
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU VAL DE L'INDRE

Artannes-sur-Indre, Esvres, Montbazou, Monts,
Saint-Branchs, Sorigny, Truyes, Veigné

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

DIAGNOSTIC

Septembre 2003

GUY TAIEB CONSEIL
9, rue du Père Brottier 41 000 BLOIS
Tel : 02.54.78.37.71 Télécopie : 02.54.56.06.14



SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| 1. EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE | 5 |
| 1.1 Un contexte orienté vers la croissance de la population | 5 |
| 1.2 Léger ralentissement du développement démographique | 7 |
| 1.3 Stabilité du solde naturel et réduction de l'apport migratoire | 9 |
| 1.3.1 Stabilité du solde naturel | 11 |
| 1.3.2 Réduction du solde migratoire | 11 |
| 1.4 Accroissement des effectifs scolaires en 2001 et 2002 | 15 |
| 1.5 Important potentiel de décohabitation | 17 |
| 1.6 Fort accroissement du nombre de personnes seules et de couples | 19 |
| 1.7 Vieillesse rapide d'une population encore jeune | 21 |
| 1.7.1 Une population qui vieillit | 21 |
| 1.7.2 Un potentiel de décohabitation important | 23 |
| 1.8 Des ménages socialement favorisés | 25 |
| 1.8.1 Niveau de ressources moyen relativement élevé | 25 |
| 1.8.2 Faible taux de chômage | 27 |
| 1.8.3 Degré de formation de population assez diversifié | 27 |
| 1.9 La moitié des actifs ont leur emploi dans les quatre principaux pôles de l'agglomération | 29 |
| 1.10 Près de 10.000 déplacements quotidiens pour le travail réalisés en voiture | 31 |
| | |
| 2. PARC DE LOGEMENTS | |
| 2.1 Un parc de logements vacants très réduit | 33 |
| 2.2 Quelques poches d'inconfort dans les communes possédant un peu de parc ancien | 35 |
| 2.2.1 Un parc de logements relativement récent | 35 |
| 2.2.2 Amélioration du parc de logements | 37 |
| 2.3 Trois ménages sur quatre sont propriétaires du logement qu'ils occupent | 39 |
| 2.4 Trois résidences principales sur quatre sont de grande taille | 41 |
| 2.5 Parc locatif social | 43 |
| 2.5.1 Structure | 43 |
| 2.5.2 Occupation du parc : des occupants plutôt âgés | 49 |
| 2.5.3 Une demande importante de jeunes ménages | 53 |
| 2.6 Marché immobilier privé | 55 |
| 2.6.1 Le marché des terrains à bâtir en 2000 et 2001 | 55 |
| 2.6.2 Les mutations bâties en 2000 et 2001 | 55 |
| 2.7 La production de logements neufs | 60 |
| 2.7.1 Réduction de la production de logements entre 1990 et 1999 par rapport à 1982-90 | 61 |
| 2.7.2 Récente reprise de la construction | 61 |
| 2.8 Prêts à Taux Zéro | 63 |
| 2.9 Utilisation de la construction neuve | 65 |
| 2.10 Opérations d'habitat récentes et en projet | 67 |
| 2.10.1 Rappel des données de l'INSEE pour la période 1990-1999 | 67 |
| 2.10.2 Opérations récentes : 1999-2003 | 67 |
| 2.10.3 Opérations en cours | 69 |
| 2.10.4 Opérations projetées à court terme : fin 2003 à 2006 | 69 |
| 2.10.5 Opérations projetées à moyen terme | 71 |
| 2.10.6 Synthèse | 73 |
| 2.11 Accompagnement du développement de l'habitat | 75 |
| | |
| SYNTHESE : ELEMENTS MARQUANTS DU DIAGNOSTIC | 79 |

INTRODUCTION

Soucieuse de favoriser un développement harmonieux de son territoire et à l'aube d'une croissance économique conséquente, les responsables de la communauté de communes du Val de l'Indre ont choisi de réaliser un Programme Local de L'Habitat.

L'objectif de l'étude est d'analyser le marché de l'habitat, de cerner les besoins en logement de la population et d'élaborer un programme d'actions cohérent. La démarche passe par la réalisation :

- d'un diagnostic, objet de ce document,
- de scénarios de développement et d'orientations,
- pour aboutir à celle du programme d'actions lui-même.

Constituée des huit communes suivantes :

- ARTANNES-SUR-INDRE,
- SAINT-BRANCHS,
- ESVRES,
- SORIGNY,
- MONTBAZON,
- TRUYES,
- MONTS,
- VEIGNE,

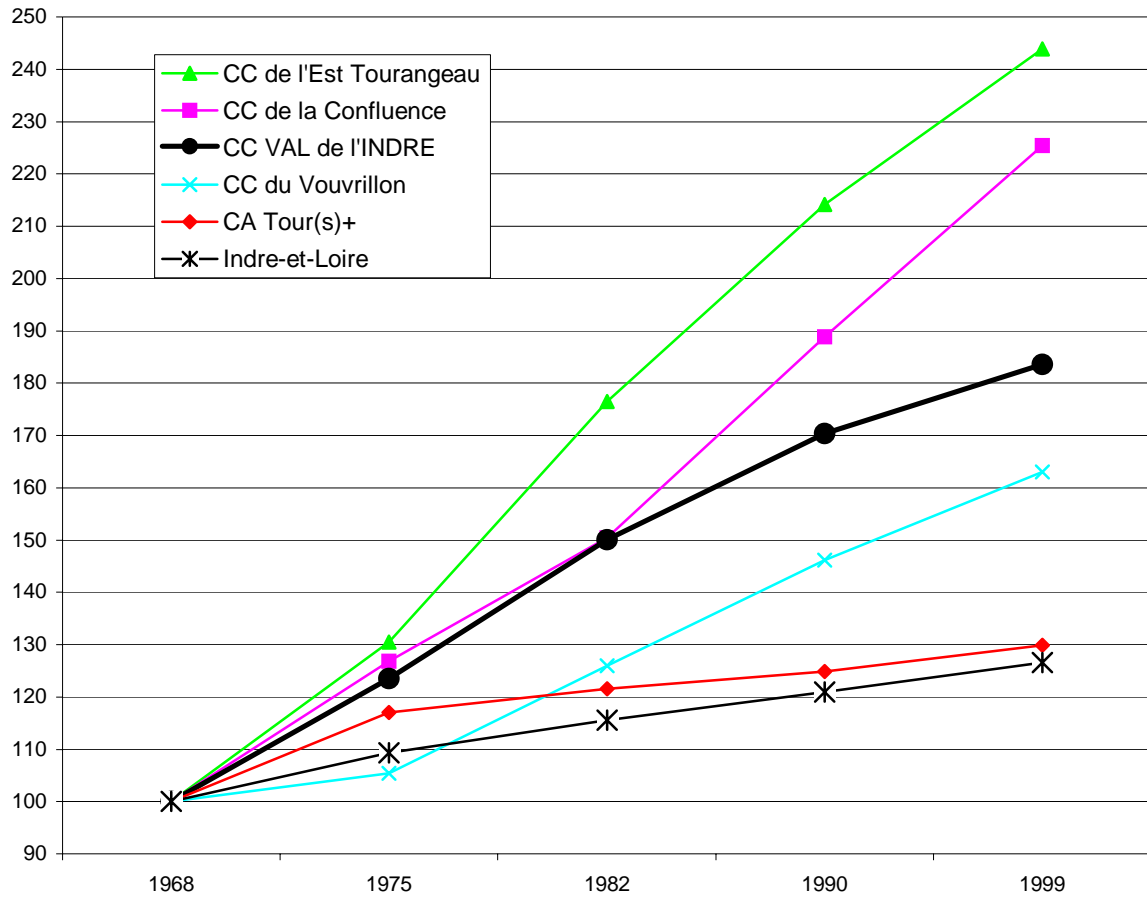
la CCVI, située au sud de l'agglomération tourangelle est incorporée au Schéma de Cohérence Territorial de Tours.

Aussi pour mieux comprendre les phénomènes démographiques et liés à l'habitat qui se déroulent sur le territoire, les éléments de référence utilisés sont, outre l'ensemble du département d'Indre-et-Loire, les territoires intercommunaux qui composent le périmètre du SCOT :

- communauté d'agglomération Tour(s)plus,
- communauté de communes de la Confluence,
- communauté de communes de l'Est Tourangeau,
- communauté de communes du Vouvrillon.

Ce document présente donc le diagnostic qui intègre l'actualisation des données au regard du recensement de 1999 et des informations recueillies auprès des acteurs locaux, élus et professionnels.

**Evolution de la population sans doubles comptes - base 100 en 1968 -
Communautés de Communes de l'aire du SCOT - Source : INSEE**



1. EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

1.1 Un contexte orienté vers la croissance de la population

| Population sans doubles comptes | Population | Variation de la population | | Variation annuelle de la population | | Taux de variation annuel de la population | |
|---------------------------------|---------------|----------------------------|--------------|-------------------------------------|------------|---|--------------|
| | 1999 | 1982-90 | 1990-99 | 1982-90 | 1990-99 | 1982-90 | 1990-99 |
| CA Tour(s)+ | 258.170 | 6.444 | 9.933 | 806 | 1104 | 0,33% | 0,44% |
| CC VAL de l'INDRE | 27.746 | 3.072 | 2.000 | 384 | 222 | 1,60% | 0,83% |
| CC Est Tourangeau | 22.065 | 3.402 | 2.695 | 425 | 299 | 2,44% | 1,46% |
| CC Vouvrillon | 19.164 | 2.371 | 1.979 | 296 | 220 | 1,87% | 1,22% |
| CC Confluence | 11.932 | 2.028 | 1.938 | 254 | 215 | 2,88% | 1,99% |
| SCOT | 339.077 | 17.317 | 18.545 | 2.165 | 2.061 | 0,70% | 0,63% |
| | | | | <i>Indre-et-Loire</i> | | <i>0,56%</i> | <i>0,51%</i> |
| | | | | <i>Région Centre</i> | | <i>0,58%</i> | <i>0,32%</i> |

L'aire du SCOT, constituée de la Communauté d'Agglomération Tour(s)plus qui compte 260.000 habitants et de quatre communautés de communes de taille démographique beaucoup plus modeste : de 12.000 pour la Communauté de Communes de la Confluence à 28.000 pour celle du Val de l'Indre, **connaît un fort développement de population depuis de nombreuses années.**

Depuis 1982, le gain est de près de 36.000 habitants sur l'ensemble de ce territoire. Ce rythme de croissance est supérieur à ceux enregistrés par la totalité du département et par la Région Centre : 0,63% par an notamment entre 1990 et 1999 contre 0,51% et 0,32%.

