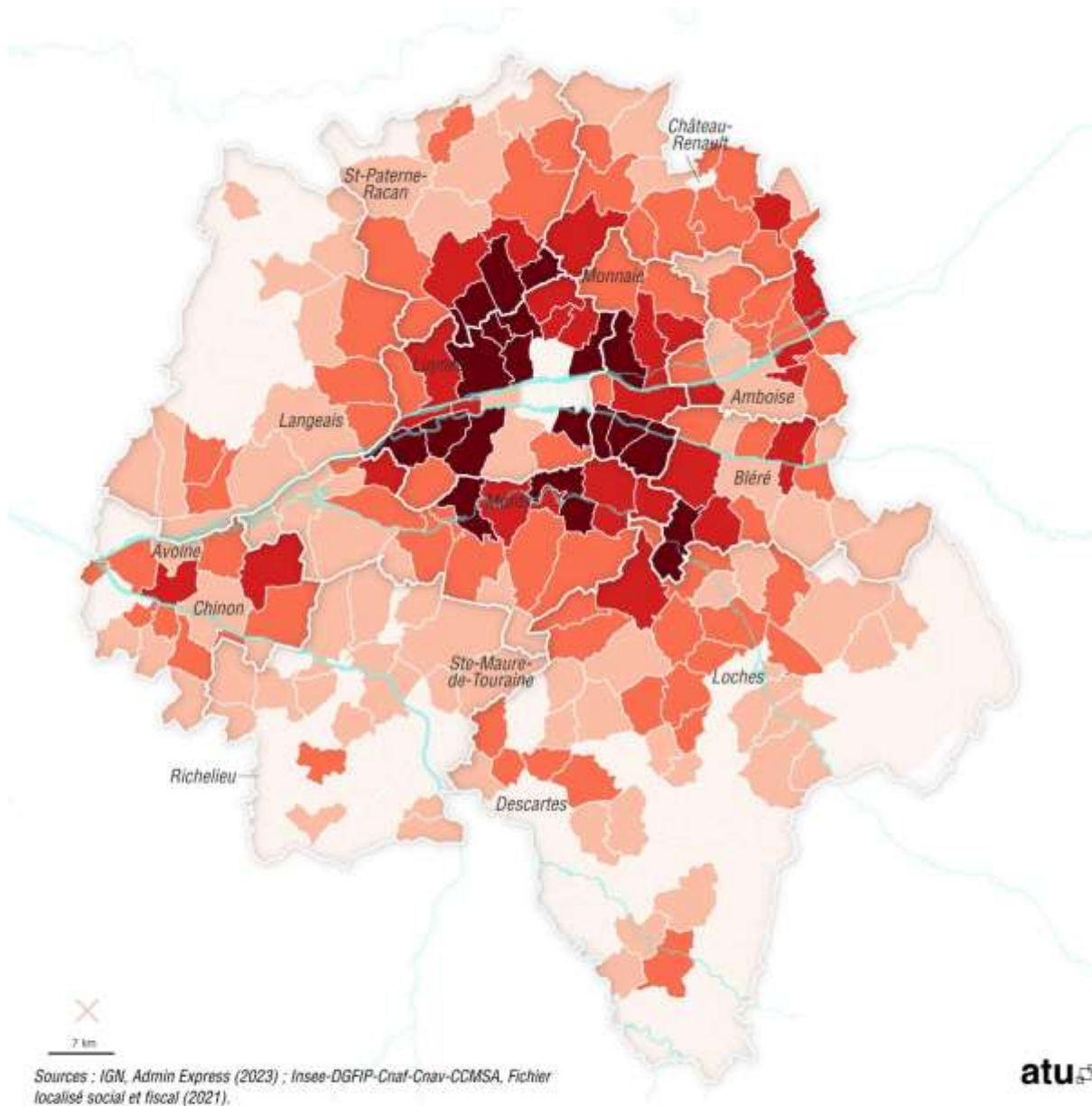
Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal (2021).



⁸ Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal (2021).

Carte 23 : Revenu médian en Indre-et-Loire en 2021

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal (2021).



Revenu médian en 2021

- Moins de 21 500 €
- De 21 500 € à 23 000 €
- De 23 000 € à 24 500 €
- De 24 500 € à 26 000 €
- 26 000 € ou plus

Afin de mesurer la plus ou moins grande hétérogénéité des revenus au sein d'un territoire, on mobilise l'indicateur qui compare le 1^{er} et le 9^e déciles de revenus, appelé l'écart interdécile. À l'échelle de l'Indre-et-Loire, les 10% de ménages les plus aisés présentent un niveau de revenu trois fois supérieur à celui des 10% de ménages les moins fortunés. Cet écart est le plus élevé de la région Centre-Val de Loire avec le Loiret. Toutefois, il apparaît nettement moins important qu'en France métropolitaine, où il s'élève à 3,4.

Au sein de l'Indre-et-Loire, les disparités de revenus sont les plus élevées dans la Métropole de Tours (écart interdécile de 3,5), notamment dans les villes de Tours (3,8), Saint-Cyr-sur-Loire (3,5) et La Riche (3,4). Ailleurs en Touraine, l'écart interdécile oscille entre 2,5 pour les communautés de communes Touraine Vallée de l'Indre, Autour de Chenonceaux Bléré-Val de Cher et Gâtine-Racan et 2,9 pour Chinon Vienne et Loire.

D'une manière générale les revenus les plus élevés sont observés chez les propriétaires occupants (25 800 €). Les locataires du parc privé présentent un revenu médian inférieur de 20% (20 700 €) et ceux du parc social inférieur de 40% (15 400 €). À noter : la dispersion des revenus est beaucoup plus importante au sein du parc locatif privé (écart interdécile de 3) que pour les deux autres statuts d'occupation des logements (2,6).

UNE PAUVRETÉ INÉGALEMENT RÉPARTIE ET DE NATURE DIVERSE

L'Indre-et-Loire présente des indicateurs de pauvreté globaux légèrement plus favorables qu'aux échelles nationale et régionale : 12,8% de la population d'Indre-et-Loire vit sous le seuil de pauvreté (60% du niveau de revenu médian) contre 14,4% au niveau national. Toutefois, de fortes disparités territoriales, sociales et générationnelles existent au sein du département.

Comme au niveau national, la pauvreté se concentre en zone urbaine et notamment dans la Métropole de Tours avec de fortes disparités infra-territoriales (indicateurs de pauvreté plus faibles en couronne périurbaine). La Métropole, qui accueille une grande diversité de populations et donc un niveau d'inégalités important, présente le plus haut taux de pauvreté du département (15,6%) et le plus grand nombre de foyers bénéficiant d'un Revenu de Solidarité Active (RSA). Dans une moindre mesure, les valeurs sont importantes pour la communauté de communes Touraine Val de Vienne dont le taux de pauvreté est 13,2%.

La Métropole de Tours compte 13 quartiers « prioritaires politique de la ville »⁹ qui regroupent 40 000 habitants (estimation ANCT en juillet 2024). Ces quartiers se définissent par un niveau de concentration important des populations les plus précaires. Le Contrat de Ville (2024-2030) est l'espace commun à tous les partenaires pour construire des solutions et activer des partenariats au bénéfice des habitants de ces quartiers populaires.

La communauté de communes du Val d'Amboise compte également deux quartiers « prioritaires politique de la ville »¹⁰. Le taux de pauvreté est respectivement de 35,8% pour le quartier La Verrerie et 40,5% pour le quartier Patte d'Oie/Malétrenne/Plaisance. Il est de 11,3% pour l'ensemble de la communauté de communes du Val d'Amboise). Un nouveau Contrat de Ville (2024-2030) fixe le cadre partenarial pour l'ensemble des acteurs qui interviennent sur ces quartiers.

Au niveau départemental, les zones les moins densément peuplées sont aussi celles les moins touchées par la pauvreté. Les zones rurales concentrent néanmoins différents types de difficultés :

⁹ Ces quartiers se situent à Tours (8) - Sanitas, Europe, Bords de Loire, Maryse Bastié, Rives du Cher, Rochepinard, Les Fontaines, les Tourettes-, à Saint-Pierre-des-Corps (2) - La Rabaterie, la Galboisière, à Joué-Lès-Tours (2) - La Rabière, le Morier et à La Riche (1) - Niqueux-Bruère - Marcel Pagnol.

¹⁰ Ces quartiers se situent à Amboise : La Verrerie et le quartier de Malétrenne Plaisance Patte d'Oie.

limitation dans l'accès à des opportunités d'emploi diversifiées et bien rémunérées, difficultés d'accès aux services et à la mobilité, etc.

En termes de profils de population, avec 23,6%, les moins de 30 ans sont la catégorie d'âge avec le taux de pauvreté le plus élevé du département, (21,9% au niveau régional). Le département d'Indre-et-Loire est plus concerné par le cas des jeunes sans emploi que la majorité des autres départements français (+3,7pts).

Par ailleurs, d'après la typologie des « profils de pauvreté » établie par l'Insee dans le cadre du Pacte local des solidarités, plus d'un quart des ménages pauvres d'Indre-et-Loire sont des retraités (26%). Au niveau national, la part des ménages retraités au sein des ménages pauvres varie de 16% en Essonne à 45% dans le Cantal.

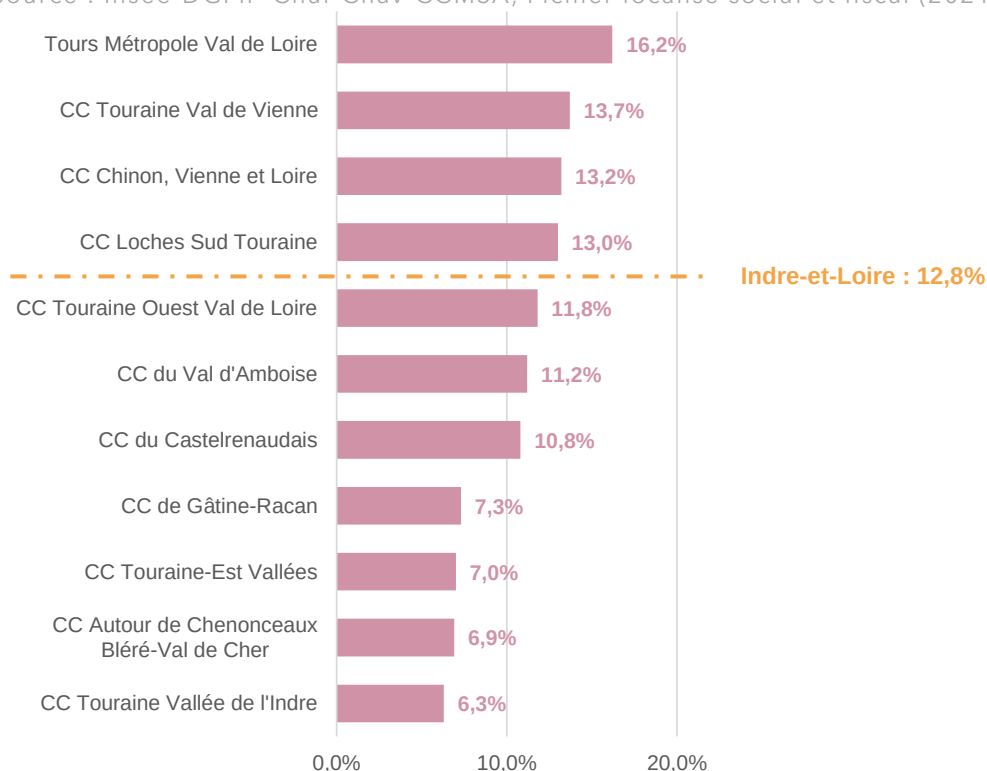
4,9% de la population d'Indre-et-Loire est couverte par le RSA en 2022 et 9,2% par la CSS (complémentaire santé solidaire). Ce chiffre est en augmentation depuis 2021 et est dans la moyenne française. L'Indre-et-Loire comprend cependant plus de personnes couvertes par les allocations (RSA, PPA, ASI, allocation veuvage, APL, ALS, ALF, ASF, Paje) que les autres départements de la région Centre-Val de Loire et qu'en moyenne nationale.

Par ailleurs, plus de 23 800 ménages, représentant 61 600 personnes, sont concernés par la monoparentalité en Indre-et-Loire. Ainsi, plus de 35 000 enfants vivent dans une famille monoparentale. Le parent seul est dans 80% des cas une femme. En six ans, le nombre de familles monoparentales a augmenté de 12% dans le département (évolution identique à la moyenne nationale). Plus de 6 000 familles monoparentales vivent sous le seuil de pauvreté.

Au sein de l'Indre-et-Loire, on constate un poids des allocataires vivant en famille monoparentale plus élevé dans les communautés de communes du Val d'Amboise et de Touraine Ouest Val de Loire (16%).

Taux de pauvreté en 2021

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal (2021).



Nombre d'allocataires du RSA

Source : Insee - Filosofi (2021).