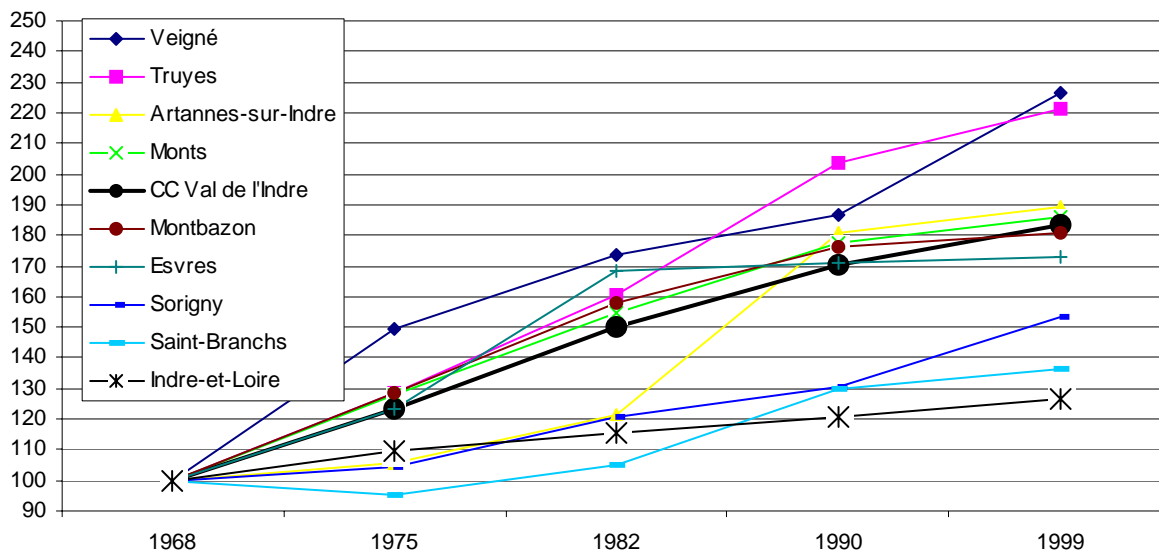
Comme dans bon nombre d'aires urbaines, plus que le cœur de l'agglomération, ce sont les couronnes qui prennent de l'ampleur avec le développement de l'accession à la propriété. La Communauté d'Agglomération Tour(s)plus doit son accroissement davantage aux communes péri-urbaines qu'à la ville centre, et les communautés de communes proches se développent rapidement. Le poids de Tour(s)+ dans le SCOT est ainsi passé de 82,8% en 1968 à 76,1% en 1999. Les populations des communautés de communes de l'Est Tourangeau et de la Confluence ont même plus que doublé en trente années.

Avec près de 28.000 habitants, **la Communauté de Communes du Val de l'Indre** profite de ce mouvement. Depuis **1968, sa croissance est soutenue, avec toutefois un léger ralentissement entre 1990 et 1999** comparativement aux autres périodes intercensitaires : le taux d'évolution annuel passant de 1,60% entre 1982 et 1990 à 0,83% entre 1990 et 1999. Le gain de population est ainsi de 222 habitants par an entre 1990 et 1999, contre 384 entre 1982 et 1990.

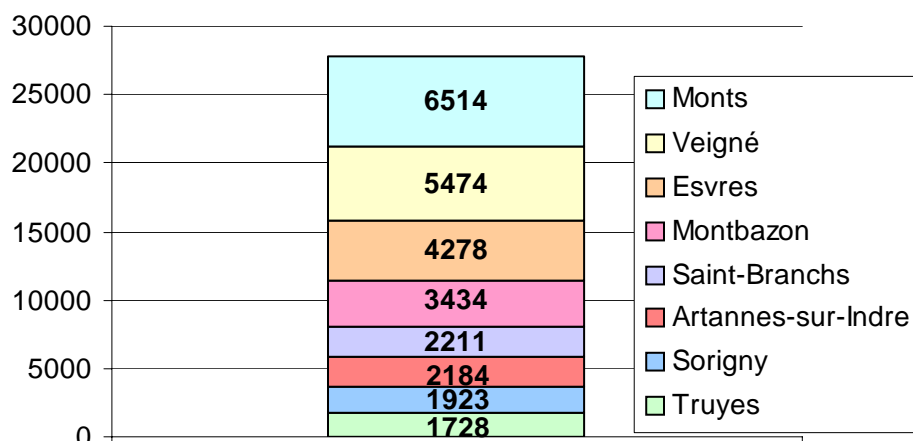
EVOLUTION DE LA POPULATION SANS DOUBLES COMPTES et REPARTITION de la POPULATION PAR COMMUNE

Source : INSEE

**Evolution de la population sans doubles comptes - base 100 en 1968 -
Communes de la Communauté de Communes du Val de l'Indre** Source : INSEE



Population des communes de la CCVI en 1999 Source : INSEE



Communauté de Communes du val de l'Indre = 27.746 habitants

1.2 Nouvelle accélération du développement démographique de la CCVI entre 1999 et 2002

| Population sans doubles comptes | Population | | Variation de la population | | Variation annuelle de la population | | Taux de variation annuel de la population | |
|---------------------------------|---------------|---------------|----------------------------|--------------|-------------------------------------|------------|---|--------------|
| | 1990 | 1999 | 1982-90 | 1990-99 | 1982-90 | 1990-99 | 1982-90 | 1990-99 |
| Monts | 6.221 | 6.514 | 800 | 293 | 100 | 33 | 1,74% | ▲0,51% |
| Veigné | 4.520 | 5.474 | 321 | 954 | 40 | 106 | 0,93% | ▲2,15% |
| Esvres | 4.234 | 4.278 | 74 | 44 | 9 | 5 | 0,22% | ▲0,11% |
| Montbazou | 3.354 | 3.434 | 343 | 80 | 43 | 9 | 1,36% | ▲0,26% |
| Saint-Branchs | 2.103 | 2.211 | 396 | 108 | 50 | 12 | 2,64% | ▲0,56% |
| Artannes-sur-Indre | 2.089 | 2.184 | 687 | 95 | 86 | 11 | 5,11% | ▲0,50% |
| Sorigny | 1.637 | 1.923 | 117 | 286 | 15 | 32 | 0,93% | ▲1,81% |
| Truyes | 1.588 | 1.728 | 334 | 140 | 42 | 16 | 3,00% | ▲0,94% |
| CC Val de l'Indre | 25.746 | 27.746 | 3.072 | 2.000 | 384 | 222 | 1,60% | 0,83% |

Source : INSEE

| | Population des ménages | | | Taux d'évolution annuel de la population des ménages | |
|------|------------------------|-------|-----------------|--|-----------|
| | 1990 | 1999 | 2002 estimation | 1990-1999 | 1999-2002 |
| CCVI | 25410 | 27315 | 28320 | 0,81% | 1,22% |

Source : Calcul G.T.C. à partir des données de la Taxe d'Habitation D.G.I.

- **Composées de huit communes au poids démographique relativement proche, échelonné de 1700 à 6500 habitants**, la Communauté de Communes du Val de l'Indre compte :
 - . **quatre communes de 3000 à 6500 habitants** : Montbazou, Esvres, Veigné et Monts,
 - . **quatre communes d'environ 2000 habitants** : Truyes, Sorigny, Artannes-sur-Indre et Saint-Branchs en pourtour du territoire.
- Toutes connaissent une augmentation importante de leur population, supérieure à celle du département.

Celles qui ont enregistré proportionnellement le plus fort développement sont **Veigné et Truyes dont la population a plus que doublé entre 1968 et 1999**. La croissance est également sensible à Artannes-sur-Indre surtout depuis 1982, ainsi qu'à Monts, Montbazou et Esvres. Elle est moins rapide à Sorigny et Saint-Branchs, communes situées au sud du territoire et moins directement reliées au cœur de l'agglomération, ce qui devrait rapidement changer avec le raccordement à l'A10. Le démarrage des travaux étant prévu dès 2004.

Le ralentissement de l'accroissement démographique enregistré entre 1990 et 1999, touche toutes les communes sauf Sorigny et Veigné. Les écarts entre les différentes communes sont désormais moins marqués qu'entre 1982 et 1990 : de 0,11% par an à 2,15% entre 1990 et 1999, contre 0,22% à 5,11% durant la période précédente.

- **L'actualisation de la population des ménages**, réalisées à partir des données de la Taxe d'Habitation, montre de nouveau une accélération du développement démographique entre 1999 et 2002 : **le taux d'évolution annuel de la population des ménages passant de 0,81% entre 1990 et 1999 à 1,22% entre 1999 et 2002 (+335 habitants par an), pour une population de 28.300 habitants au 1^{er} janvier 2002.**

Taux d'évolution annuel de la population, taux d'évolution annuel dû au solde naturel, taux d'évolution annuel dû au solde migratoire

| Taux d'évolution annuel de la population entre 1990 et 1999 | Taux d'évolution annuel | Dû au solde naturel | Dû au solde migratoire |
|---|-------------------------|---------------------|------------------------|
| CC de la Confluence | 1,99% | 0,47% | 1,52% |
| CC de l'Est Tourangeau | 1,46% | 0,37% | 1,09% |
| CC du Vouvrillon | 1,22% | 0,28% | 0,94% |
| CC du VAL de l'INDRE | 0,83% | 0,44% | 0,39% |
| CA Tour(s)+ | 0,44% | 0,46% | -0,03% |
| <i>Indre-et-Loire</i> | <i>0,51%</i> | <i>0,26%</i> | <i>0,24%</i> |

Source : INSEE

1.3 Stabilité du solde naturel et réduction de l'apport migratoire

L'évolution de la population dépend :

- . du solde naturel qui est la différence entre le nombre des naissances et le nombre des décès,
- . du solde migratoire qui est la différence entre le nombre des arrivées et le nombre des départs.

| Taux d'évolution annuel de la population | 1982-1990 | | 1990-1999 | |
|--|---------------------|------------------------|---------------------|------------------------|
| | Dû au solde naturel | Dû au solde migratoire | Dû au solde naturel | Dû au solde migratoire |
| Veigné | 0,39% | 0,54% | 0,45% | 1,70% |
| Sorigny | 0,55% | 0,38% | 0,64% | 1,17% |
| Truyes | 0,17% | 2,83% | 0,19% | 0,75% |
| Saint-Branchs | 0,80% | 1,84% | 0,43% | 0,12% |
| Artannes-sur-Indre | 0,72% | 4,39% | 0,44% | 0,06% |
| Monts | 0,62% | 1,11% | 0,51% | 0,01% |
| Montbazon | 0,27% | 1,09% | 0,31% | -0,05% |
| Esvres | 0,40% | -0,18% | 0,46% | -0,34% |
| CC VAL de l'INDRE | 0,48% | 1,12% | 0,44% | 0,39% |

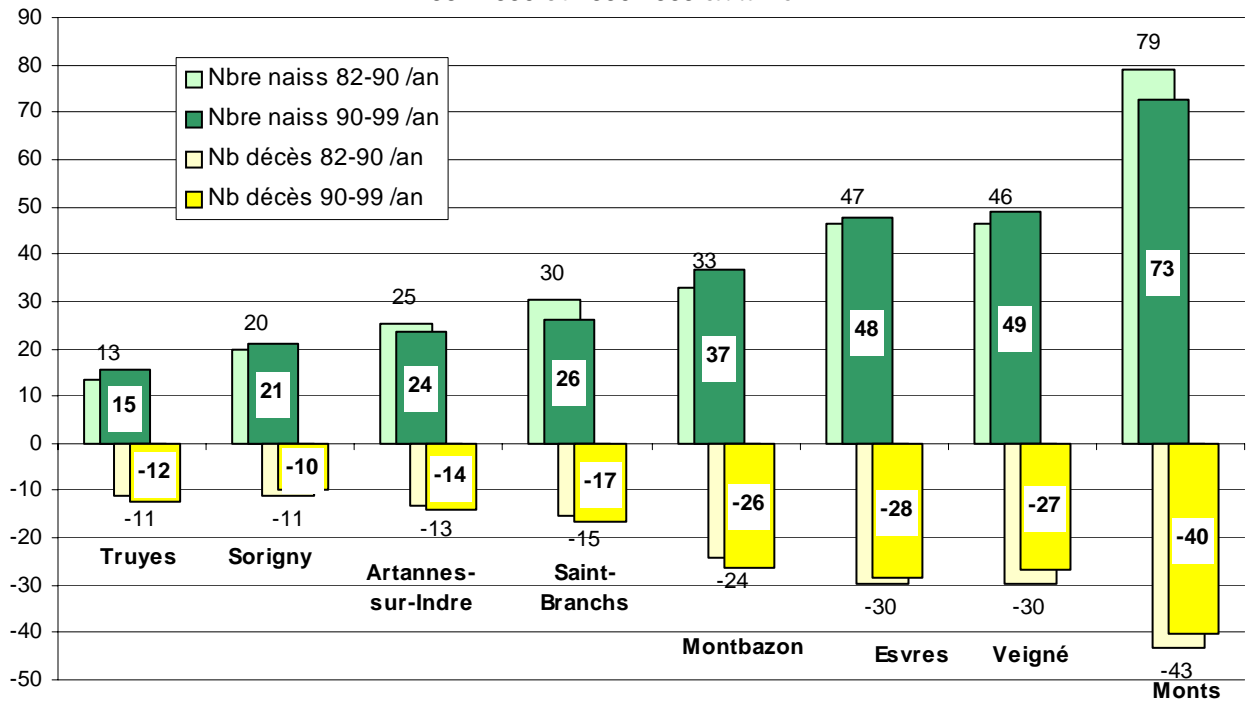
Source : INSEE

Alors qu'entre 1990 et 1999 le développement démographique des autres communautés de communes du territoire du SCOT est encore essentiellement porté par les apports migratoires, celui de la **communauté de communes du Val de l'Indre est devenu globalement plus équilibré : autant lié au solde migratoire (0,39% par an entre 1990 et 1999) qui est presque trois fois moins important qu'entre 1982 et 1990, qu'au solde naturel (0,44% par an).**

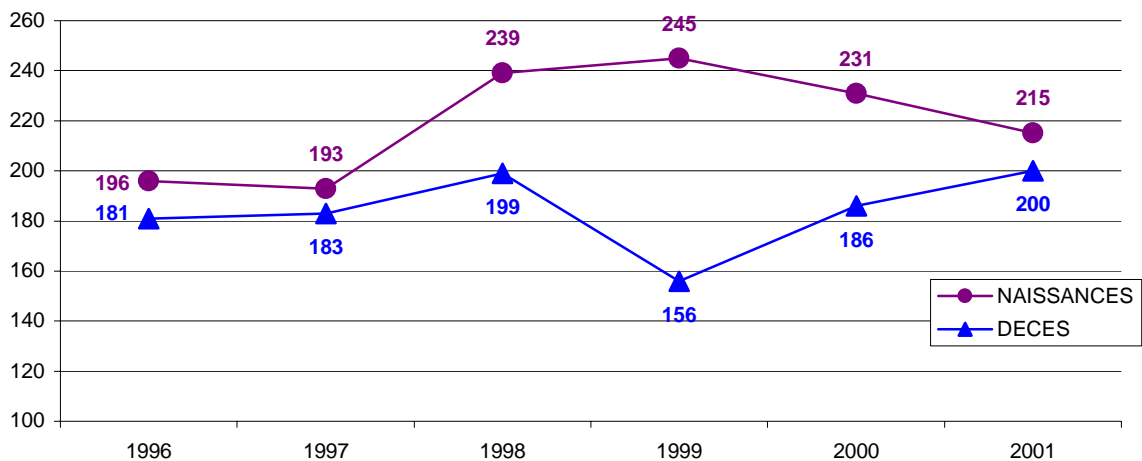
Dans la communauté de communes du Val de l'Indre, **le poids de l'apport naturel varie relativement peu d'une commune à l'autre** : le taux d'évolution annuel de la population dû au solde naturel est compris entre 0,19% et 0,64% par an entre 1990 et 1999.

En revanche, les possibilités d'accueil accordées aux nouveaux habitants diffèrent, Montbazon et Esvres enregistrent même un léger déficit sur cette période : les départs étant plus nombreux que les arrivées, **alors que les apports migratoires ont été triplés à Veigné et Sorigny.**

**Nombre annuel de naissances et de décès durant les périodes
1982-1990 et 1990-1999** Source : INSEE



**Evolution du nombre de naissances et de décès domiciliés
CCVI** Source : communes



1.3.1. Stabilité du solde naturel

| Communautés de communes Val de l'Indre | TOTAL | | | Par an | | |
|--|---------|---------|---------|------------|------------|------------|
| | 1975-82 | 1982-90 | 1990-99 | 1975-82 | 1982-90 | 1990-99 |
| Naissances | 1675 | 2346 | 2626 | 239 | 293 | 292 |
| Décès | 1174 | 1417 | 1568 | 168 | 177 | 174 |
| SOLDE NATUREL | 501 | 929 | 1058 | 72 | 116 | 118 |

Solde naturel = nombre de naissances – nombre de décès. Source : INSEE

Le ralentissement de l'accroissement démographique de la CCVI, constaté entre 1990 et 1999 n'est donc pas lié au solde naturel qui est stable entre 1982-1990 et 1990-1999.

En effet, selon l'INSEE, **le nombre des naissances et le nombre des décès sont identiques sur les deux périodes :**

- environ 290 naissances en moyenne par an,
- autour de 175 décès en moyenne par an.

Le nombre des naissances étant plus élevé que le nombre des décès en raison de la présence d'une population jeune, le solde naturel demeure positif. Ainsi le taux d'évolution de la population dû au solde naturel est de 0,44% par an pour l'ensemble de la communauté de communes entre 1990 et 1999.

Période 1996-2001

Les données les plus récentes fournies par les communes montrent un **accroissement du nombre des naissances à partir de 1998 qui se confirme durant les années suivantes notamment sous l'effet de l'année 2000**. Comme dans bien d'autres secteurs, ce souffle pourrait être retombé en 2002.

Globalement le nombre de décès, quant à lui, reste toujours stable sur l'ensemble de la période 1996-2001.

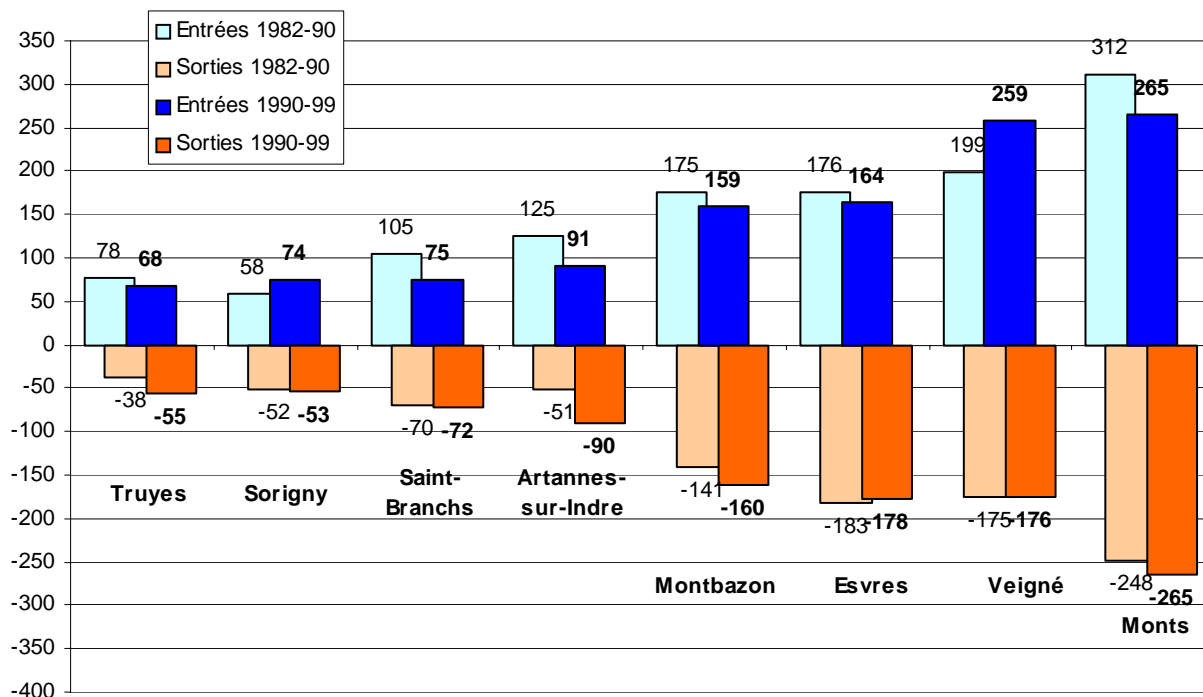
Un sensible écart entre les deux sources apparaît dans le recensement du nombre des naissances, les données de l'INSEE étant supérieures à celles des communes (288 naissances en 1996 selon l'INSEE contre 179 selon les communes).

1.3.2. Réduction du solde migratoire

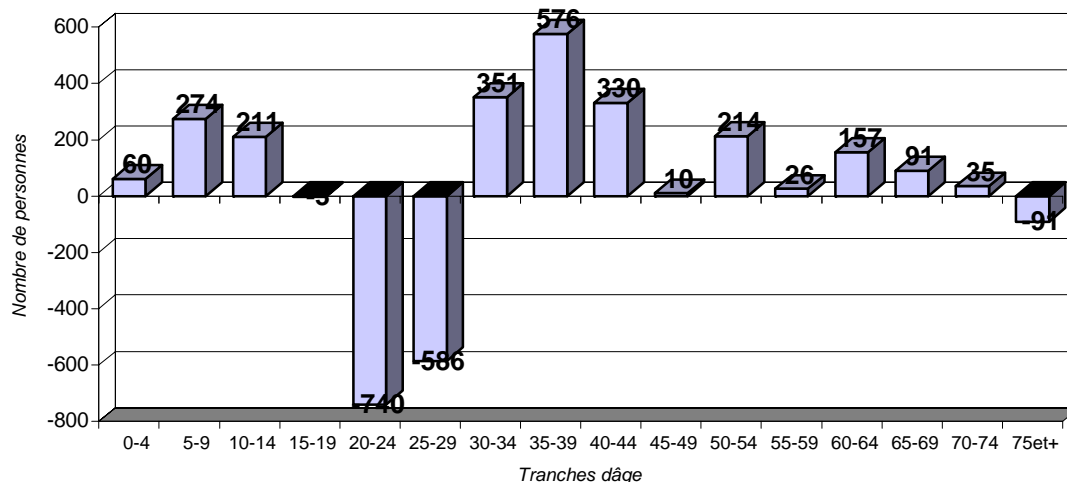
| Communautés de communes Val de l'Indre | TOTAL | | | Par an | | |
|--|---------|---------|---------|-------------|-------------|-------------|
| | 1975-82 | 1982-90 | 1990-99 | 1975-82 | 1982-90 | 1990-99 |
| Entrées | 8994 | 9809 | 10390 | 1285 | 1226 | 1154 |
| Sorties | 5494 | 7666 | 9448 | 785 | 958 | 1050 |
| SOLDE MIGRATOIRE | 3500 | 2143 | 942 | 500 | 268 | 105 |

Solde migratoire = nombre d'arrivées – nombre de départs. Source : INSEE

**Nombre d'entrées et de sorties par an
durant les périodes 1982-1990 et 1990-1999** Source : INSEE



SOLDE MIGRATOIRE 1990-1999 CCVI



Source : INSEE RGP Calcul Guy Taieb Conseil

Contrairement au solde naturel, **le solde migratoire s'atténue régulièrement** en passant de 500 habitants par an entre 1975 et 1982, à 268 entre 1982 et 1990, puis à 105 entre 1990 et 1999, sous l'effet conjugué :

- d'une légère diminution du nombre d'arrivées de nouveaux habitants : 1226 par an entre 1982 et 1990 contre 1154 entre 1990 et 1999, et
- d'un petit accroissement du nombre des départs annuels qui passe de 958 à 1050.