Territoire	Nombre de foyers RSA	Nombre de personnes au RSA
Tours Métropole val de Loire	9 250	18 955
CC Loches Sud Touraine	1 045	2 265
CC Chinon Vienne et Loire	580	1260
CC Touraine Ouest Val de Loire	580	1200
CC Touraine-Est Vallées	540	1180
CC Touraine Vallée de l'Indre	520	1060
CC du Val d'Amboise	515	1025
CC Touraine val de vienne	475	955
CC de Autour de Chenonceaux Bléré-Val de Cher	275	665
CC du Castelrenaudais	245	490
CC de Gâtine-Racan	210	400
Indre-et-Loire	14 235	29 455

Indicateurs clés de la pauvreté en région Centre-Val de Loire, selon les départements

Source : Diagnostic du Schéma unique des solidarités, Septembre 2023

	Cher	Eure-et-Loir	Indre	Indre-et-Loire	Loir-et-Cher	Loiret	Région Centre-Val de Loire	France
Taux de pauvreté monétaire à 60% en 2019	14	11,9	14,5	12,6	12,5	13,3	13,0	14,5
Taux de pauvreté selon l'âge des individus en 2019 :								
Moins de 30 ans	23,5%	18,3%	24,1%	23,6%	19,6%	21,8%	21,9%	22,7%
De 30 à 39 ans	17,8%	14,6%	18,9%	15,1%	16,8%	16,7%	16,2%	16,8%
De 40 à 49 ans	16,6%	14,2%	16,9%	13,7%	15,4%	16,0%	15,2%	16,5%
De 50 à 59 ans	13,7%	11,6%	14,3%	12,0%	12,0%	12,0%	12,3%	14,2%
De 60 à 74 ans	9,8%	7,9%	10,2%	8,3%	7,9%	8,5%	8,6%	10,3%
75 ans ou plus	8,7%	6,7%	10,5%	7,9%	7,3%	6,5%	7,7%	9,6%
Nombre de personnes couvertes par les allocations au 31 décembre 2021 pour 100 personnes	136 631 45,2%	207 519 48,1%	92 128 42,0%	304 416 49,9%	148 085 44,9%	343 650 50,5%	1 232 429 47,9%	ND

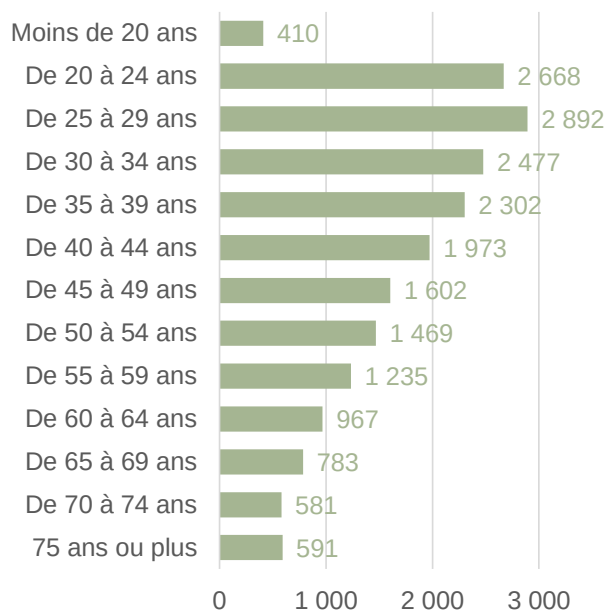
5. UNE PRÉCARITÉ QUI TOUCHE DES PROFILS DE MÉNAGES DIFFÉRENTS

UNE DEMANDE LOCATIVE SOCIALE PORTÉE PRINCIPALEMENT PAR DES JEUNES AVEC DE FAIBLES RESSOURCES

En 2023, les demandeurs d'un logement locatif social en Indre-et-Loire sont généralement des personnes jeunes : plus de la moitié est âgée de 20 à 40 ans. Ce sont principalement des petits ménages, plus de la moitié étant composés d'une personne.

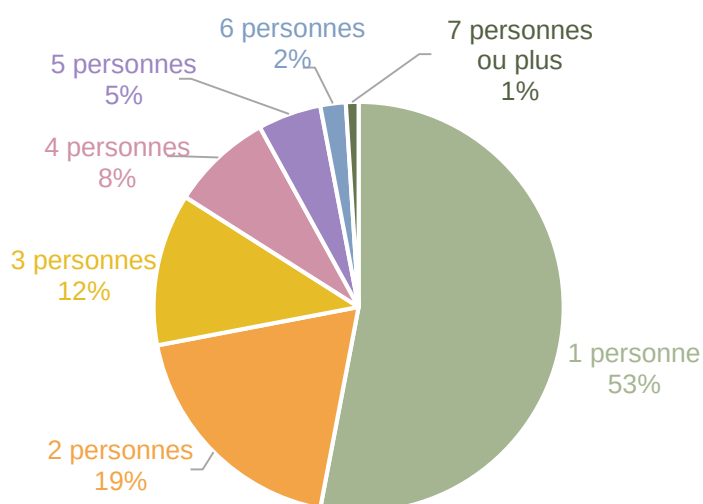
Âge des demandeurs d'un logement social en 2023

Source : SNE, 2023.



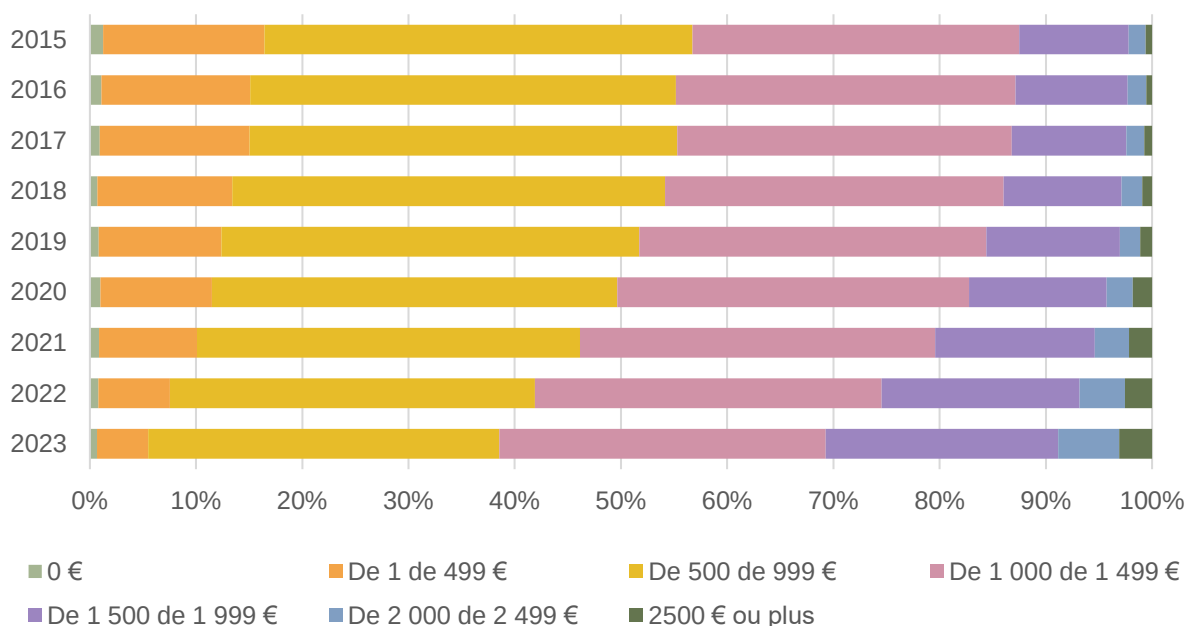
Taille des ménages demandeurs d'un logement social en 2023

Source : SNE, 2023.



Revenus des ménages demandeurs d'un logement social en 2023

Source : SNE, 2023.

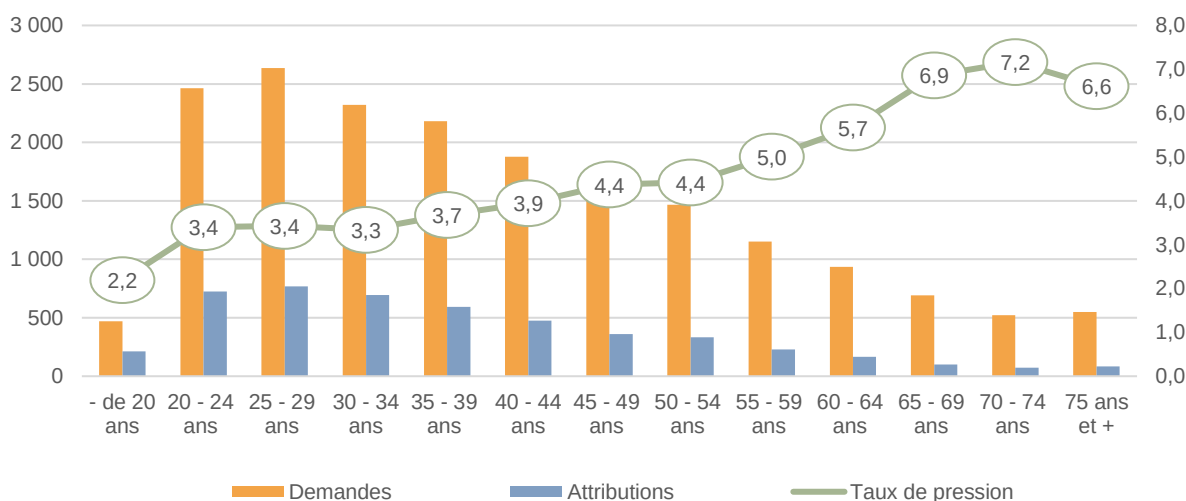


UNE TENSION LOCATIVE SOCIALE PLUS FORTE POUR LES SÉNIORS, LES FAMILLES NOMBREUSES ET LES MÉNAGES LES MOINS AISÉS

La tension sur le logement locatif social varie selon l'âge. En 2023, elle s'élève à 3,3 pour les 30-34 ans contre 7,2 pour les 70-74 ans.

Tension de la demande locative sociale selon l'âge des demandeurs en 2023

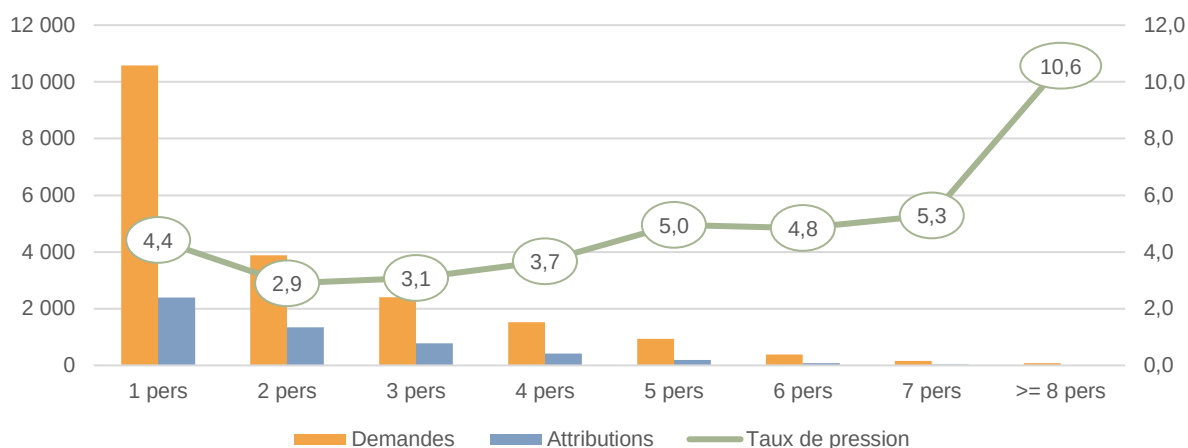
Source : SNE, 2023.



La tension varie également selon la taille des ménages. La tension est plus élevée pour les petits et les grands ménages. Elle s'élève à 4,4 demandes pour une attribution pour les ménages composés d'une seule personne et 5 demandes pour une attribution pour les ménages composés de 5 personnes. À l'inverse, elle s'élève à 2,9 pour les ménages composés de 2 personnes et 3,1 pour les ménages composés de 3 personnes.

Tension de la demande locative sociale selon la taille des ménages en 2023

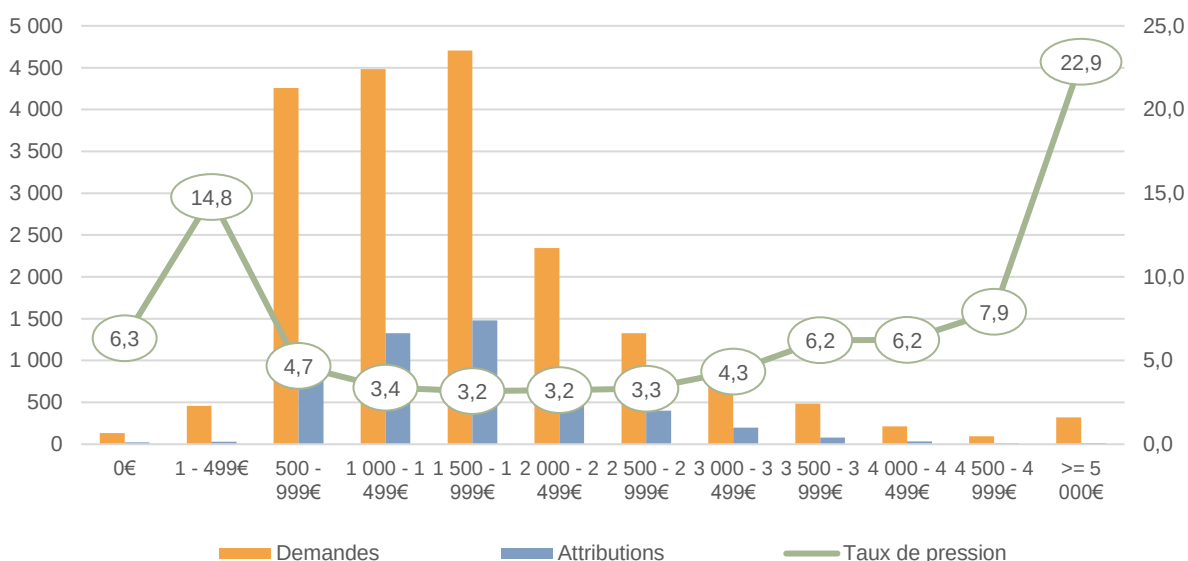
Source : SNE, 2023.



La tension sur le logement locatif social varie aussi selon le revenu des ménages. Les très bas et très hauts revenus sont les ménages pour lesquels la tension est la plus élevée. Par exemple, la tension des ménages dont les revenus sont nuls s'élève à 6,3 et la tension des ménages dont les revenus sont compris entre 4 000 et 4 999 € s'élève à 6,2. À l'inverse, la tension sur le logement locatif social des ménages dont le revenu se situe entre 1 000 € et 2 999 € oscille entre 3,2 et 3,4.

Tension de la demande locative sociale selon les revenus des ménages en 2023

Source : SNE, 2023.



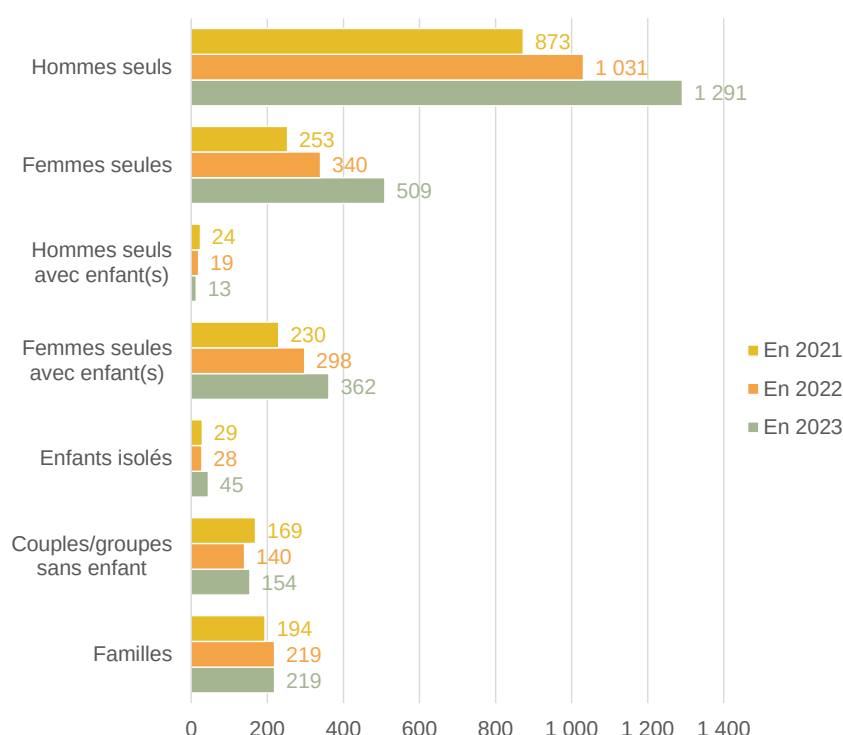
LES PERSONNES À LA RUE ET EN HÉBERGEMENT D'URGENCE

Parmi les quelques 4 100 personnes ayant eu recours au 115 en 2023, 55% sont nouvelles et 45% avaient déjà fait appel à ce service en 2022. La part de nouvelles personnes, inconnues du 115 auparavant, est en forte augmentation par rapport à 2022 (+ 39%).