C'est cet amenuisement des apports migratoires qui est donc à l'origine du ralentissement du développement de la population de la CCVI. Seules Sorigny et Veigné qui n'ont pas connu ce tassement d'arrivées de nouveaux ménages, enregistrent une accélération de leur croissance démographique.

Solde migratoire par tranche d'âge :

Entre 1990 et 1999 sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes, ce solde migratoire est positif pour toutes les tranches d'âge exceptées :

- **les 20-29 ans** : étudiants et jeunes à la recherche d'un premier emploi. Le déficit migratoire est de 1330 habitants sur la période, ce qui signifie que **chaque année le territoire de la CCVI compte 150 personnes de plus qui partent par rapport à celles qui arrivent. Même lorsqu'ils le souhaitent, la très faible offre locative donne peu de possibilité à ces jeunes de rester sur leur commune.** Ils doivent souvent se tourner vers l'une des communes proches de l'agglomération pour trouver un premier logement.
- les 75 ans et plus qui entrent, pour partie d'entre elles, en établissement d'accueil lorsque le maintien à domicile n'est plus possible.

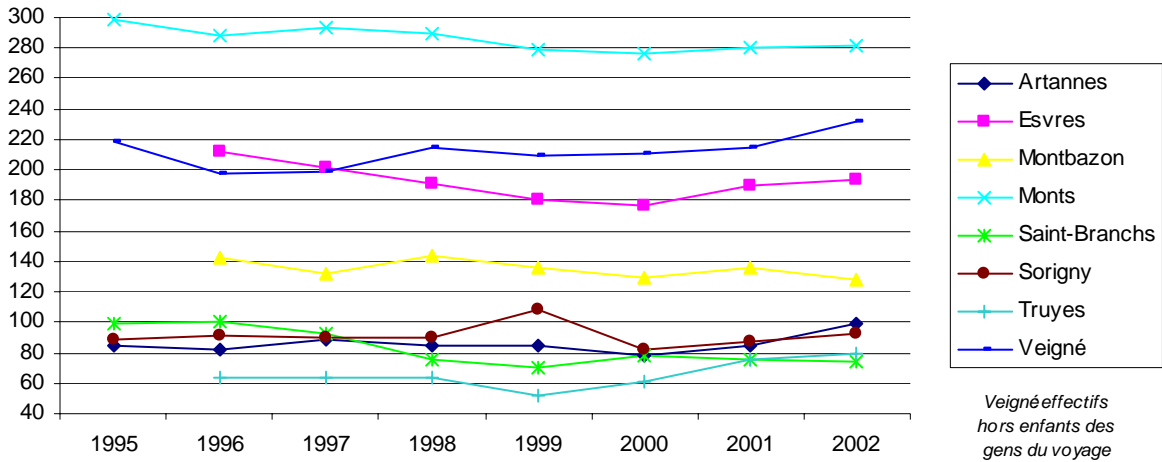
L'apport migratoire est, en revanche particulièrement marqué pour les ménages notamment primo accédants : adultes âgés de 30 à 44 ans accompagnés de leurs enfants de moins de 15 ans. **Chaque année, entre 1990 et 1999, le solde migratoire est de 140 habitants de 30 à 44 ans et de 54 enfants de 5 à 14 ans.** Ces apports de population nouvelle se répercutent directement sur l'utilisation des équipements publics et notamment scolaires.

Les catégories plus âgées sont, dans une moindre mesure, également excédentaires, ce qui contribue au vieillissement de la population : solde de 58 personnes âgées de 50 à 75 ans chaque année.

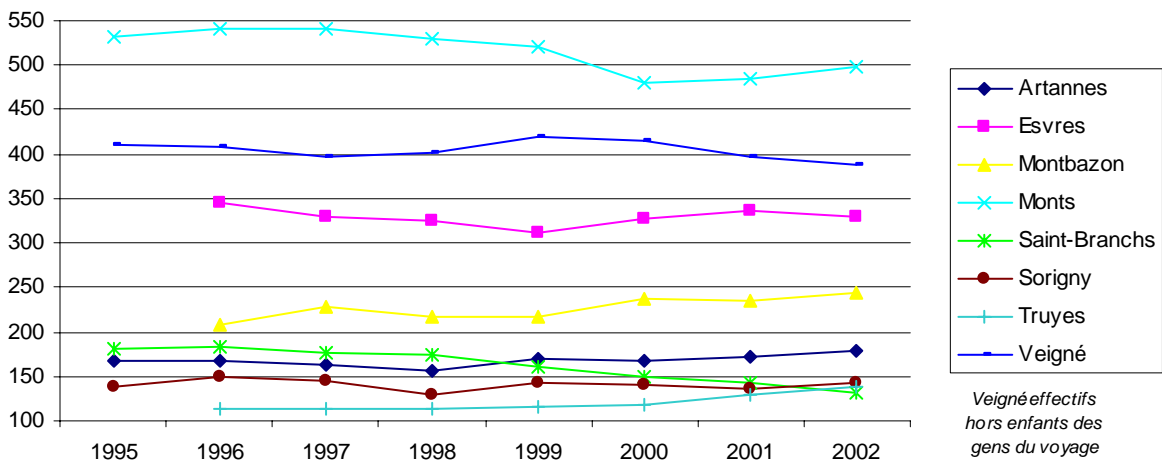
EVOLUTION DES EFFECTIFS SCOLAIRES (public et privé) de 1995 à 2002

Source : communes

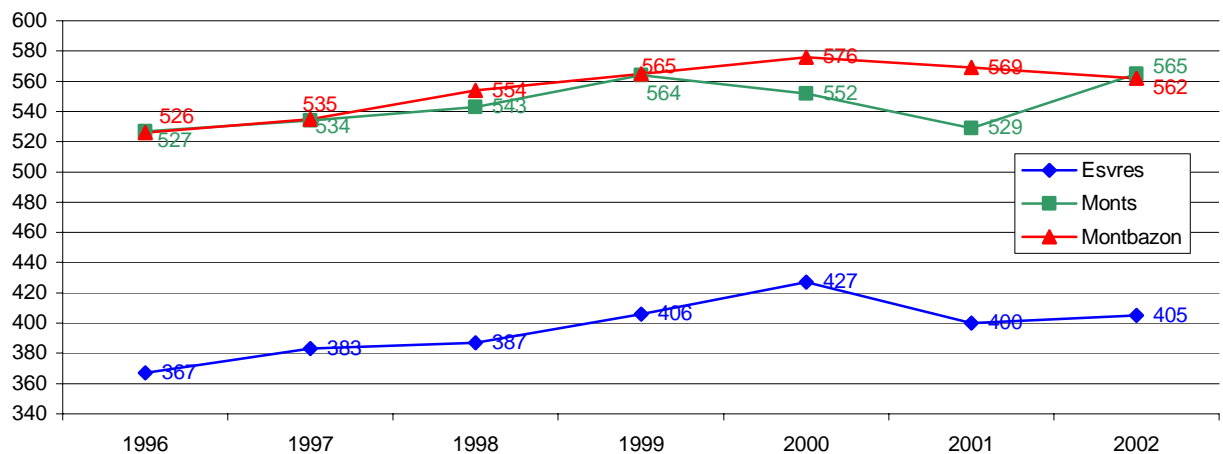
MATERNELLE



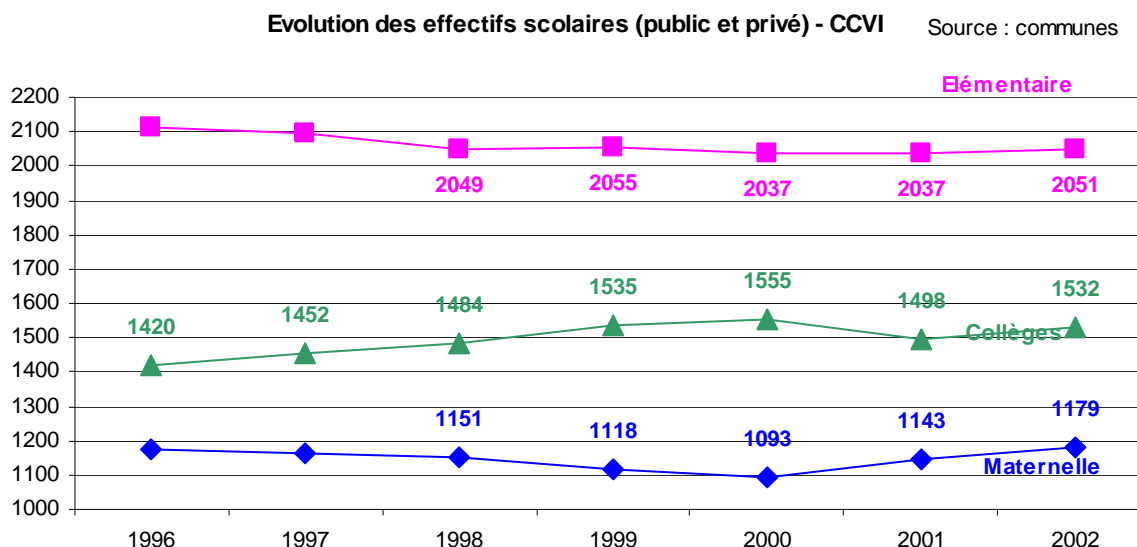
ELEMENTAIRE



Evolution des effectifs des collèges de la CCVI - Source : communes



1.4 Accroissement des effectifs scolaires en 2001 et 2002

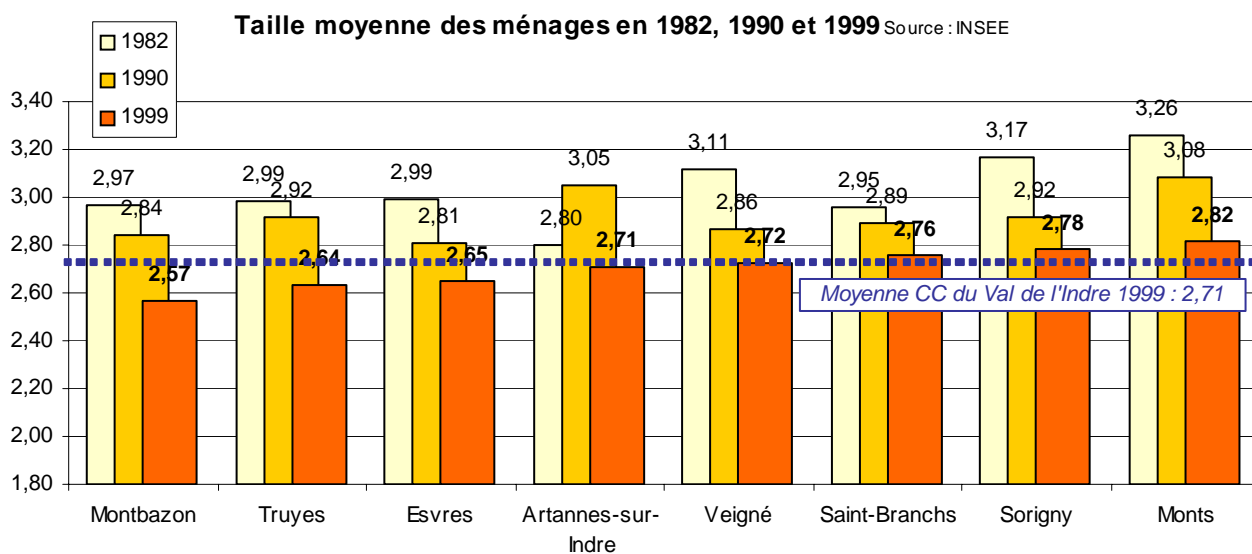
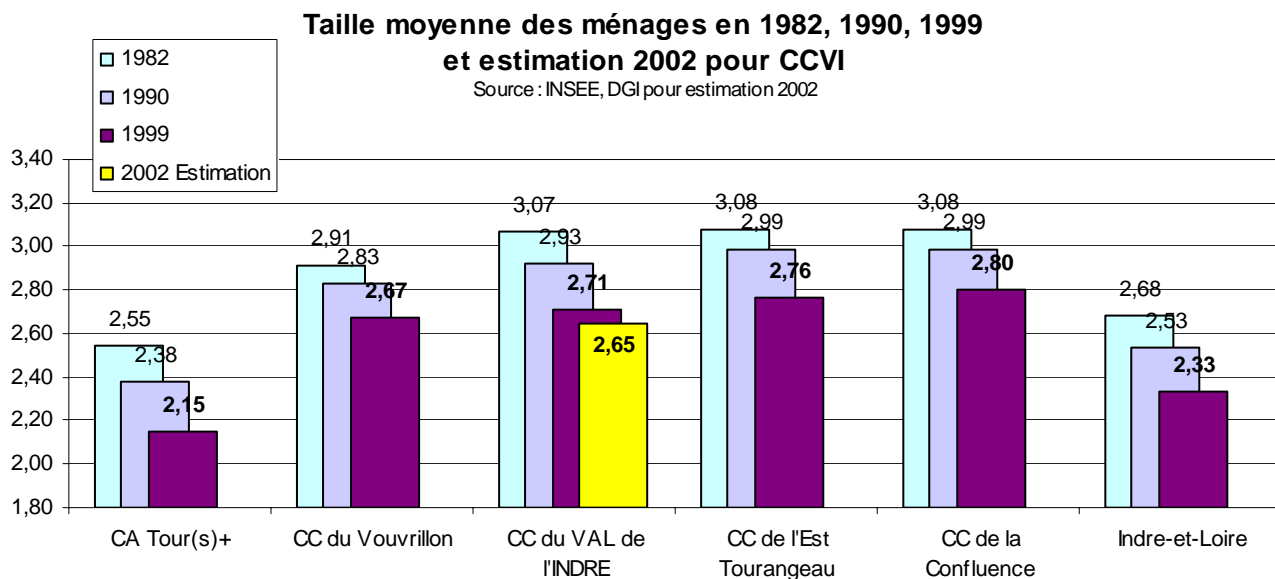


Les données récentes fournies par les communes montrent l'évolution des effectifs scolaires entre 1995 et 2002 :

- **En maternelle** : tassement du nombre d'élèves jusqu'en 1999 voire 2000, suivi **d'une légère reprise en 2001 et 2002 dans presque toutes les communes**, répercussion du nombre élevé d'enfants nés en 1998 et 1999. Deux classes supplémentaires sont d'ailleurs comptabilisées à la rentrée 2003 à Monts et Montbazou.
- **En élémentaire** : de 1996 à 1999, les effectifs sont stables voire s'émeussent, puis ont **tendance à s'accroître à partir de 2000-2001** dans toutes les communes exceptées à Veigné où ils se stabilisent autour de 400 élèves et Saint-Branchs. Une ouverture de classe est accordée à Truyes pour cette dernière rentrée.
- **En collège** : le mouvement est pratiquement inverse. De 1996 à 2002, les effectifs des trois collèges de la CCVI situés à Esvres, Monts et Montbazou **s'accroissent sensiblement : +112 élèves au total soit +8% entre 1996 et 2002**, avec un point culminant en 2000. Le nombre de collégiens est ainsi de 1532 à la rentrée 2002 dont environ 400 à Esvres et 560 à Monts et Montbazou.

Pour faire face à ces effectifs, toutes les communes ont engagé ou vont engager d'importants travaux de restructuration de leurs écoles. Esvres et Monts agrandissent également leur collège.

TAILLE MOYENNE DES MENAGES ET TAUX D'EVOLUTION ANNUEL



Taux d'évolution de la taille moyenne des ménages Source : INSEE

| | 1982-1990 | 1990-1999 |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| CC du Vouvrillon | -0,33% | -0,65% |
| CC de la Confluence | -0,38% | -0,73% |
| CC du VAL de l'INDRE | -0,59% | -0,83% |
| CC de l'Est Tourangeau | -0,38% | -0,87% |
| CA Tour(s)+ | -0,85% | -1,12% |
| Indre-et-Loire | -0,73% | -0,91% |

1.5 Important potentiel de décohabitation

| Taux d'évolution annuel de la taille moyenne des ménages | 1982-90 | 1990-99 |
|--|---------------|---------------|
| Saint-Branches | -0,26% | -0,51% |
| Sorigny | -1,02% | -0,53% |
| Veigné | -1,04% | -0,56% |
| Esvres | -0,79% | -0,64% |
| CC VAL de l'INDRE | -0,59% | -0,83% |
| Monts | -0,71% | -0,98% |
| Truyes | -0,29% | -1,11% |
| Montbazon | -0,53% | -1,13% |
| Artannes-sur-Indre | 1,08% | -1,29% |

Source : INSEE

Actualisation de la taille moyenne des ménages et du taux d'évolution annuel

| Actualisation de la taille moyenne des ménages | Taille moyenne des ménages | | Taux d'évolution de la taille moyenne des ménages | |
|--|----------------------------|-----------------|---|---------------|
| | 1999 | 2002 Estimation | 1990-1999 | 1999-2002 |
| CCVI | 2,71 | 2,65 | -0,83% | -0,76% |

Source : TH DGI Calcul G.T.C.

Comme dans bon nombre d'agglomérations françaises, **la ville centre héberge de plus en plus de personnes vivant seules** (étudiants, personnes âgées entre autre), **alors que les communes péri-urbaines et les couronnes proches « se spécialisent » dans l'accueil de familles avec enfants accédantes à la propriété.**

Il en résulte une taille moyenne des ménages particulièrement faible dans la communauté d'agglomération Tour(s)+ (2,15), et élevée dans les communautés de communes voisines (2,67 à 2,80 en 1999, ce qui est sensiblement supérieur aux moyennes départementale et nationale qui sont de 2,33 et de 2,40).

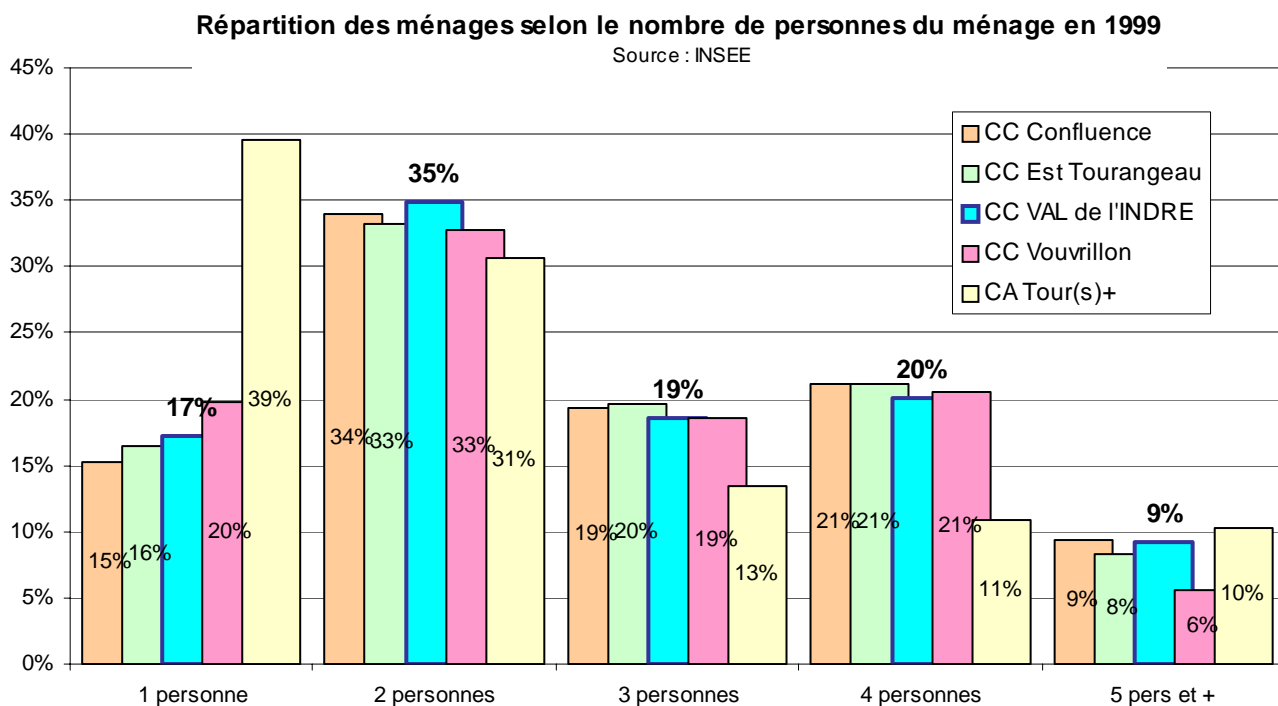
Le potentiel de décohabitation, jeunes quittant le logis familial, est donc important dans la CCVI, comme le montre la baisse de la taille moyenne des ménages :

- **Sensible accélération de cette diminution entre 1990 et 1999 par rapport à 1982-1990 : -0,83% par an, contre -0,59%.** A Monts, Truyes, Montbazon et Artannes-sur-Indre, cette réduction du taux d'occupation est particulièrement rapide : entre -0,98% par an et -1,29% par an.
- **Puis, léger ralentissement du phénomène,** comme l'indique l'actualisation réalisée à partir des données de la DGI : **-0,76% par an entre 1999 et 2002**, de nombreuses constructions ayant été réalisées.

Il est primordial qu'un segment de l'offre de logements soit adapté aux besoins de ces jeunes en début de parcours résidentiel, qui souhaitent rester sur le territoire : logements locatifs de petite taille, en attendant de se lancer dans un projet d'accession.