Les ménages ayant eu recours au 115 en 2023 sont à 70% des personnes seules, majoritairement des hommes. Le profil dominant des personnes seules connaît une hausse de 25% par rapport à 2022. Les mineurs (enfants isolés ou enfants d'une famille) représentent quant à eux 28% des personnes ayant bénéficié du service en 2023.

Évolution des compositions familiales des personnes ayant appelées le 115 entre 2021 et 2023

Source : rapport d'activité du SIAO (2023).



Les caractéristiques du sans-abrisme sur la Métropole de Tours et de la demande sociale en hébergement d'urgence se mesurent via le recours au 115 mais peuvent également être éclairées par l'enquête sur le sans-abrisme réalisée à Tours en novembre 2019 auprès de 384 personnes. Cette dernière permet d'identifier des éléments complémentaires à l'observatoire du 115 :

- ✓ 44% des personnes interrogées n'appellent jamais le 115 (majoritairement des personnes seules).
- ✓ 2/3 des répondants sont présents sur le territoire depuis plus d'un an.
- ✓ Sur les 220 personnes à la rue sans aucune solution d'hébergement interrogées, on retrouve une très forte majorité d'étrangers, originaires de l'Union Européenne (28%) ou non (64%). Une centaine sont des grands exclus, « installés » de façon durable dans une très grande précarité.

Le poids des publics étrangers en hébergement d'urgence est un des éléments qui explique l'embolie des dispositifs, étant donné qu'une partie de ces personnes n'a pas de statut administratif lui permettant d'accéder à un autre type d'offre.

Ainsi une part de personnes, notamment des hommes seuls, renonce à mobiliser les dispositifs AHI et « s'installent » dans la rue avec de forts risques de dégradation de leur situation.

LES DEMANDEURS EN STRUCTURE D'INSERTION ET DÉLAIS D'ATTENTE

En hébergement d'insertion et logement accompagné la commission d'orientation (Commission Unique Interne du SIAO) a traité en 2023 730 dossiers (pour 934 demandes reçues), soit une augmentation des dossiers traités de 22% par rapport à 2022. Les demandes se répartissent environ pour moitié entre hébergement d'insertion et logement accompagné.

Sur les 934 demandes reçues, 837 ont pu être analysées en 2023. En termes d'origine géographique, un quart des demandeurs proviennent de l'extérieur du département. Sur les 3/4 des sollicitations issues de l'Indre-et-Loire (637), Tours Métropole Val de Loire concentre 87% des demandeurs. La demande s'exprime ensuite plus fortement dans les communautés de communes Chinon Vienne et Loire (5%) et du Val d'Amboise (4%). Dans les autres territoires d'Indre-et-Loire, au maximum cinq ou six demandes remontent chaque année au SIAO. Dans deux intercommunalités (Gâtine-Racan et Touraine Val de Vienne), aucune demande n'est exprimée par ce biais.

Comme pour l'hébergement d'urgence, les demandeurs sont ici principalement des personnes seules (72%) et majoritairement des hommes seuls (55%). Viennent ensuite les femmes seules avec enfants (14%).

Les mineurs représentent 30% des demandeurs. Leur poids au sein des demandeurs a doublé entre 2021 et la situation des années 2022 et 2023. Le SIAO observe notamment une hausse du nombre d'enfants de moins de 3 ans.

Certaines demandes présentent un caractère spécifique qui appelle une réponse adaptée :

- ✓ Les demandes prioritaires issues de personnes victimes de violences conjugales (101 demandes et 16 entrées prioritaires).
- ✓ Les demandes de personnes avec animaux plus difficiles à satisfaire (80 demandes).
- ✓ Les demandes de personnes à mobilité réduite (25 demandes).

LES MARCHÉS IMMOBILIERS ET PARCOURS RÉSIDENTIELS

1. DES MOBILITÉS RÉSIDENTIELLES QUI TENDENT À SE RÉDUIRE

La fluidité au sein du parc de logements est ici approchée à travers l'ancienneté d'emménagement de ses occupants et ses changements de propriétaires.

UNE ROTATION PLUS FORTE DES OCCUPANTS D'UN LOGEMENT LOCATIF PRIVÉ

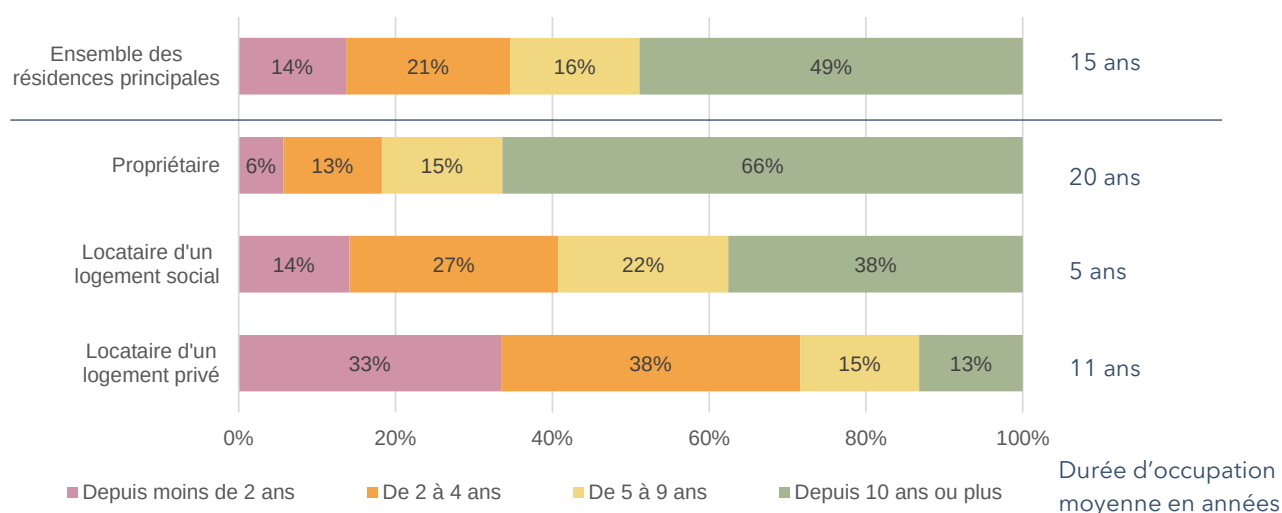
En 2020, la durée d'occupation moyenne d'un logement est de 15 ans dans le département d'Indre-et-Loire, une moyenne légèrement plus faible qu'à l'échelle nationale (15,6 ans) et qu'en région Centre-Val de Loire (16,3 ans). D'une manière générale, la mobilité résidentielle tend à se réduire, ces durées d'occupation étant en augmentation au cours de la dernière décennie. L'évolution a été plus marquée au niveau régional qu'en Indre-et-Loire, ces deux échelles locales ayant connu un allongement de la durée d'occupation plus important que la moyenne nationale.

Au sein du département, la durée d'occupation des logements apparaît nettement plus longue dans deux intercommunalités : Touraine Val de Vienne (19,3 ans) et Loches Sud Touraine (18,6 ans). En revanche, elle est nettement plus faible au sein de Tours Métropole Val de Loire (12,8 ans) et notamment dans les communes de Tours et La Riche (10,5 ans chacune). La typologie du parc de logements de ces différents territoires explique en grande partie cette situation. En effet, un ménage réside plus longtemps dans son logement s'il en est propriétaire plutôt que locataire, s'il s'agit d'une maison plutôt que d'un appartement, s'il est grand plutôt que petit.

Globalement, le parc locatif privé étant par nature sujet à une plus forte rotation de ses occupants que les autres segments de marché, sa durée d'occupation est nettement plus faible que celle du reste de l'offre résidentielle. Un locataire du parc privé reste en moyenne 5 ans dans son logement contre 11 ans pour un locataire du parc social et 20 ans pour un propriétaire occupant.

Ancienneté d'occupation selon le statut d'occupation des résidences principales en 2020

Source : Insee, RP2020.



Ainsi, le parc locatif privé est structurant pour l'accueil de nouveaux arrivants. En Indre-et-Loire, 56% des ménages présents depuis moins de deux ans se sont installés dans le parc locatif privé en 2020, tandis que 25% sont propriétaires de leur logement et 17% sont locataires d'un logement social. Ce constat se vérifie dans six des onze intercommunalités d'Indre-et-Loire : la Métropole de Tours, les communautés de communes du Castelnaudais et du Val d'Amboise et la moitié sud du département. La structure du parc de logements, les cycles immobiliers et les arbitrages financiers

des ménages comptent parmi les facteurs explicatifs. En revanche, dans quatre intercommunalités, les emménagés récents sont davantage propriétaires de leur logement : Touraine Vallée de l'Indre, Gâtine-Racan, Autour de Chenonceaux Bléré-Val de Cher (48% des nouveaux arrivants chacune) et Touraine Ouest Val de Loire (46%). Touraine-Est Vallées se distingue avec une répartition équilibrée entre l'installation dans le parc privé et les propriétaires occupants (40% chacun des nouveaux arrivants). La faiblesse de l'offre locative dans ces territoires et leur proximité géographique avec la Métropole de Tours en font des lieux d'accueil privilégiés des projets d'accession à la propriété (phénomène de périurbanisation).

L'habitat collectif est le principal parc d'accueil des ménages en mobilité. Les deux tiers des ménages ayant changé d'habitation au cours des deux dernières années résident dans un appartement contre un tiers des ménages occupant leur logement depuis plus de deux ans. Les personnes seules sont surreprésentées par les ménages en mobilité : 67% des ménages occupant leur appartement depuis moins de deux ans sont constitués d'une seule personne contre 61% des ménages occupant leur logement depuis plus de 2 ans. La tendance est inverse dans le parc de maisons : les ménages installés dans leur logement depuis plus longtemps sont plus petits que ceux qui viennent d'y entrer. Ainsi, 67% des ménages occupant leur maison depuis plus de deux ans comptent une ou deux personnes ; c'est 58% des ménages en mobilité. Le fait que l'habitat individuel soit généralement associé au statut de propriétaire et que l'on vive plus longtemps dans un logement que l'on possède, a fortiori lorsqu'il s'agit d'une maison, explique cette situation corrélée à l'évolution de la famille qui « vieillit » sur place.

Logiquement, les ménages en mobilité se caractérise par leur jeunesse vis-à-vis de ceux installés de manière plus pérenne dans leur logement. Ainsi, deux tiers des chefs de ménage occupant leur logement depuis moins de deux ans ont moins de 40 ans et seulement 8% sont âgés d'au moins 65 ans. Ceux qui vivent dans leur habitation depuis au moins deux ans sont à 80% âgés d'au moins 40 ans. Notamment, un tiers a au moins 65 ans.

PLUS D'UN HABITANT SUR DIX A CHANGÉ DE LOGEMENT L'ANNÉE PASSÉE

À l'échelle de l'Indre-et-Loire, 72 000 personnes ont changé de logement entre 2019 et 2020, soit 11,9% des habitants âgés d'au moins un an. Cette proportion est supérieure à celle de la région Centre-Val de Loire (11%) et très proche de la moyenne nationale (11,7%). Ce taux varie beaucoup d'une intercommunalité à l'autre, oscillant entre 7,2% dans la communauté de communes Autour de Chenonceaux Bléré-Val de Cher et 14,2% au sein de Tours Métropole Val de Loire. Le profil des ménages et la typologie du parc expliquent cette situation.

Parmi ceux qui ont changé de logements à l'échelle de l'Indre-et-Loire, un tiers a fait le choix de rester sur la même commune, 20% ont déménagé au sein de la même intercommunalité, 20% habitaient ailleurs dans le département et 30% résidaient en dehors de l'Indre-et-Loire. Là encore, on observe de fortes distinctions et disparités entre les territoires :