REPARTITION des MENAGES SELON le NOMBRE DE PERSONNES à CHARGE

Source : INSEE



| Variation 1990-1999 | Total des ménages | Ménages de 1 personne | Ménages de 2 personnes | Ménages de 3 personnes | Ménages de 4 personnes | Ménages de 5 personnes ou plus |
|--------------------------|-------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------------|
| | 25,8% | 42,3% | 46,3% | 19,7% | 12,7% | -3,3% |
| | 22,4% | 46,5% | 46,4% | 14,3% | 5,9% | -10,6% |
| CC VAL de l'INDRE | 15,9% | 30,3% | 40,4% | 4,2% | 1,2% | -12,5% |
| | 18,2% | 31,2% | 29,9% | 15,1% | 13,1% | -16,4% |
| | 14,8% | 42,2% | 14,2% | -3,9% | -10,7% | -12,1% |
| <i>Indre-et-Loire</i> | 13,6% | 35,0% | 18,8% | 1,6% | -4,3% | -14,2% |

Source : INSEE

1.6 Fort accroissement du nombre de personnes seules et de couples

| CC Val de l'Indre | | Total des ménages | Ménages 1 personne | Ménages 2 personnes | Ménages 3 personnes | Ménages 4 personnes | Ménages 5 pers ou plus |
|---------------------|--------|-------------------|--------------------|---------------------|---------------------|---------------------|------------------------|
| 1999 | Nombre | 10.067 | 1.735 | 3.509 | 1.868 | 2.026 | 929 |
| | Taux | 100% | 17,2% | 34,9% | 18,6% | 20,1% | 9,2% |
| 1990 | Nombre | 8.687 | 1.332 | 2.500 | 1.792 | 2.001 | 1.062 |
| | Taux | 100% | 15,3% | 28,8% | 20,6% | 23,0% | 12,2% |
| Variation 1990-1999 | Nombre | +1.380 | +403 | +1.009 | +76 | +25 | -133 |
| | Taux | +15,9% | +30,3% | +40,4% | +4,2% | +1,2% | -12,5% |

Source : INSEE

| 1999 | Total des ménages | Ménages 1 personne | Ménages 2 personnes | Ménages 3 personnes | Ménages 4 personnes | Ménages 5 pers ou plus |
|------------------------------|-------------------|--------------------|---------------------|---------------------|---------------------|------------------------|
| <i>Indre-et-Loire</i> | 100% | 31,8% | 32,8% | 15,1% | 13,5% | 5,1% |
| <i>France métropolitaine</i> | 100% | 31,0% | 31,1% | 16,2% | 13,8% | 7,9% |

Source : INSEE

En 1999 le niveau élevé de la taille moyenne des ménages : 2,71 pour l'ensemble de la communauté de communes du Val de l'Indre, est lié à la présence encore importante de familles avec enfants : 48% des ménages de la communauté de communes du Val de l'Indre compte 3 personnes ou plus contre 34% dans le département.

Toutefois malgré les apports de familles en accession, **l'accroissement du nombre total de ménages de la CCVI : près de 1400 ménages en plus en 1999 par rapport à 1990, soit +15,9% est quasiment exclusivement dû aux ménages de petite taille :**

- 1000 couples en plus (ménages de deux personnes), soit une hausse de 40%,
- 400 ménages constitués de personnes isolées supplémentaires, ce qui correspond à une augmentation de 30%.

C'est cette évolution de la structure des ménages liée à la décohabitation, aux séparations, au vieillissement qui entraîne l'abaissement rapide du taux d'occupation observé précédemment.

Ainsi entre 1990 et 1999, la part de ménages vivant seuls ou en couple augmente de 8 points en passant de 44,1% en 1990 à 52,1% en 1999 et représente donc un ménage sur deux, alors que les trois quarts des logements sont des T4, T5 ou plus.

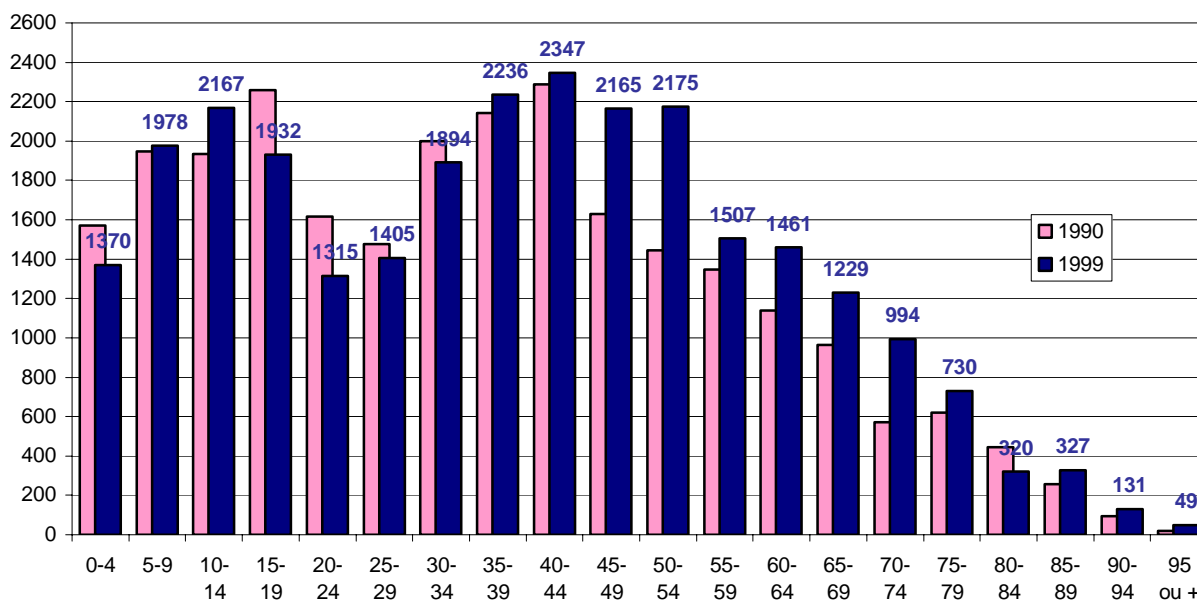
Dans les communautés de communes voisines, ce phénomène existe également avec, toutefois une hausse entre 1990 et 1999 du nombre de familles constituées de 3 et 4 personnes nettement plus marquée que dans le Val de l'Indre.

Parallèlement, la proportion de ménages de **une et deux personnes atteint en 1999 le taux de 70% dans la communauté d'agglomération Tour(s)+ où le parc de logements de petite taille est plus important.**

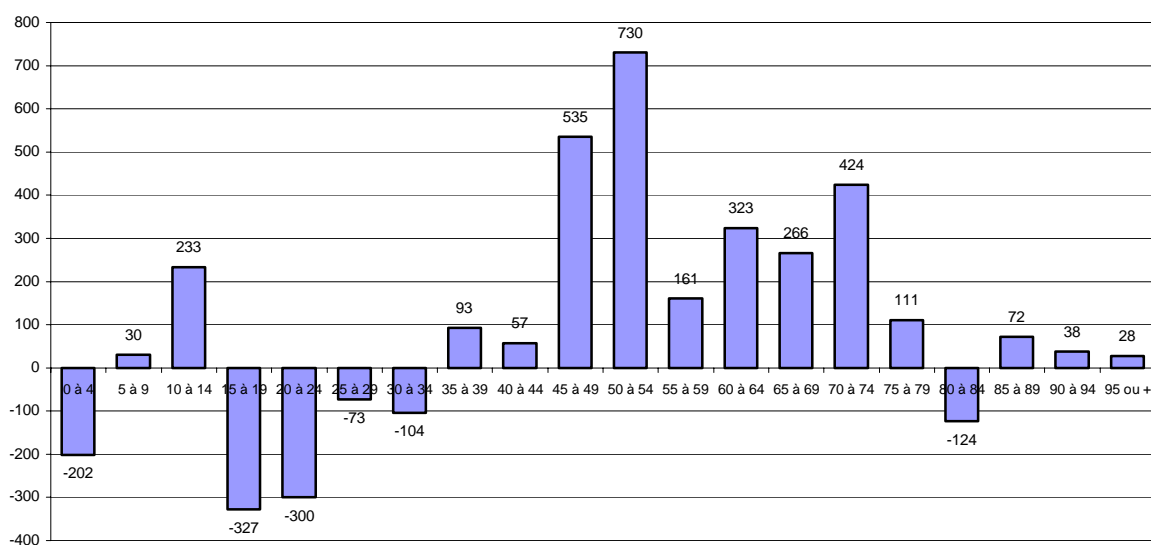
EVOLUTION DE LA POPULATION TOTALE DE LA CCVI PAR TRANCHE D'ÂGE QUINQUENNAL

Source : RGP INSEE

Répartition de la population totale par tranche d'âge quinquennal en 1990 et 1999



Variation de la population totale par tranche d'âge quinquennal entre 1990 et 1999



1.7 Vieillesse rapide d'une population encore jeune

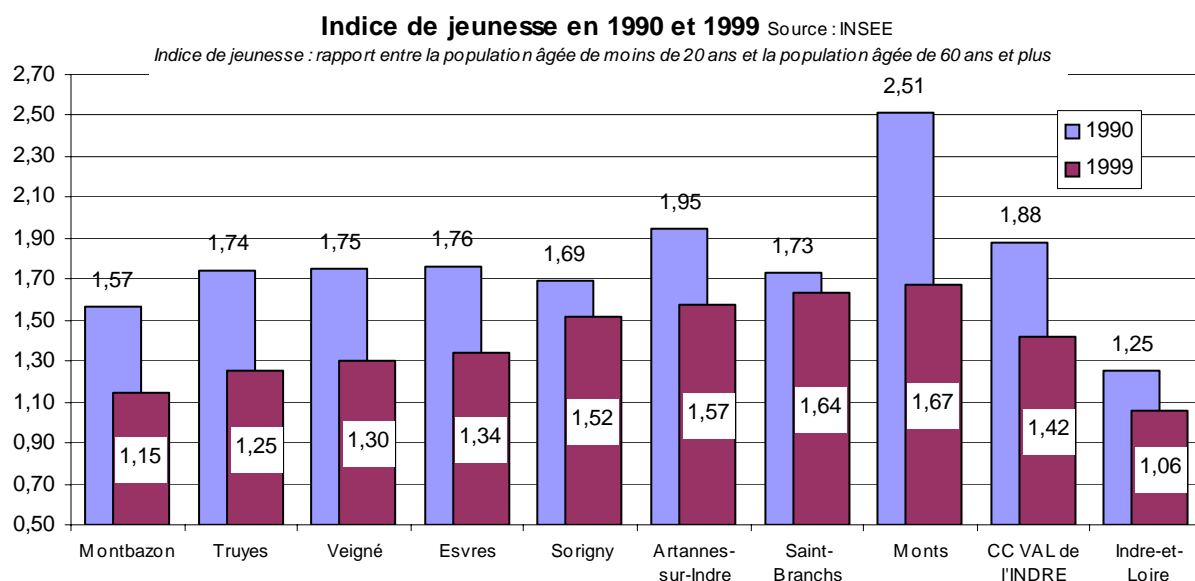
1.7.1 Une population qui vieillit

L'évolution de la population entre 1990 et 1999 montre que **le phénomène de décohabitation et de vieillissement est plutôt rapide sur la CCVI.**

- Les catégories d'âge constituées des enfants les plus jeunes, des adolescents, des étudiants ou des jeunes en recherche d'un premier emploi et dans une moindre mesure des jeunes couples s'amenuisent : **-1000 habitants âgés de 0 à 4 ans et de 15 à 34 ans, en raison du déficit migratoire pour les 20-29 ans.**
- En contrepartie, l'accroissement des tranches plus âgées est fort : **+2550 personnes âgées de 45 à 79 ans, soit +33%** entre 1990 et 1999. Cette augmentation, liée essentiellement au glissement naturel : vieillissement de la population sur place, est particulièrement marquée pour les catégories 45-54 ans.

Au total en neuf années, l'indice de jeunesse *qui est le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et la population âgée de plus de 60 ans* diminue donc sensiblement en passant de 1,88 à 1,42 sur l'ensemble des communes de la CCVI.