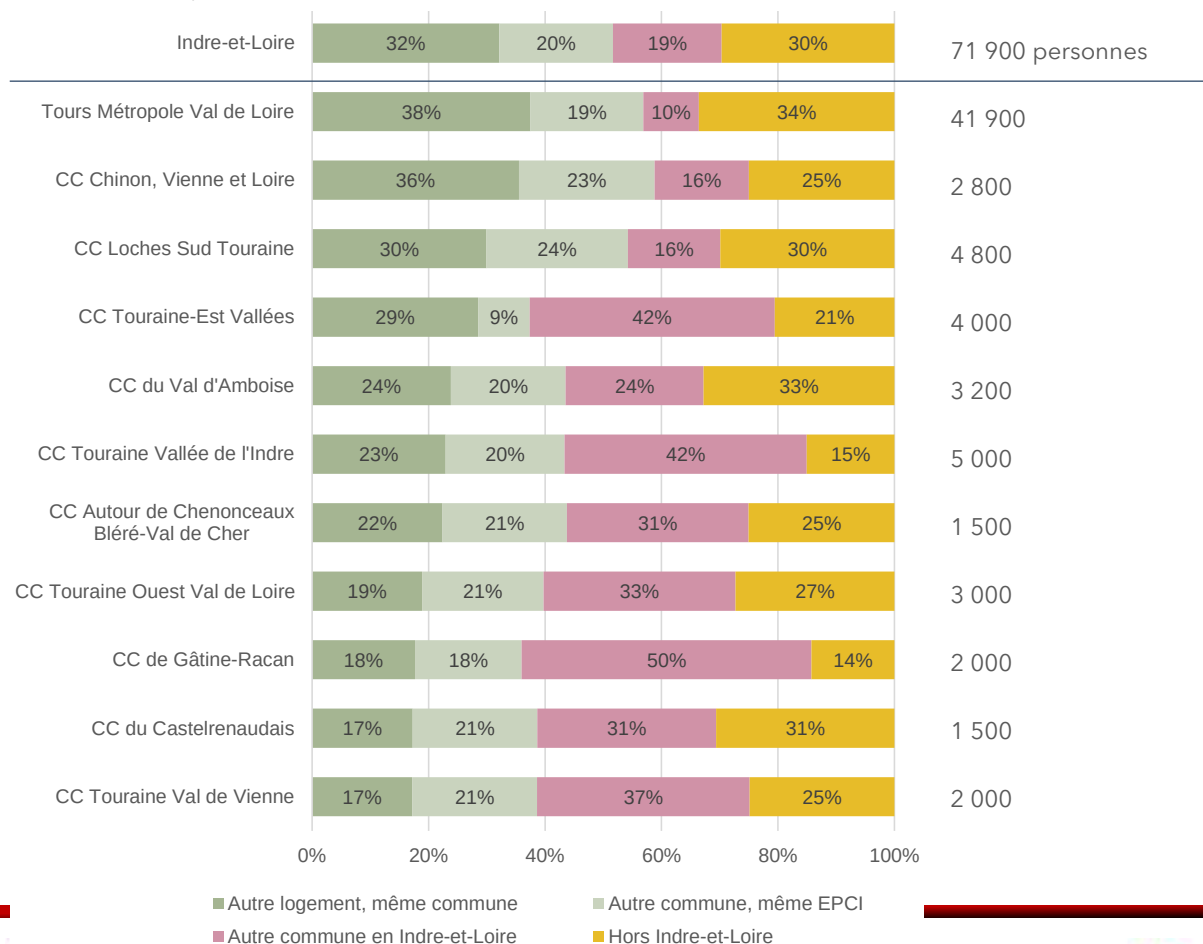
- ✓ Chinon Vienne et Loire ainsi que Loches Sud Touraine sont les deux intercommunalités où la fidélité des habitants aux territoires est la plus forte. Plus de la moitié de leurs habitants qui ont déménagé au cours de l'année passée ont changé de logements au sein de l'intercommunalité concernée. Le parcours résidentiel se fait ici pour beaucoup au sein du même bassin de vie.
- ✓ Tours Métropole Val de Loire se distingue d'une part avec la plus forte stabilité communale des habitants dans leur déménagement (38% des habitants qui ont déménagé sont restés dans la même commune) et d'autre part avec la plus forte proportion de personnes qui habitaient précédemment en dehors de l'Indre-et-Loire (34%). La carte 24 page 85 illustre cet effet d'attraction « longue distance » avec un solde migratoire positif pour la Métropole de Tours, plus particulièrement avec les intercommunalités du Loir-et-Cher, les principales agglomérations situées à moins de 2h (Angers, Châteauroux, Le Mans, Orléans) et l'Île-de-

France. Ces déménagements sont pour partie probablement associés à un changement d'emploi ou à une poursuite d'études supérieures. À noter : Tours Métropole Val de Loire est également attractive pour les habitants de la communauté de communes Chinon Vienne et Loire. En parallèle, on observe un effet de desserrement de la Métropole de Tours, avec un solde migratoire négatif avec les territoires voisins, plus particulièrement ceux formant une diagonale nord-est - sud-ouest passant par Tours.

- ✓ Gâtine-Racan et dans une moindre mesure Touraine-Est Vallées et Touraine Vallée de l'Indre ont été attractives pour des personnes qui résidaient en dehors de leur territoire tout en étant originaires d'Indre-et-Loire. Ces situations traduisent entre autres le phénomène de périurbanisation de la métropole tourangelle.
- ✓ Le Val d'Amboise et le Castelrenaudais ont attiré davantage de personnes qui résidaient précédemment en dehors de l'Indre-et-Loire. Cela reste néanmoins des déplacements « de proximité », ces nouveaux habitants étant principalement originaires du Loir-et-Cher.
- ✓ Autour de Chenonceaux Bléré-Val de Cher, Touraine Ouest Val de Loire et Touraine Val de Vienne se caractérisent par une attractivité en et hors Indre-et-Loire avec des dynamiques différentes des autres intercommunalités du département. Pour ces types de mouvement, à la fois la proximité géographique et le desserrement métropolitain priment. Ainsi, parmi les nouveaux arrivants qui résidaient déjà en Indre-et-Loire, si beaucoup sont originaires de la Métropole de Tours, ils sont nombreux à habiter précédemment dans une communauté de communes voisine du territoire concerné (Gâtine-Racan, Touraine-Est Vallées et Touraine Vallée de l'Indre notamment, selon le cas étudié). On retrouve la même logique pour les personnes qui ne résidaient pas en Indre-et-Loire il y a un an. Elles habitaient pour partie en Île-de-France et pour partie dans les départements limitrophes, notamment le Loir-et-Cher pour Autour de Chenonceaux Bléré-Val de Cher, le Maine-et-Loire pour Touraine Ouest Val de Loire et la Vienne pour Touraine Val de Vienne.

Lieu de résidence un an auparavant des personnes qui ont changé de logement entre 2019 et 2020

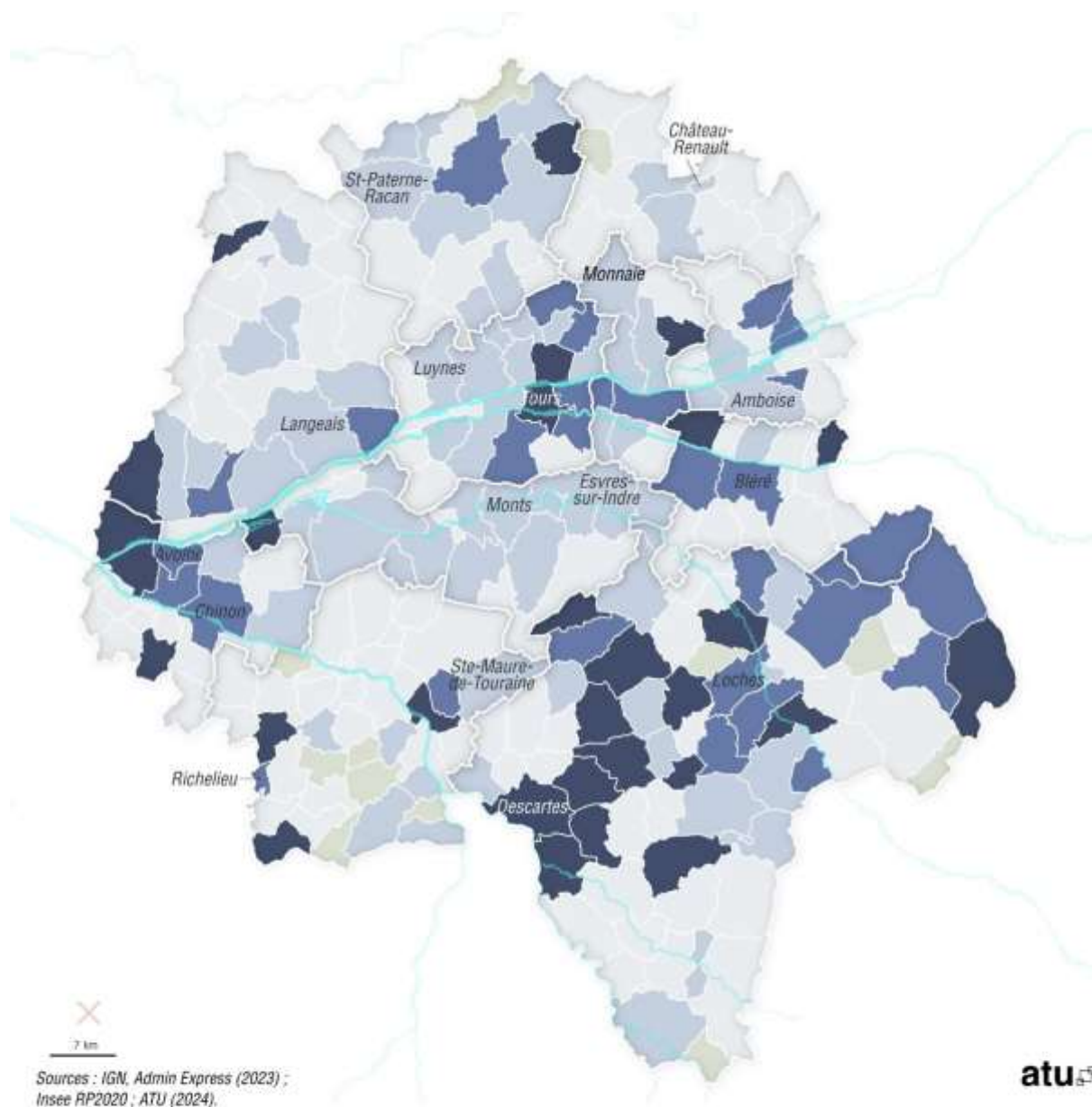
Source : Insee, RP2020.



Source : Insee, RP2020.

Carte 25 : Part des personnes ayant changé de logements au sein de la même commune parmi les habitants qui ont déménagé entre 2019 et 2020

Source : Insee, RP2020.



Part des personnes qui ont changé de logements au sein de la même commune parmi les habitants qui ont déménagés entre 2019 et 2020

- Moins de 15%
- De 15% à 30%
- De 30% à 45%
- 45% ou plus
- Aucun habitant n'a déménagé sur la période

3% DES LOGEMENTS ONT CHANGÉ DE PROPRIÉTAIRE EN 2022

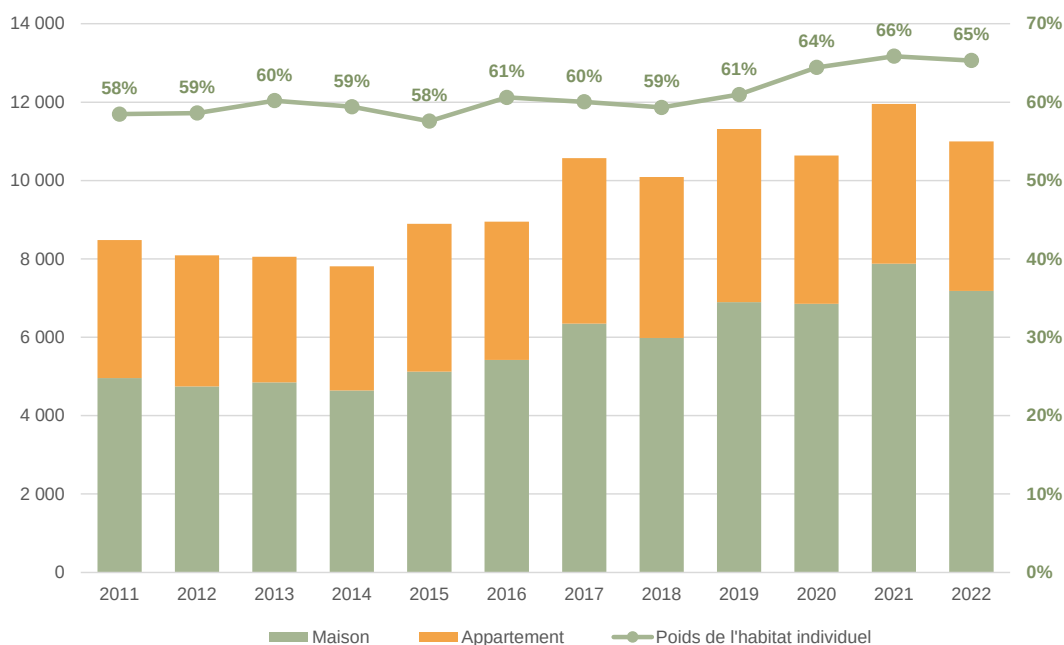
Au cours de la période 2017-2022, près de 65 500 logements ont été vendus en Indre-et-Loire, soit environ 11 000 par an. Plus de la moitié de ces transactions ont été effectuées au sein de la Métropole de Tours (53%) et notamment près de 30% au sein de la ville de Tours. Ces proportions sont légèrement supérieures aux poids respectifs de ces territoires dans le parc de logement du département (respectivement 51% et 27%). Elles concernent quasi exclusivement le parc ancien. En effet, 90% des logements ayant changé de propriétaire au cours des six dernières années ont au moins 5 ans.

Cette période de six années est particulièrement dynamique par rapport aux six années précédentes où, en moyenne, 8 300 logements étaient vendus chaque année. Pour autant, l'évolution du nombre de transactions apparaît en dents de scie depuis 2017 avec, en toile de fond, une tendance à la hausse comme le montre le graphique ci-dessous. À l'image du marché immobilier national, l'Indre-et-Loire a connu un record du volume de ventes de logements en 2021, avec environ 12 000 transactions. C'est pour partie l'effet du report des projets qui n'ont pu se concrétiser en 2020 à cause de la crise sanitaire de la Covid-19 et de ses incidences.

D'un point de vue typologique, l'habitat individuel est le produit le plus vendu en Indre-et-Loire, en lien avec sa forte présence sur le territoire. À partir de 2020, les ventes de maisons atteignent des records. Elles représentent deux tiers des ventes au cours des trois dernières années, soit cinq points de plus qu'en moyenne entre 2011 et 2019.

Évolution du nombre de logements vendus en Indre-et-Loire selon leur typologie

Source : DV3F, 2020-2021-2022.