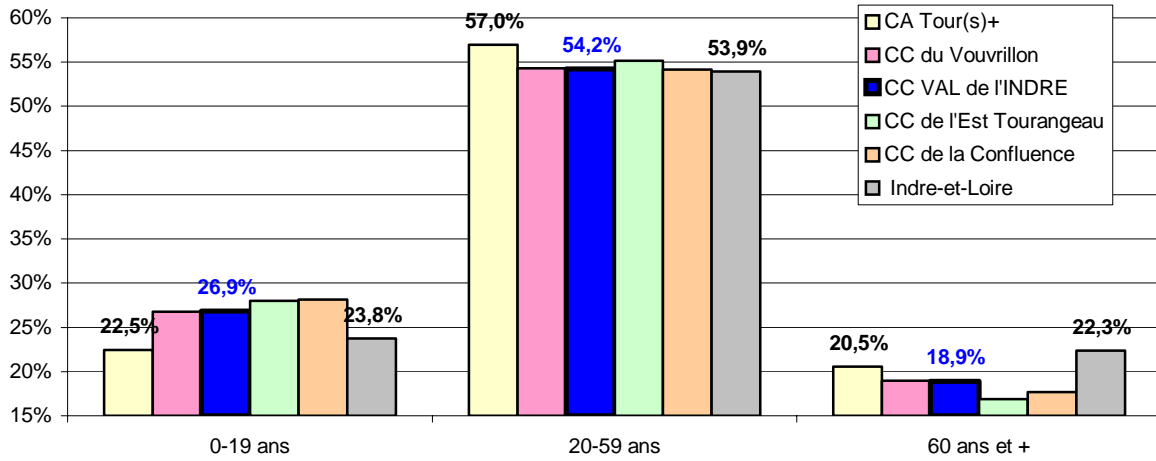
Ce vieillissement est particulièrement marqué dans les communes de Monts, Truyes, Montbazon et Veigné.



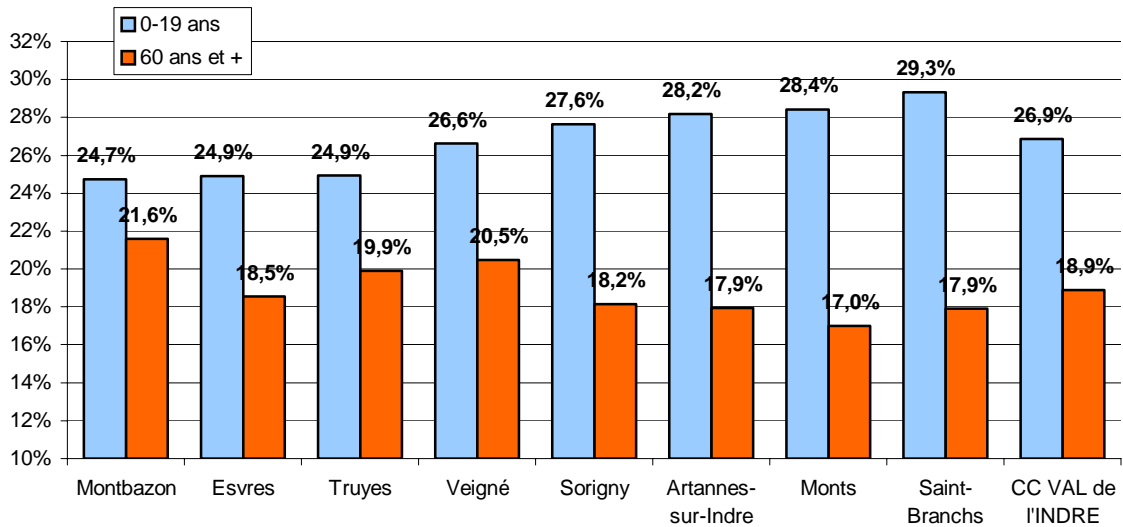
REPARTITION DE LA POPULATION PAR CATEGORIE D'AGE EN 1999

Source : RGP INSEE

Répartition de la population totale par catégorie d'âge en 1999 Source : INSEE



Répartition de la population totale par catégorie d'âge en 1999 Source : INSEE



1.7.2 Un potentiel de décohabitation encore important

Cependant, liée aux différentes vagues d'arrivées de nouveaux ménages, **la population de la communauté de communes du Val de l'Indre est encore en 1999, à l'image des communautés de communes voisines, beaucoup plus jeune que celle de l'ensemble départemental notamment :**

- la part des moins de 20 ans de 26,9% est de 3,1 points supérieure,
- celle des 60 ans et plus de 18,9%, de 3,4 points inférieure.

Ainsi en 1999, toutes les communes du Val de l'Indre affichent un indice de jeunesse¹ élevé, compris entre 1,15 et 1,67, supérieur au taux de 1,06 de l'Indre-et-Loire et de 1,15 de la France métropolitaine. Les communes de Saint-Branches, Monts, Artannes-sur-Indre et Sorigny sont celles qui présentent les profils les plus jeunes.

Dans un marché de l'habitat tendu, en l'absence d'offre de logements adéquate, le risque d'exclusion des jeunes ménages et notamment des plus fragiles d'entre eux est grand.

¹ Rappel : indice de jeunesse = rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et la population âgée de 60 ans et plus.

REVENU NET MOYEN IMPOSABLE ET PART DE FOYERS NON IMPOSES EN 2000

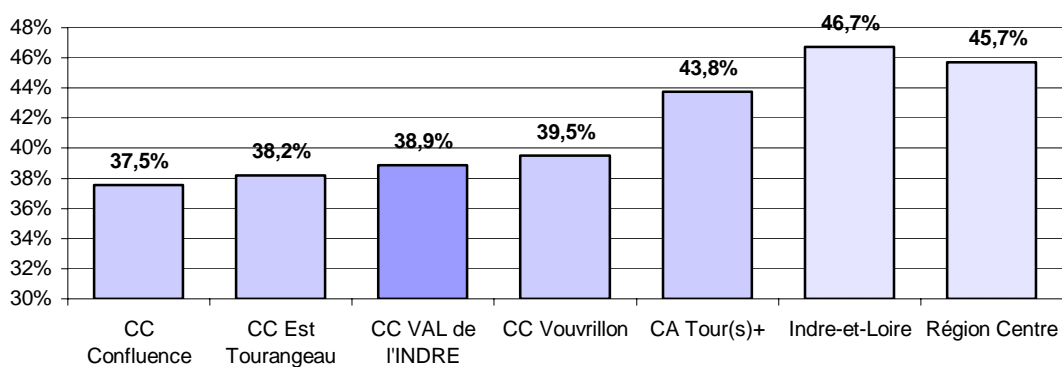
Source : Direction Générale des Impôts

Revenu net imposable moyen des foyers fiscaux de l'année 2000, en euros

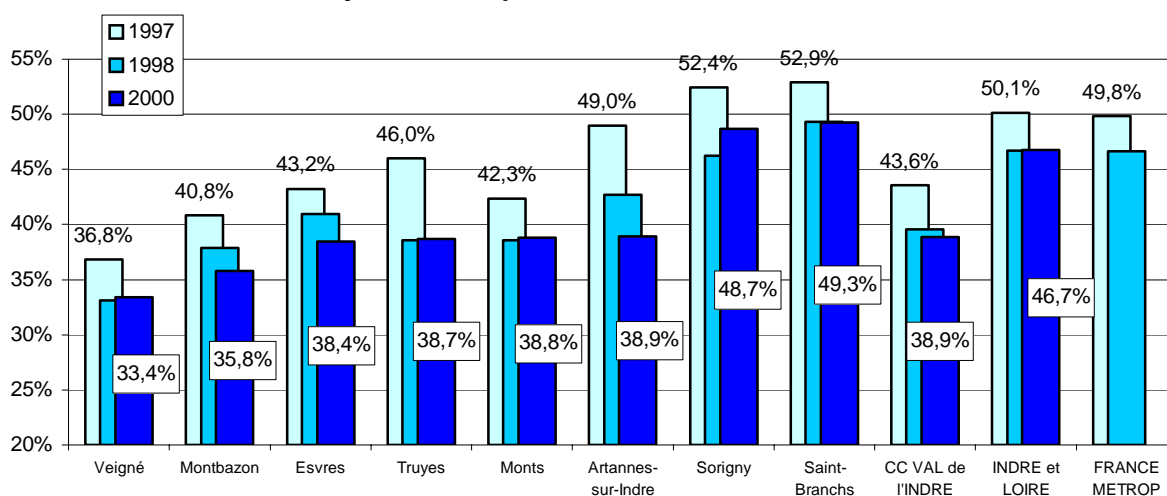
| Année 2000 | Revenu net imposable moyen |
|--------------------------|----------------------------|
| CA Tour(s)+ | 15 059 |
| CC VAL de l'INDRE | 17 654 |
| CC Vouvrillon | 17 692 |
| CC Est Tourangeau | 18 024 |
| CC Confluence | 18 673 |
| <i>Indre-et-Loire</i> | <i>14 683</i> |
| <i>Région Centre</i> | <i>14 603</i> |

Source : DGI

Taux de foyers non imposés en 2000 Source : DGI



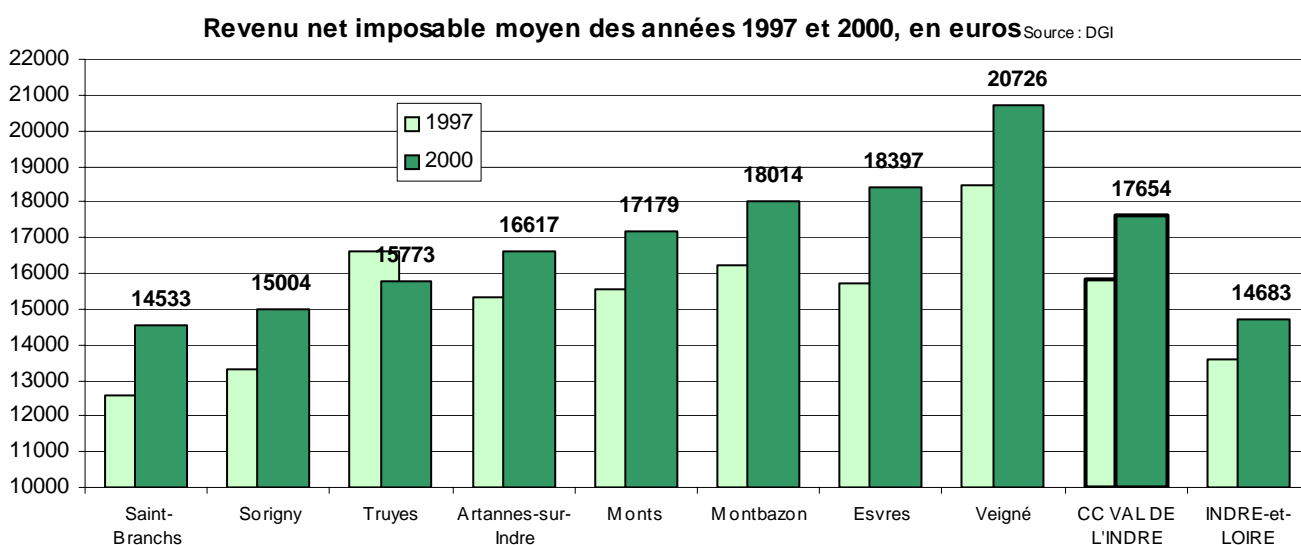
Taux de foyers non imposés en 1997, 1998 et 2000 Source : DGI



1.8 Des ménages socialement favorisés

Comme dans les autres communautés de communes du territoire du SCOT, **les ménages du Val de l'Indre apparaissent financièrement favorisés** au regard de ceux de la communauté d'agglomération Tour(s)+ et de l'ensemble de la population départementale et régionale.