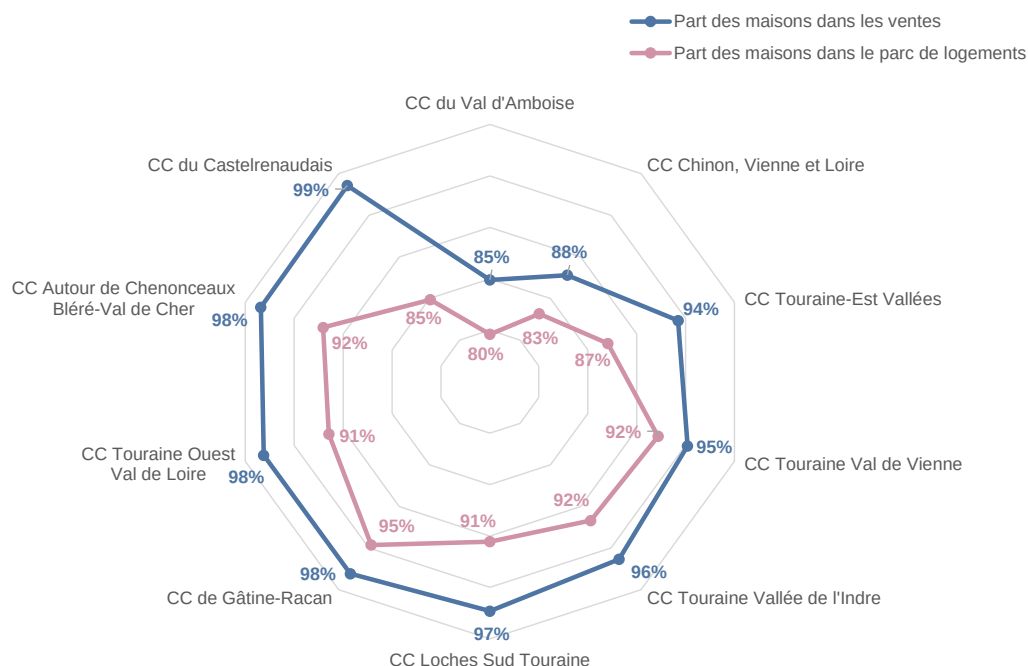


Les dynamiques varient d'un territoire à l'autre, en fonction des caractéristiques du parc de logements. Au sein de la Métropole de Tours, les appartements représentent 60% des biens vendus entre 2020 et 2022 ; une proportion proche des caractéristiques du parc métropolitain. Plus particulièrement, l'habitat collectif concerne plus de la moitié des ventes dans quatre communes. Il s'agit de Tours (77% des ventes), La Riche (74%), Joué-lès-Tours et Saint-Cyr-sur-Loire (55% chacune). À noter : à Saint-Pierre-des-Corps, où l'habitat collectif est majoritaire dans le parc de logements (55%), les maisons ont représenté 6 logements vendus sur 10 sur la période observée.

En dehors de la Métropole de Tours, la vente de maisons domine largement. La part de l'habitat individuel au sein des ventes enregistrées entre 2020 et 2022 oscille entre 85% et 99% selon l'intercommunalité. Cette hégémonie des maisons dans les ventes dépasse le poids de l'individuel dans le parc de logements, quelle que soit l'intercommunalité mais dans des proportions nettement plus fortes dans le Castelrenaudais. Sur ce territoire, l'habitat individuel représente 85% du parc de logements en 2020 et la quasi intégralité des ventes réalisées entre 2020 et 2022. Ceci s'explique notamment par le fait qu'une grande majorité des appartements relève du parc locatif social.

Parallèle entre le taux de maisons vendues entre 2020 et 2022 et la part des maisons dans le parc de logements en dehors de Tours Métropole Val de Loire

Sources : Insee, RP2020 ; DV3F, 2020-2021-2022.



En 2022, 3,1% des logements ont changé de propriétaire. Ce taux varie très peu d'une intercommunalité à l'autre, puisqu'il oscille entre 2,9% dans le Castelrenaudais et Touraine-Vallée de l'Indre et 3,5% au sein de Loches Sud Touraine. Le marché apparaît également plus dynamique dans les intercommunalités Autour de Chenonceaux Bléré-Val de Cher et Gâtine-Racan (3,3% chacune).

2. UNE TENSION QUI S'ACCROIT DANS LE PARC LOCATIF SOCIAL

UNE DEMANDE LOCATIVE SOCIALE DE PLUS EN PLUS IMPORTANTE

On constate depuis 2017, une augmentation constante du nombre de demande en logement social. En 2017, c'est 14 617 demandes enregistrées contre 18 897 en 2022, soit une augmentation de 30%. Cette évolution, suit la tendance nationale qui voit également le nombre de demandes de logement social augmenter d'année en année.

La demande s'exprime plus particulièrement au sein de Tours Métropole Val de Loire (74% des demandes). L'augmentation de la demande exprimée est également plus marquée sur ce territoire (hausse de 73% du nombre de demandes entre 2015 et 2023).

Au sein de l'Indre-et-Loire, c'est Tours Métropole Val de Loire qui reçoit le nombre le plus important de demandes pour un logement locatif social, avec 14 091 demandes enregistrées en 2022. Proportionnellement, au nombre de ménages c'est à Tours Métropole Val de Loire, dans le Val d'Amboise, à Touraine-Est Vallées et Chinon Vienne et Loire que la demande est plus particulièrement prononcée.

Nombre de demandes d'un logement locatif social par intercommunalité

Source : Fichier partagé de la demande locative sociale en Indre-et-Loire, 2022.

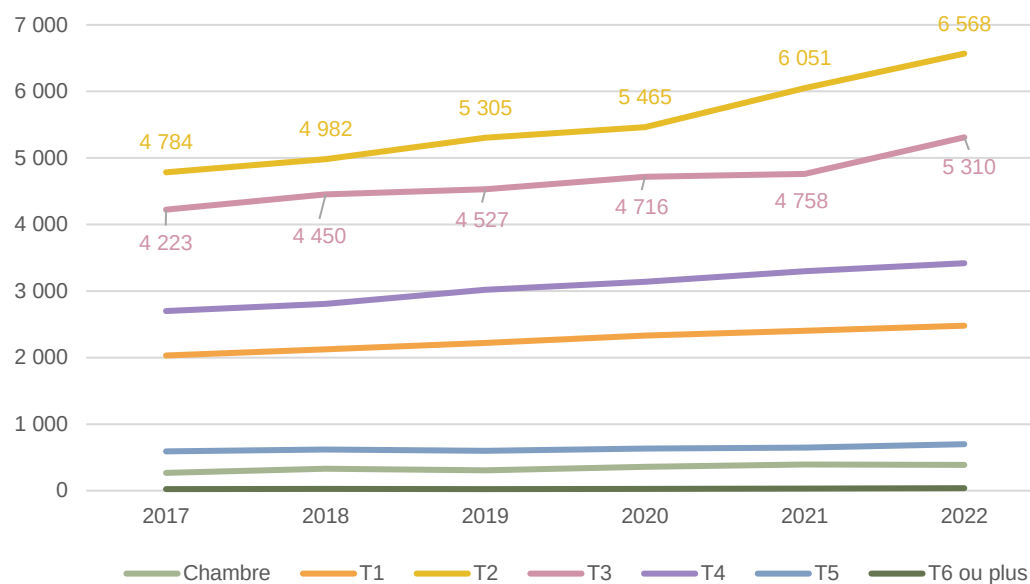


Dans le département, ce sont respectivement les T2 (6 568), T3 (5 310) et T4 (3 418) qui font l'objet du plus de demandes.

L'augmentation des demandes concerne l'ensemble des typologies. On constate néanmoins, une augmentation plus importante de la pression sur les T2 (+37% entre 2017 et 2022) et des T3 (+26% entre 2017 et 2022).

Évolution du type de demande de logements locatifs sociaux en Indre-et-Loire

Source : Fichier partagé de la demande locative sociale en Indre-et-Loire, 2022.



Nombre de demandes pour un logement locatif social par type de logements

Source : SNE, 2023.

	Chambre	T1	T2	T3	T4	T5	T6 ou plus	Total
Tours Métropole Val de Loire	302	2 082	4 854	3 651	2 597	575	30	14 091
CC Touraine-Est Vallées	10	56	285	274	162	23	0	810
CC Touraine Vallée de l'Indre	13	47	239	300	146	23	1	769
CC Touraine Val de Vienne	6	15	114	107	40	4	0	286
CC Touraine Ouest Val de Loire	10	28	182	166	61	12	1	460
CC Loches Sud Touraine	10	81	257	221	90	10	3	672
CC du Val d'Amboise	16	75	255	223	127	28	1	725
CC du Castelrenaudais	3	17	51	74	35	10	0	190
CC de Gâtine-Racan	5	10	56	58	31	3	0	163
CC Chinon Vienne et Loire	9	48	187	144	71	8	1	468
CC Autour de Chenonceaux Bléré-Val de Cher	3	20	88	92	58	2	0	263
Indre-et-Loire	387	2 479	6 568	5 310	3 418	698	37	18 897

La cause la plus fréquente de radiation est le non-renouvellement des demandes, avec un pourcentage de 54,5%. Cela suggère que plus de la moitié des radiations sont dues au fait que les demandeurs ne renouvellent pas leur demande annuelle, ce qui peut être le fait de plusieurs raisons (évolution du besoin, oubli administratif, etc.).

La radiation pour cause d'attribution de logement constitue le deuxième motif le plus courant (40% des cas). Ces radiations traduisent des demandes qui aboutissent positivement, avec les demandeurs se voyant attribuer un logement social.

Le pourcentage des radiations liées à l'abandon des demandes de logements sociaux est de 5% en 2023. Cela indique que peu de demandeurs abandonnent volontairement leur demande avant de recevoir une offre de logement. Cela peut être dû à des changements dans leur situation personnelle ou à une amélioration de leur condition de logement actuel.

Les radiations pour irrecevabilité sont extrêmement rares, ne représentant que 0,71% des cas. Cela peut indiquer que la majorité des demandes initiales respectent les critères requis et que peu de demandes sont disqualifiées pour des raisons administratives ou de non-conformité aux critères d'éligibilité.

Enfin, les radiations pour non-réponse sont encore plus rares, représentant seulement 0,01% des cas. Cela montre que presque tous les demandeurs répondent aux communications et suivis concernant leur demande de logement social.

En Indre-et-Loire, l'ancienneté des demandes de logements sociaux est de 15 mois (pour l'ensemble de la demande, y compris mutation interne), ce qui est bien plus court qu'en moyenne nationale (23 mois). Cette ancienneté est relativement uniforme, avec des variations minimales entre les différents territoires. Tours Métropole Val de Loire affiche l'ancienneté des demandes la plus longue d'Indre-et-Loire (15 mois). À l'opposé, les communautés de communes de Touraine Ouest Val de Loire, Touraine Val de Vienne et du Val d'Amboise présentent les anciennetés des demandes les plus courtes (11 mois).

UN VOLUME D'ATTRIBUTIONS QUI N'AUGMENTE PAS AUSSI VITE QUE LES DEMANDES

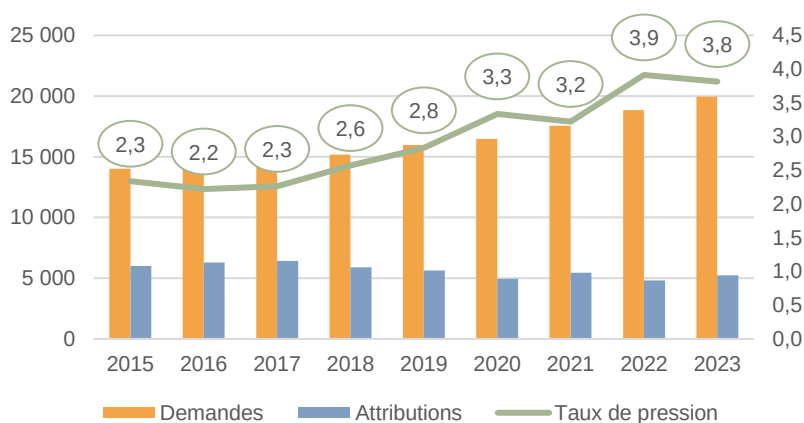
Le nombre de demandes pour un logement locatif social en Indre-et-Loire n'a cessé de croître au cours de la dernière décennie, passant de 14 000 en 2015 à 20 000 en 2023. Cette augmentation significative (+ 42%) est entre autres le reflet de la multiplication des lieux d'enregistrement de la demande et d'une meilleure connaissance du dispositif dans les années qui ont suivi la mise en place du fichier partagé de la demande locative sociale et surtout d'un accroissement des difficultés financières et sociales des ménages.

Dans le même temps, le nombre de logements locatifs sociaux attribué a diminué, passant de près de 6 000 en 2015 à près de 5 200 en 2023. Mécaniquement, on constate une augmentation significative de la tension sur le logement locatif social. En 2023, elle s'établit à 3,8 demandes pour une attribution à l'échelle de l'Indre-et-Loire.

Avec 18 847 demandes pour 4 817 attributions, soit un taux de pression de 3,9, 2022 est l'année où la tension sur le logement locatif social est la plus élevée.

Évolution de la demande, des attributions et de la tension locatives sociales en Indre-et-Loire

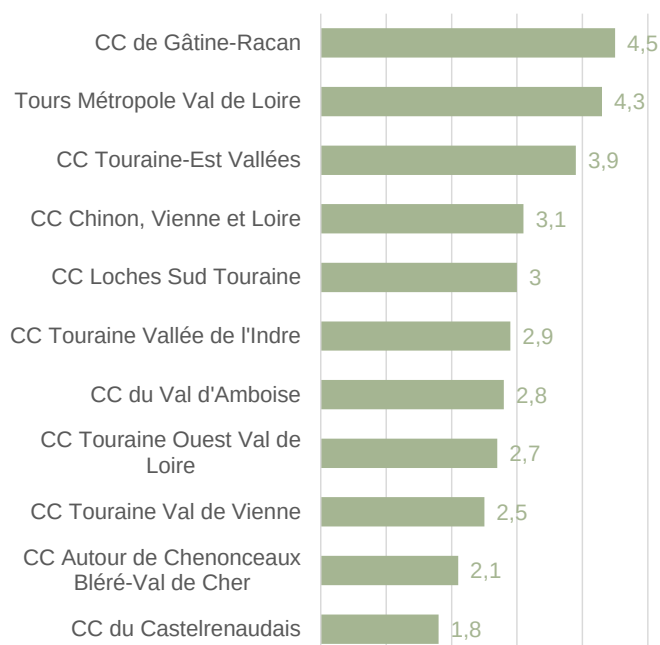
Source : SNE (2023).



Les taux de pression varient beaucoup d'une intercommunalité à l'autre. En 2023, les taux de pression les plus élevés sont observés dans la communauté de communes Gâtine-Racan (4,5 demandes pour une attribution) et dans Tours Métropole Val de Loire (4,3). Les communautés de communes Autour de Chenonceaux Bléré-Val de Cher et du Castelrenaudais affichent les taux de pression les plus bas (respectivement 2,1 et 1,8).

Taux de pression locative sociale en 2023

Source : SNE (2023).



Entre 2015 et 2023, le taux de pression a progressé dans toutes les intercommunalités d'Indre-et-Loire, sauf dans la communauté de communes Autour de Chenonceaux Bléré-Val de Cher. L'augmentation du taux de pression varie beaucoup d'un territoire à l'autre. La communauté de communes Gâtine-Racan présente l'évolution la plus brutale avec un passage de 1,6 demande pour une attribution à 4,5 demandes pour une attribution (+ 2,9 points). Touraine Vallée de l'Indre présente, quant à elle, la croissance la plus faible, passant de 2,3 demandes pour une attribution en 2015 à 2,9 en 2023 (+ 0,6 point).

Taux de pression en 2015 et en 2023 par EPCI

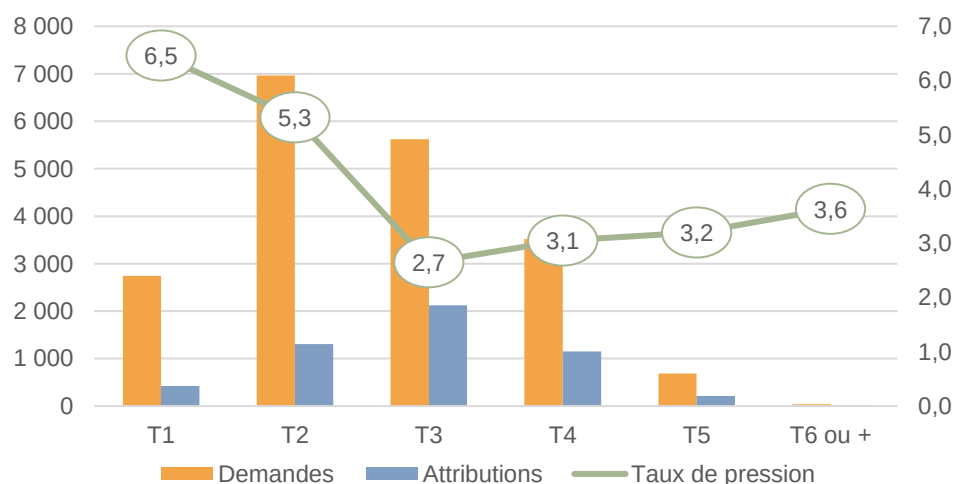
Source : SNE (2023).

	2015	2023	Évolution entre 2015 et 2023 (en points)
CC de Gâtine-Racan	1,6	4,5	+ 2,9
CC Touraine-Est Vallées	2,1	3,9	+ 1,8
CC Loches Sud Touraine	1,4	3,0	+ 1,6
CC Chinon, Vienne et Loire	1,5	3,1	+ 1,6
Tours Métropole Val de Loire	2,7	4,3	+ 1,6
CC Touraine Ouest Val de Loire	1,1	2,7	+ 1,6
CC Touraine Val de Vienne	1,1	2,5	+ 1,4
CC du Val d'Amboise	1,7	2,8	+ 1,1
CC du Castelrenaudais	1,1	1,8	+ 0,7
CC Touraine Vallée de l'Indre	2,3	2,9	+ 0,6
CC Autour de Chenonceaux Bléré-Val de Cher	2,7	2,1	- 0,6

La tension sur le logement locatif social est particulièrement élevée sur les petits logements. En 2023, on enregistre 6,5 demandes pour une attribution pour les T1 et 5,3 pour les T2. Le taux de pression descend ensuite à 2,7 pour les T3 avant d'augmenter avec le nombre de pièces. Ainsi, en dehors des T1-T2, les T6 et plus, très peu développés, affichent une pression significative à hauteur de 3,6 demandes pour 1 attribution.

État de la demande, des attributions et de la tension locatives sociales en 2023 en Indre-et-Loire, en fonction de la typologie des logements

Source : SNE (2023).



À l'occasion des groupes partenariaux qui se sont tenus dans le cadre de l'élaboration du PD2H, les bailleurs sociaux ont souligné l'importance de nuancer la pression sur les petites typologies. Ils pointent que les T1 sont la typologie la plus souvent vacante et la moins attractive pour les demandeurs, y compris chez les jeunes (turn-over important). Le besoin de T1 existe cependant pour les publics les plus précaires (en meublés).

De plus, certains éléments ont été mis en avant pour expliquer l'accroissement de la tension ... et la perspective que ce taux s'accroisse encore davantage dans les années à venir :

- ✓ La baisse actuelle de la production de logements neufs (du fait de la hausse des coûts de construction).
- ✓ La tendance à l'immobilisme résidentiel en période de crise et donc à la baisse de rotation dans le parc existant, qui implique mécaniquement un volume plus faible de logements pouvant être proposés à la location.
- ✓ Le délaissement de certains territoires par les bailleurs sociaux, qui, compte tenu du contexte immobilier actuel, préfèrent se recentrer sur les secteurs les plus attractifs. Ces territoires appellent de leurs vœux un accompagnement dans le cadre du PD2H afin de pouvoir proposer du logement locatif social à leurs habitants. Parmi les pistes à étudier, les opérations multi-sites ont été évoquées.
- ✓ Une sous-occupation importante des grands logements, où résident souvent des personnes âgées. Il y a un enjeu à davantage travailler les parcours résidentiels des seniors, en les accompagnant vers des logements plus petits et plus adaptés, afin de fluidifier l'accès au parc locatif social. Cette mission est dévolue au CALEOL.

Lors des échanges partenariaux, les acteurs ont également partagé les constats et besoins suivants concernant la demande locative sociale :

- ✓ Un besoin très important en petites typologies d'une part (T1, mais surtout T2 de plus en plus demandés) et en grandes typologies d'autre part (T5 et +).
- ✓ Une prégnance de la culture de la maison individuelle dans les demandes de logements locatifs sociaux, surtout dans les territoires périurbains et ruraux (demande portée sur des maisons avec un extérieur).
- ✓ Une tension de plus en plus forte sur les logements accessibles (ascenseur, trottoirs et largeur de portes adaptés pour l'accès des personnes à mobilité réduite, etc.).
- ✓ L'impératif de développer les PLAI (60% à 70% des demandeurs sous les plafonds PLAI), dans un contexte où les difficultés de plus en plus importantes pour équilibrer les opérations conduisent les bailleurs sociaux à proposer des PLS.
- ✓ De multiples difficultés (concentration du parc locatif social en quartiers de la politique de la ville - QPV, niveau de loyer trop élevé en dehors des QPV, etc.) pour atteindre les objectifs d'attribution en faveur des ménages du 1^{er} quartile dans les territoires dotés d'une Convention Intercommunale d'Attribution - CIA (Touraine-Est Vallées, Tours Métropole Val de Loire et Val d'Amboise).

3. UN ACCÈS DE PLUS EN PLUS DIFFICILE ET LONG AUX HÉBERGEMENTS D'URGENCE ET LOGEMENTS ACCOMPAGNÉS

Les chiffres clés du SIAO mettent en exergue la pression conséquente qui s'exerce en entrée des dispositifs d'hébergement d'urgence. En 2023, il a été enregistré :

- ✓ 452 313 appels reçus (+ 286% en un an).
- ✓ 36 556 appels décrochés (+ 16% en un an), représentant 4 111 personnes et 2 593 ménages.
- ✓ 28 078 refus d'orientation (+ 105% en un an) du fait, essentiellement, de l'absence de places disponibles.

À noter : le nombre d'appels au 115 est corrélé à la demande mais aussi au fonctionnement des dispositifs. Par exemple, un dispositif d'accueil à la nuit oblige les personnes à rappeler tous les jours.

Le SIAO identifie plusieurs difficultés particulières dans l'accès à l'hébergement d'urgence sur le territoire : peu de places accessibles aux personnes à mobilité réduite, peu de places pour des personnes accompagnées d'animaux, des difficultés d'accès à une solution pour des personnes ayant déjà été exclues de nombreux centres d'hébergement d'urgence du fait de problèmes de comportement.

Les motifs de la demande d'hébergement sont relativement stables dans le temps et traduisent la difficulté de mise en œuvre du maintien dans le logement avec 20% de demandeurs qui étaient en logement avant de solliciter le 115.

Ces demandes proviennent en majorité des structures d'hébergement, des travailleurs sociaux du territoire et du service d'Accompagnement Vers l'Insertion, l'Hébergement et le Logement (AVIHL, anciennement SAO). Le SIAO note cependant une hausse des demandeurs en sortie de dispositifs (hôpital, cure, prison), avec des délais de sortie qui obligent souvent à passer par l'urgence avant l'accès à une offre d'insertion. Ces motifs ainsi que les sorties d'hébergement généraliste ou de la demande d'asile sont des demandes « prévisibles » qui peuvent être travaillées grâce à un lien renforcé entre les différents acteurs concernés.

En 2023 le SIAO a préconisé 721 orientations vers de l'hébergement ou du logement accompagné, il a proposé 427 orientations vers une place disponible pour finalement 242 entrées effectives. Après préconisation de la Commission d'orientation, de nombreux ménages restent en attente de places. Ceci traduit la pression qui s'exerce sur les dispositifs : enjeux liés à la quantité d'offre et à l'inadaptation pour certains profils (familles nombreuses par exemple). En moyenne, chaque mois, 169 personnes sont en attente d'entrée en hébergement d'insertion et 138 personnes pour du logement accompagné. Cette file d'attente a fortement augmenté au cours des dernières années. Sur un an, elle a progressé de + 44%.

Les délais d'attente entre l'orientation et l'entrée effective dépendent des types de dispositifs et des profils des ménages. Ils sont particulièrement longs pour des ménages précaires et traduisent l'embolie générale des politiques sociales du logement et de l'hébergement :

- ✓ Entre 7 et 14 mois pour une entrée en CHRS (plus long en diffus qu'en collectif).
- ✓ 18 mois en IML.
- ✓ 21 mois en Pension de famille.

En plus de ces délais visibles il faut noter que, d'après les partenaires du secteur, une partie des prescripteurs arrêtent d'orienter les ménages vers le logement accompagné du fait de la saturation des dispositifs. On peut donc faire l'hypothèse que l'ensemble des besoins réels ne remontent plus vers le SIAO.

Par ailleurs, les acteurs mobilisés pour l'élaboration du PD2H ont pointé l'inadéquation de l'offre de logements du SIAO aux besoins. Les logements disponibles sont majoritairement constitués de trois et quatre pièces quand la file d'attente des demandeurs comprend essentiellement des personnes seules.

Le plan Logement d'abord à l'échelle de la ville de Tours

Une des réponses aux difficultés d'embolisation des différents dispositifs d'hébergement et de logement accompagné est la démarche de Logement d'abord qui cherche à orienter rapidement et durablement les personnes sans domicile vers le logement grâce à un accompagnement adapté, modulable et pluridisciplinaire. Cette démarche se décline en Indre-et-Loire dans une stratégie quinquennale entre l'État et la ville de Tours, identifiée comme « territoire de mise en œuvre accélérée du plan Logement d'abord ». Les cinq priorités identifiées pour la période 2023-2027 sont :

- ✓ Produire et mobiliser plus de logements abordables et adaptés aux besoins des personnes sans-abri et mal logées.
- ✓ Promouvoir et accélérer l'accès au logement et faciliter la mobilité résidentielle des personnes défavorisées.
- ✓ Mieux accompagner les personnes sans domicile et favoriser le maintien dans le logement.
- ✓ Prévenir les ruptures dans les parcours résidentiels et recentrer l'hébergement d'urgence sur ses missions de réponse immédiate et inconditionnelle.
- ✓ Mobiliser les acteurs et les territoires pour mettre en œuvre le principe du Logement d'abord.

4. UN COÛT FINANCIER D'ACCÈS AU LOGEMENT ÉLEVÉ

Le prix de location ou de vente d'un bien dépend de plusieurs facteurs comme l'emplacement du logement (image du quartier, environnement, présence d'équipements, de commerces et de services à proximité, desserte, etc.) ou sa qualité intrinsèque (typologie, nombre de pièces, âge, état, etc.). Par conséquent, il y a des différences de coûts notables à toutes les échelles : au sein du département, entre les quartiers d'une même commune ou entre les logements d'un même immeuble.

DES PRIX DE VENTE QUI DIMINUENT À MESURE QUE L'ON S'ÉLOIGNE DE TOURS

L'analyse du marché de l'acquisition porte ici uniquement sur le logement individuel, ce type de bien étant celui recherché par la majorité des ménages. De plus, il s'agit du segment de marché présent sur l'ensemble du territoire d'Indre-et-Loire. Les appartements n'ont fait l'objet de transactions entre 2020 et 2022 que dans 62 des 272 communes du département, et seules 26 d'entre elles ont enregistré un nombre de ventes d'au moins 11 logements, seuil du secret statistique. Les niveaux de prix de vente présentés dans cette partie sont des médianes. Ce prix médian indique que la moitié des transactions ont été conclues à un prix inférieur, l'autre moitié à un prix supérieur.

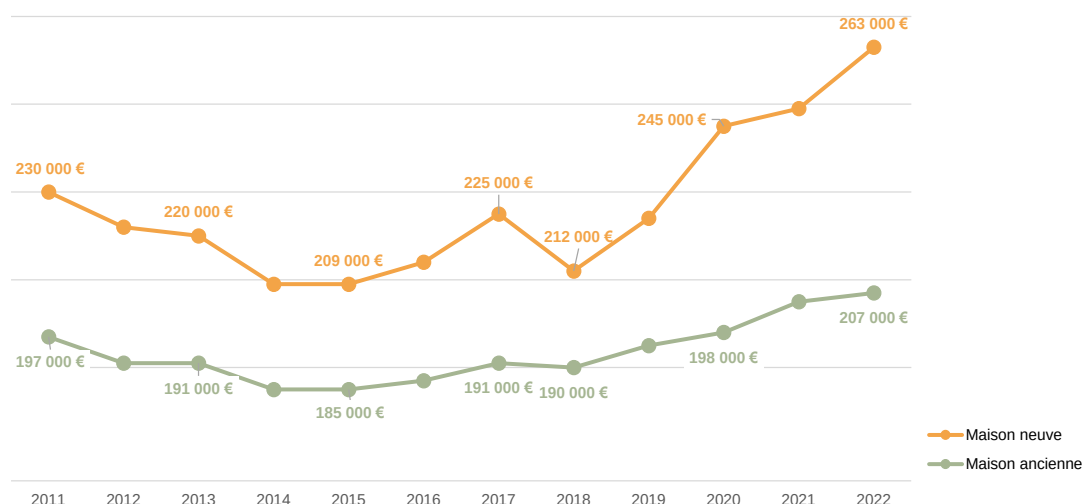
En 2022, le prix de vente d'une maison s'élève à 210 000 € en Indre-et-Loire. Le marché du neuf est plus valorisé que celui de l'ancien. En effet, le prix médian d'une maison neuve (construite il y a moins de 5 ans) est de 263 000 €, soit 56 000 € de plus qu'une maison ancienne.

D'une manière générale, les prix de vente ont augmenté entre 2011 et 2022 sur ces deux segments de marché, de manière plus forte dans le neuf que dans l'ancien (respectivement + 14% et + 5%). Cette hausse globale masque toutefois un recul des prix de vente sur la période 2011-2015 sur les deux segments (respectivement - 9% et - 6%) face à une hausse globale et notable sur la période suivante (respectivement + 26% et + 12%).

Sur le marché du neuf, on observe deux gaps significatifs. Le premier, entre 2019 et 2020 (+ 9%) et le second entre 2021 et 2022 (+ 6%). Plusieurs phénomènes expliquent en partie ces variations récentes de prix dans le neuf : le niveau historiquement bas des taux d'intérêt qui ont rendu l'achat d'un bien attractif et augmentant ainsi la demande, la hausse du coût des matériaux suite à la pandémie de la Covid-19, l'entrée en vigueur de la Réglementation Environnementale 2020 (RE2020) ou encore l'inflation. En revanche, sur le marché de l'ancien, la hausse est plus linéaire et modérée.

Évolution du prix de vente médian d'une maison en Indre-et-Loire entre 2011 et 2022, en euros constants de 2022

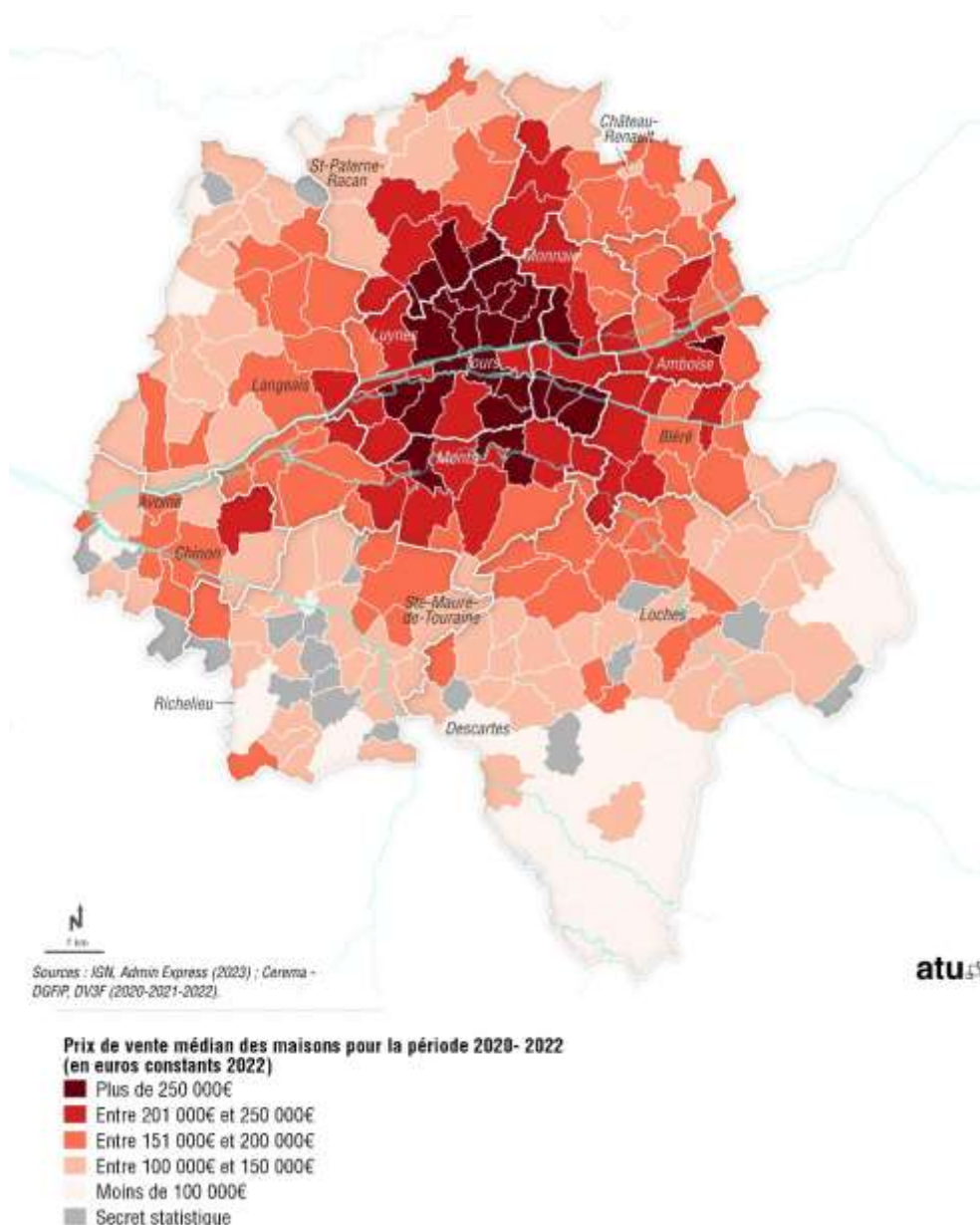
Source : DV3F, 2010 à 2022.



D'une manière générale, les prix de vente médians d'une maison¹¹ sont d'autant plus élevés qu'on est proche de Tours. Ils diminuent ensuite à mesure que l'on s'en éloigne, comme le montre la carte ci-dessous. Les trois intercommunalités qui constituent le SCoT de l'Agglomération Tourangelle présentent un prix de vente médian significativement plus élevé qu'ailleurs dans le département, oscillant, en 2022, entre 229 000 € dans Touraine Vallée de l'Indre et 280 000 € dans Tours Métropole Val de Loire. Les deux intercommunalités du sud de la Touraine affichent, quant à elles, des prix de vente nettement plus faibles, inférieurs à 135 000 €, avec toutefois des disparités entre les communes qui les constituent. À titre d'exemple, les communes au nord de Loches Sud Touraine sont plus valorisées que celles au sud de cette intercommunalité.

Carte 26 : Prix de vente d'une maison par commune sur la période 2020-2022, en euros constants de 2022

Source : DV3F, 2020-2021-2022.



¹¹ Le prix médian à l'échelle des communes d'Indre-et-Loire a été calculé sur la période 2020-2022 afin d'atteindre pour un maximum de communes le seuil minimum d'observations pour assurer la robustesse des résultats, à savoir 11 logements vendus.

UN PARC LOCATIF SOCIAL GLOBALEMENT MOINS ABORDABLE DANS LA MÉTROPOLÉ DE TOURS

Dans le parc locatif social, il est d'usage d'analyser le montant de loyer au regard du mode de financement du logement, c'est-à-dire du type de prêt accordé par l'État. L'offre locative sociale se décompose en trois segments, fonction des niveaux de loyers proposés et des plafonds de ressources mis en place pour les locataires. Par ordre croissant de coût de location, il existe des logements très sociaux à destination des personnes les plus précaires (PLAI - *Prêt locatif aidé d'intégration* - et équivalents), des logements ordinaires (PLUS - *Prêt Locatif à Usage Social* - et équivalents) et des logements intermédiaires (PLS - *Prêt Locatif Social* - et équivalents). En 2022, à l'échelle départementale, le parc locatif social conventionné est constitué essentiellement de logements ordinaires (90% des logements sociaux), de 5,3% de logements très sociaux et de 4,4% de logements intermédiaires.

Si les loyers varient beaucoup en fonction du type de financement initial, l'époque de construction, des travaux de réhabilitation et un changement de locataires ont par exemple une incidence sur la dispersion des loyers au sein d'une même typologie. L'analyse retenue ici met uniquement en avant les coûts de location en fonction du type de financement, en distinguant au sein des logements ordinaires les PLUS construits avant et après 1977. Des investigations complémentaires seraient utiles pour mieux appréhender les ressorts de formation des loyers aujourd'hui pratiqués.

Au 1^{er} janvier 2022, le loyer moyen dans le parc social conventionné est de 5,5 €/m² hors charges en Indre-et-Loire. Ce niveau de loyer est le deuxième plus élevé de la région Centre-Val de Loire derrière le Loiret (5,8 €/m²) et en-deçà de la moyenne nationale (6 €/m²).

Les logements PLUS datant d'avant 1977 sont les habitations les plus abordables en Indre-et-Loire, quelle que soit l'intercommunalité concernée. Leur loyer moyen est de 4,8 €/m², un niveau qui varie peu entre les territoires. En effet, il oscille entre 4,3 €/m² dans le Castelrenaudais et 4,8 €/m² dans la Métropole de Tours.

À l'échelle de l'Indre-et-Loire, les loyers pratiqués pour les logements à destination des plus précaires (PLAI) et les logements ordinaires PLUS construits après 1977 sont très proches, même si les premiers demeurent moins élevés que les seconds. Ils sont respectivement de 6 €/m² et 6,3 €/m² en 2022. Quatre intercommunalités présentent des écarts plus importants entre ces deux catégories de logements locatifs sociaux : le Castelrenaudais (- 0,9 €/m²), Autour de Chenonceaux-Bléré Val de Cher (- 0,8 €/m²), le Val d'Amboise et Touraine Ouest Val de Loire (- 0,7 €/m²). La Métropole de Tours présente quant à elle les loyers PLAI et PLUS les plus élevés du département.

De leurs côtés, les logements dits PLS affichent un loyer moyen de 7,5 €/m² en Indre-et-Loire. C'est au sein de Touraine Vallée de l'Indre qu'ils sont les plus élevés (8,2 €/m²).

Loyers moyens (en €/m²) pratiqués dans le parc social au 1^{er} janvier 2022 en fonction du type de financement

Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2022.

	PLAI	PLUS avant 1977	PLUS après 1977	PLS	Ensemble
Tours Métropole Val de Loire	6,5	4,8	6,7	7,5	5,6 €
CC Touraine-Est Vallées	5,8	4,7	6,3	7,2	6,0 €
CC Touraine Vallée de l'Indre	5,6	4,6	6,0	8,2	5,6 €
CC Autour de Chenonceaux Bléré-Val de Cher	5,0	4,4	5,8	7,3	5,3 €
CC du Castelrenaudais	4,9	4,3	5,8	6,2	4,8 €
CC du Val d'Amboise	5,2	4,7	5,9	7,6	5,2 €
CC Loches Sud Touraine	5,1	4,6	5,6	6,5	5,2 €
CC Touraine Ouest Val de Loire	5,2	4,4	5,8	6,9	5,2 €
CC Chinon Vienne et Loire	5,1	4,6	5,6	6,0	5,1 €
CC Touraine Val de Vienne	5,1	4,5	5,5	6,8	5,2 €
CC de Gâtine-Racan	5,3	4,5	5,7	6,9	5,4 €
Indre-et-Loire	6,0	4,8	6,3	7,5	5,5 €

LES PARCS LOCATIFS PRIVÉ ET PUBLIC DANS LA MÉTROPOLE DE TOURS : DEUX OFFRES COMPLÉMENTAIRES

Afin d'apprécier la situation d'un segment de marché, il est nécessaire de comparer son positionnement relatif à différents territoires ou d'étudier son comportement par rapport à d'autres types d'offres, plus ou moins proches. Grâce à l'Observatoire Local des Loyers du parc privé de la métropole tourangelles, il est possible de réaliser une analyse comparative des niveaux de loyers du parc privé et du parc social, selon les caractéristiques des logements. En dehors de la Métropole de Tours, nous ne disposons pas de données relatives au niveau de loyers du parc privé, d'où l'absence d'analyse sur cet espace. Les niveaux de loyers exprimés ici sont des médianes et sont entendus hors charges.

D'une manière générale, un logement locatif privé est loué environ deux fois plus cher qu'un logement locatif social au sein de Tours Métropole Val de Loire en 2022 (respectivement 10,6 €/m² et 5,4 €/m²). Les écarts sont plus significatifs pour les petits appartements d'une et deux pièces. Le profil des deux parcs (logements locatifs privés plus petits) et les mécanismes qui régissent les prix de ces deux segments de marché expliquent cette situation.

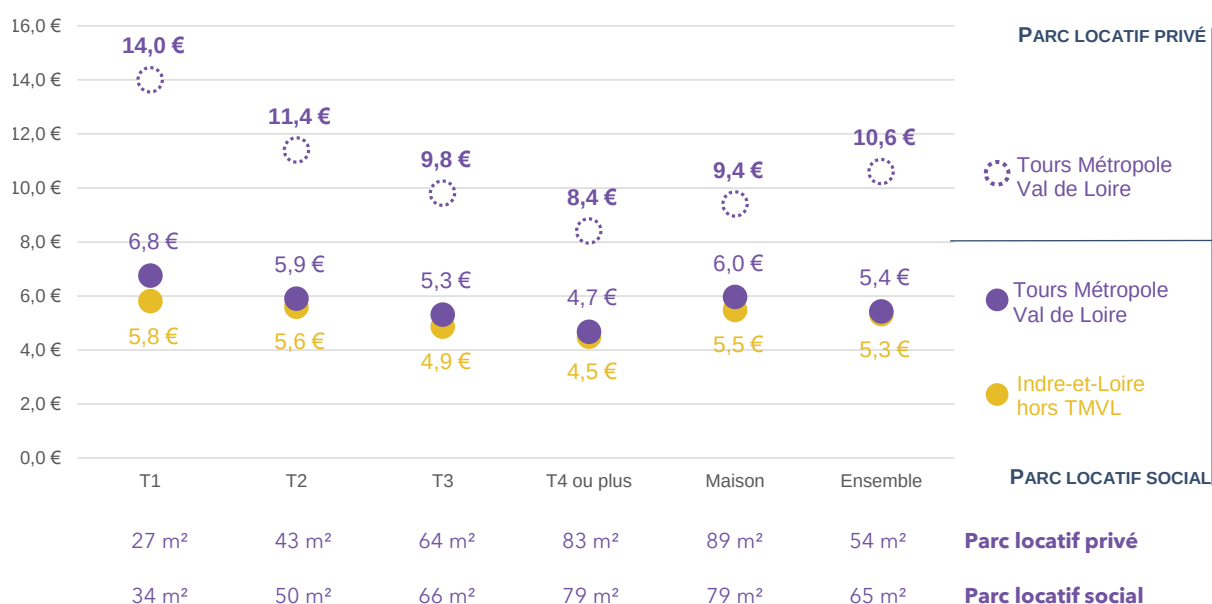
Le niveau des loyers au mètre carré selon la taille des logements suit une courbe décroissante, autrement dit : plus un logement est petit, plus son loyer au mètre carré est élevé. Les coûts de structure d'équipements incompressibles (cuisine, salle de bain, WC, etc.) expliquent entre autres cette situation. La dégressivité des loyers, en €/m², entre les différentes tailles de logements est nettement plus forte dans le parc locatif privé que dans le parc locatif social. En effet, un studio dans le parc privé est loué 14 €/m² au sein de Tours Métropole Val de Loire, soit 5,6 € ou 40% de plus qu'un appartement constitué de quatre pièces ou plus. Dans le parc social, l'écart s'élève à 2,1 € représentant 30% du prix d'un studio.

Le parc locatif social se distingue avec des coûts de location plus importants pour les maisons que les appartements (respectivement 6 €/m² et 5,4 €/m²) alors qu'elles sont moins chères, en €/m², dans le parc privé (9,4 €/m² contre 10,9 €/m² pour les appartements). Les époques de construction respectives de ces types de bien comptent parmi les éléments d'explication de cette tendance.

Les loyers du parc locatif social relevant moins d'une logique de marché que le parc locatif privé où l'emplacement joue un rôle prépondérant, les loyers pratiqués sont assez proches qu'on soit au sein de la Métropole de Tours ou dans une autre intercommunalité d'Indre-et-Loire. Une exception : les studios. Ils coûtent 5,8 €/m² quand ils se situent dans Tours Métropole Val de Loire et 1 €/m² de moins en dehors.

Prix de location médian en €/m² et surface médiane des logements en 2022 selon la typologie des logements

Sources : OLL37, 2022 ; RPLS2022.

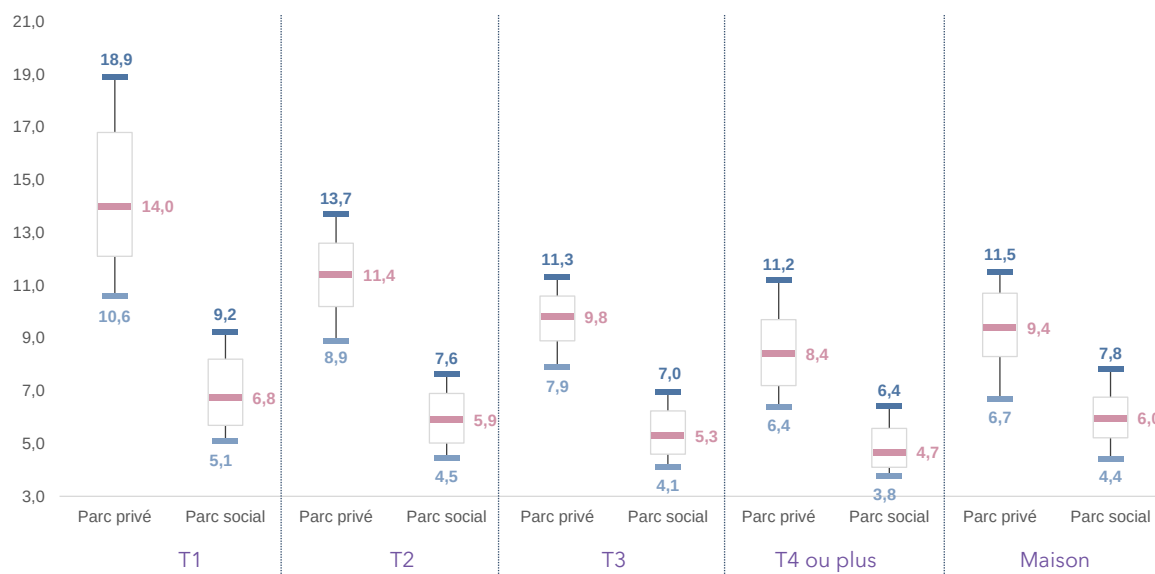


En termes de gamme de prix, la dispersion des loyers au sein du parc social est plus faible que dans le parc privé, quelles que soient les caractéristiques des logements, en lien avec la réglementation de cette production.

La comparaison des loyers du parc privé et du parc social met en évidence des gammes de prix qui ne se chevauchent pas sur le territoire de Tours Métropole Val de Loire, excepté pour les maisons et les grands logements de quatre pièces ou plus. Sur ces deux segments de marché, les 10% de loyers les plus faibles dans le parc privé se situent en dessous du niveau de loyer des 10% les plus chers au sein du parc social. Ces deux offres apparaissent complémentaires ; leur combinaison permet de satisfaire un public aux ressources variées.

Dispersion des loyers selon le type de parc et la taille des logements de Tours Métropole Val de Loire en 2022

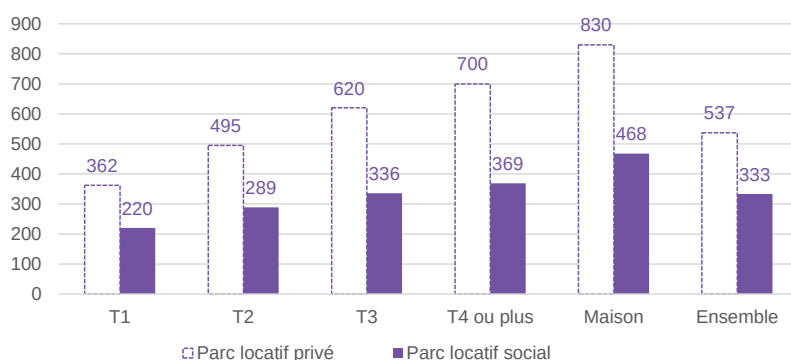
Sources : OLL37, 2022 ; RPLS2022.



Logiquement, à l'inverse du prix de location du mètre carré, la courbe du montant total des loyers suit une trajectoire croissante avec le nombre de pièces. Le locataire d'un studio s'acquitte d'un loyer médian de 363 euros par mois dans le parc privé contre 220 € dans le parc social. L'écart se creuse avec le nombre de pièces. Louer un grand appartement de 4 pièces ou plus coûte, au global, quasiment deux fois plus cher dans le parc privé (700 € contre 370 € dans le parc social). De plus, dans le parc privé, louer une pièce supplémentaire engendre un effort d'environ 130 € par mois pour les locataires jusqu'au T4. Pour occuper un logement de cinq pièces ou plus, l'écart est plus important (+ 200 €). Dans le parc social, le cap pour accéder à une pièce supplémentaire est plus faible.

Loyer médian en euro selon le type de parc et la taille des logements de Tours Métropole Val de Loire en 2022

Sources : OLL37, 2022 ; RPLS2022.



UNE DIFFICULTÉ APPARENTE POUR OCCUPER UN LOGEMENT À UN COÛT ABORDABLE

Afin d'approcher la capacité des ménages d'Indre-et-Loire à se loger, on met en parallèle les prix de location et de vente constatés en 2022 avec les revenus disponibles par les ménages pour 2021. On considère d'une manière générale qu'un ménage peut accéder à un logement dès l'instant que son loyer ou sa mensualité de prêt ne dépasse pas 30% de ses revenus. Cette approche est déployée pour les logements comptant trois pièces à titre d'exemple.

L'information relative au parc locatif privé n'est disponible que pour la Métropole de Tours, seul territoire pourvu d'un observatoire sur ce segment de marché. Aussi, les niveaux de loyer, privés et publics, sont analysés sur ce territoire. Pour louer un T3 dans Tours Métropole Val de Loire, il faut déboursier 336 € dans le parc social et 620 € dans le parc privé (cf. graphique page précédente). Ce type de biens est valorisé à hauteur de 170 500 € à l'achat, en moyenne en Indre-et-Loire. Emprunter l'ensemble de ce capital sur 20 ans revient à une mensualité de prêt de 1 068 €¹².

Ainsi, le coût de location d'un T3 représente 26% du revenu médian des locataires actuels du parc social et 35% du revenu médian des locataires actuels du parc privé. L'achat de ce type de biens est moins accessible puisque la mensualité de prêt couvre 50% du revenu médian des ménages actuellement propriétaires de leur habitation.

Comparativement au niveau de revenus des ménages de l'intercommunalité concernée, acheter un T3 est financièrement plus difficile dans les communautés de communes Touraine Val de Vienne, Loches Sud Touraine et Touraine Ouest Val de Loire. À l'inverse, les efforts budgétaires les moins importants sont constatés dans Touraine-Est Vallées et Tours Métropole Val de Loire. À noter : la mensualité de prêt correspondant au prix d'acquisition d'un T3 au sein de la Métropole y représente tout de même au moins 36% du revenu médian de trois quarts des ménages actuellement propriétaires d'un logement sur ce territoire.

Part des revenus des ménages propriétaires de leur logement qui seraient nécessaires pour acheter un T3 en 2022

Sources : OLL37, 2022 ; RPLS2022 ; DV3F, 2022.

	1 ^{er} décile (€)	1 ^{er} quartile (€)	Médiane (€)	3 ^e quartile (€)	9 ^e décile (€)
CC Autour de Chenonceaux	77%	63%	51%	41%	33%
Bléré-Val de Cher					
CC Chinon, Vienne et Loire	84%	66%	52%	41%	32%
CC de Gâtine-Racan	77%	62%	51%	41%	33%
CC du Castelrenaudais	80%	65%	54%	44%	35%
CC du Val d'Amboise	79%	63%	51%	40%	31%
CC Loches Sud Touraine	88%	69%	55%	44%	35%
CC Touraine Ouest Val de Loire	86%	68%	55%	44%	35%
CC Touraine Val de Vienne	90%	70%	57%	46%	36%
CC Touraine Vallée de l'Indre	75%	61%	50%	40%	32%
CC Touraine-Est Vallées	73%	60%	48%	39%	31%
Tours Métropole Val de Loire	73%	58%	46%	36%	27%
Indre-et-Loire	78%	62%	50%	39%	30%

¹² Sources : DV3F (2022) ; <https://www.meilleurtaux.com/credit-immobilier/simulation-de-prest-immobilier/calcul-des-mensualites.html> (1^{er} août 2024).

Concernant la location d'un T3 dans le parc social, le niveau de loyer représente au moins 34% du revenu médian d'un quart des ménages qui résident actuellement dans ce parc. En outre, les écarts d'un territoire à l'autre sont beaucoup plus faibles que pour l'achat. Il semble toutefois plus aisé d'accéder financièrement à un logement locatif social de trois pièces dans les communautés de communes Touraine Vallée de l'Indre, Touraine-Est Vallées, Gâtine-Racan et Autour de Chenonceaux Bléré-Val de Cher.

5. UNE HAUSSE DES SAISINES POUR IMPAYÉS

La Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions locatives (CCAPEX) a étudié 250 situations en 2023, contre 223 en 2022. 90% des situations concernent des locataires du parc social. Cette proportion est stable dans le temps.

Au cours de la dernière année, on constate une forte hausse des saisines pour impayés.

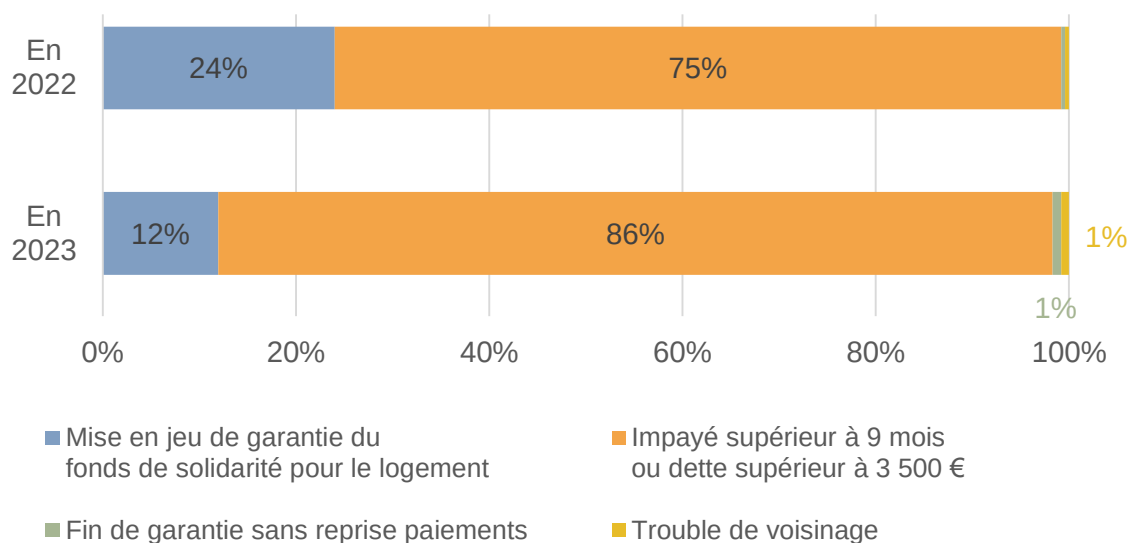
On constate une prépondérance des 25/45 ans dans les situations étudiées par la CCAPEX (58% des situations en 2023).

L'isolement est identifié comme un facteur de risque des expulsions locatives dans le bilan de la CCAPEX technique de 2023. En effet, parmi les situations étudiées en CCAPEX en 2023, 45% concernent des personnes isolées sans enfant et 30% des personnes isolées avec enfant(s).

Le bilan 2023 constate également une augmentation du nombre de ménages en activité concernés par une expulsion locative : 53% des situations étudiées en CCAPEX en 2023 contre 49% en 2022.

Caractéristiques des saisines de la CCAPEX d'Indre-et-Loire en 2022 et 2023

Source : bilan de la CCAPEX technique (2023).



Parmi les situations étudiées par la CCAPEX en 2023 :

- ✓ 40% concernent des locataires domiciliés à Tours, 31% dans les autres communes de la Métropole de Tours.
- ✓ 40% concernent des bénéficiaires d'allocations logement, 11% ont eu une suspension de leurs droits et 14% n'ont pas de droits ouverts.

Les moyens opérationnels de la CCAPEX se sont étoffés au fil du temps, avec deux actions expérimentales de la FICOSIL (financement FNAVDL) mises en place en 2022 :

- ✓ Aller Vers et Dans le Logement (AVDL) :
 - Cibles : ménages fragiles non connus par l'assistante sociale de secteur (durée de suivi : entre 3 et 6 mois).
 - Actions : établir un contact (travailleur social de la FICOSIL) avec les ménages en difficulté.
 - Objectif : intervenir au stade « prévention » des expulsions locatives pour accompagner les ménages (identifier les causes de la dette par exemple) au stade CCAPEX.
 - Départ de l'intervention : problématiques multiples autour du logement.
 - Dispositif mis en place en 2022 et reconduit en 2024 pour deux ans.
- ✓ Reprise du bail :
 - Deux cibles :
 - Ménages, dont la dette locative a entraîné la résiliation du bail, s'acquittant de leurs indemnités d'occupation, mais dont la situation, sociale et financière, reste trop fragile et pour lesquels une période de sous-location avec un accompagnement dans le logement serait sécurisante.
 - Ménages, pour lesquels la garantie des loyers a été mise en jeu (FSL ou VISALE), qui feraient état de dettes autres que locatives, et seraient demandeurs d'un accompagnement pour rétablir leur situation et se maintenir dans le logement.
 - Actions : repérer les ménages via deux circuits : CCAPEX et CUI (anciennement CUO).
 - Objectif : 8 ménages accompagnés chaque année, soit 2 par bailleur partenaire du dispositif (Val Touraine Habitat, Tours Habitat, Touraine Logement, Ligeris).
 - Dispositif mis en place en 2024.