1.8.1 Niveau moyen de ressources relativement élevé



Le niveau de ressources des ménages est dans l'ensemble élevé. En 2000 :

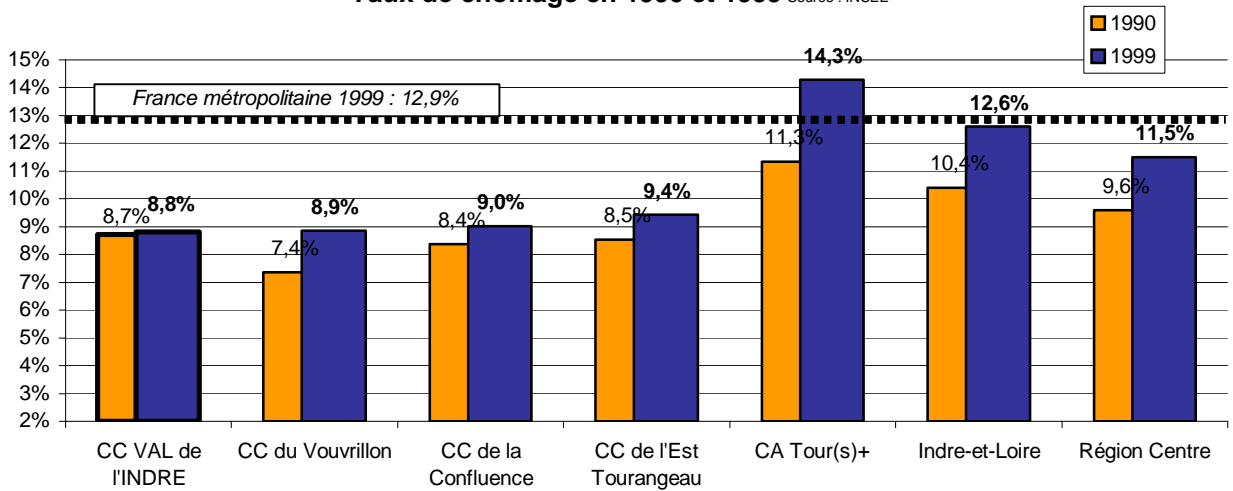
- **Le revenu imposable moyen de la CCVI est de 17.654 euros**, ce qui est 20% au-dessus de la moyenne de l'Indre-et-Loire, et a tendance à s'accroître plus rapidement que dans le département.
- **La part de ménages non imposés est de 38,9%**, soit 7,8 points de moins que dans l'ensemble départemental. Il s'est par ailleurs abaissé de 4,7 points en trois ans.

La situation n'apparaît pas tout à fait homogène sur l'ensemble du Val de l'Indre :

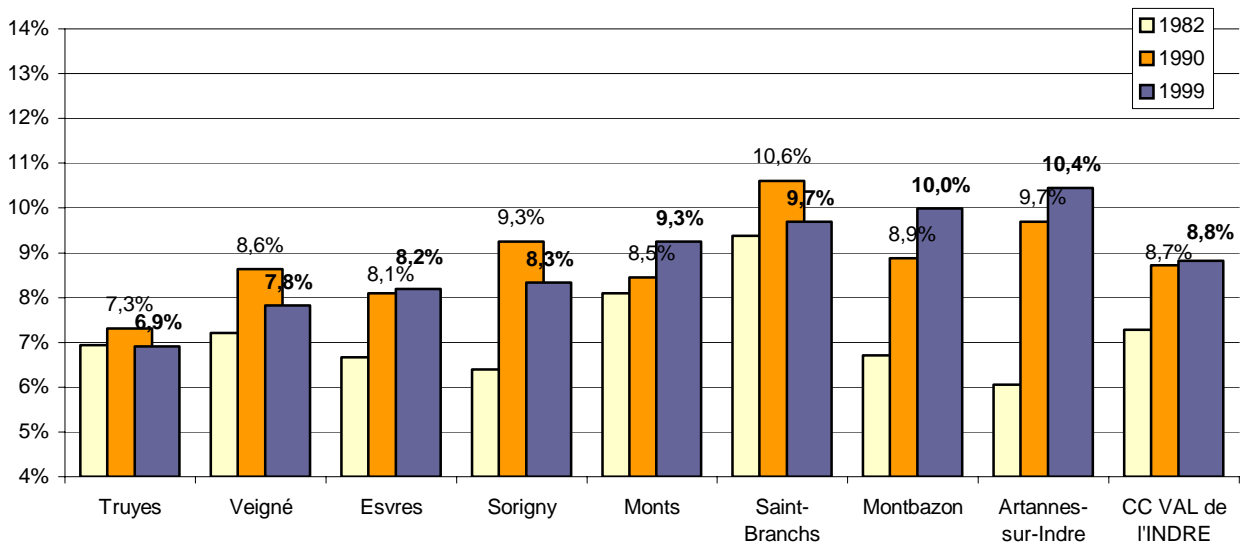
- Les habitants des communes de Saint-Branchs et de Sorigny apparaissent moins fortunés qu'ailleurs.
- Au contraire, à Veigné, le revenu net imposable des foyers fiscaux est très élevé : 20.726 euros en moyenne en 2000, supérieur de 17,4% à la moyenne de la CCVI et de 29% à celle du département.

EVOLUTION DU TAUX DE CHOMAGE ET NIVEAU DE FORMATION de la population de 15 ans et plus Source : INSEE

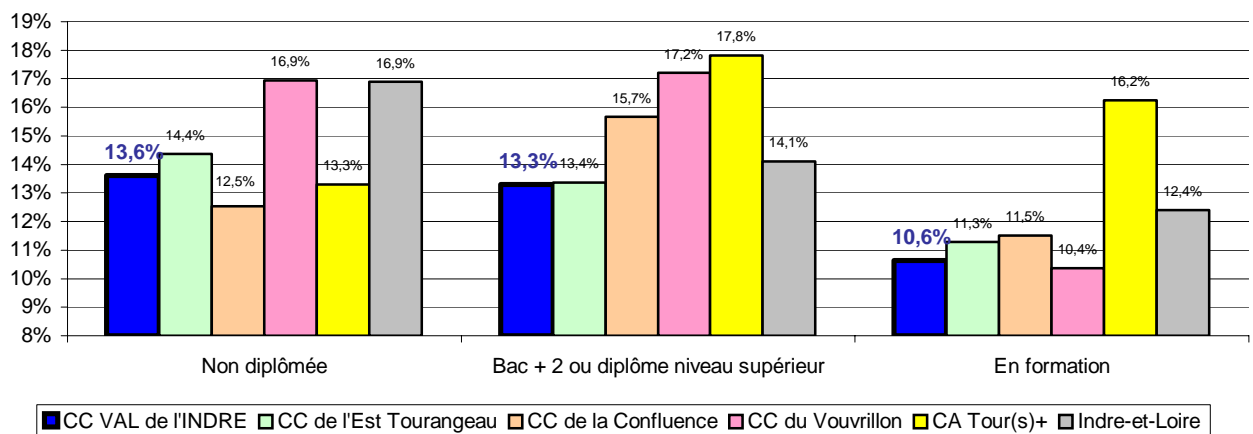
Taux de chômage en 1990 et 1999 Source : INSEE



Taux de chômage en 1982, 1990 et 1999 Source : INSEE



Degré de formation de la population de 15 ans et plus en 1999 Source : INSEE



1.8.2 Faible taux de chômage

Par ailleurs, selon l'INSEE, le niveau de chômage est relativement faible au regard de la communauté d'agglomération Tour(s)+, du département et de la France. Avec 1155 chômeurs en 1999, le taux de 8,8% de la CCVI leur est inférieur de 5,5, de 3,8 et de 4,1 points.

Globalement, le taux de demandeurs d'emploi est resté stable entre 1990 et 1999, certaines communes ayant même enregistré une diminution : c'est le cas de Truyes, qui affiche le taux le plus bas en 1999 (6,9%), ainsi que Veigné, Sorigny et Saint-Branchs.

Nombre de demandeurs d'emploi de catégorie 1 Source : ANPE

| CCVI | janv-00 | déc-01 | déc-02 | avr-03 | sept-03 |
|-------------|---------|--------|--------|--------|---------|
| Catégorie 1 | 866 | 769 | 818 | 737 | 812 |

Chômeurs de catégorie 1 : personnes sans emploi, immédiatement disponibles, à la recherche d'un emploi à durée indéterminée à temps plein. Chiffre non comparable à celui de l'INSEE.

Depuis le recensement de 1999, les données récentes fournies par l'ANPE montrent une **diminution de 6,2% du nombre de demandeurs d'emploi de catégorie 1 entre janvier 2000 et septembre 2003**. Notons pour l'année 2003, une forte diminution en avril qui ne se confirme toutefois pas par la suite.

Cette relative faiblesse du chômage s'explique, en grande partie, par le fait que les **communes de la communauté de communes du Val de l'Indre s'orientent vers le développement de l'accession à la propriété, les ménages accueillis sont ceux dont les deux membres du couple ont un emploi et qui ont les revenus suffisants pour se lancer dans l'achat de leur habitation.**

1.8.3 Degré de formation de la population assez diversifié

En revanche, le niveau de formation global de la population de la communauté de communes du Val de l'Indre est en 1999, assez diversifié au regard des entités voisines :

- 13,3% de la population âgée de 15 ans et plus possède un niveau Bac + 2 ou un diplôme de l'enseignement supérieur, c'est avec celui de la communauté de communes de l'Est Tourangeau le plus faible taux de l'aire du SCOT.
- seulement 10,6% est en cours de formation, contre 12,4% dans l'ensemble du département.

Ces taux sont, bien sûr, sensiblement inférieurs à ceux de la communauté d'agglomération Tour(s)+ qui, compte tenu notamment de la présence de la population étudiante sur la ville de Tours et des nombreux établissements d'enseignement supérieur, détient les taux de formation les plus élevés du territoire du SCOT.

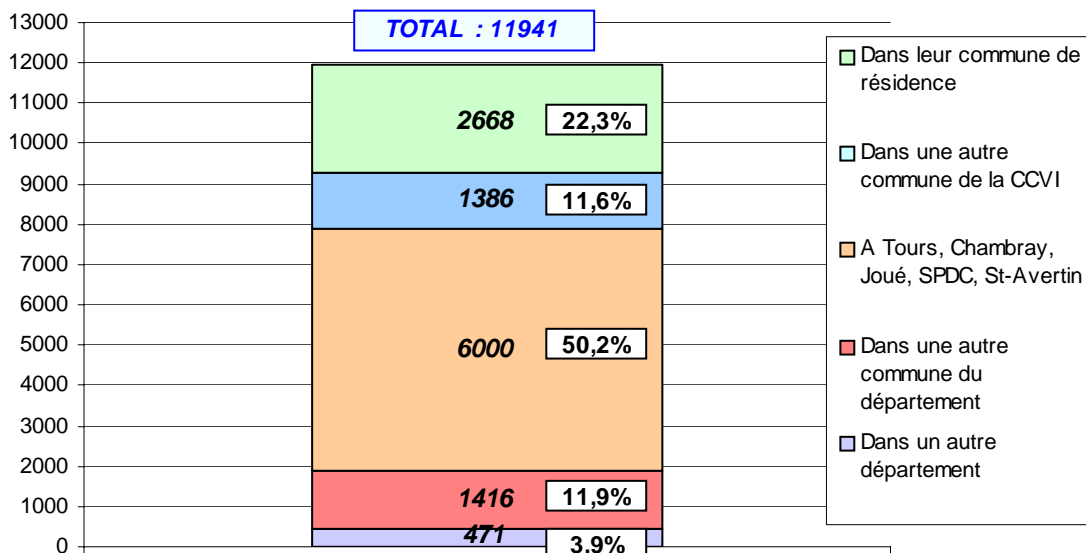
Le manque de formation est pénalisant pour la population qui ne peut accéder à des emplois qualifiés et se trouve bien souvent cantonnée dans des emplois instables. L'association Point Information Service Emploi (PISE) qui a suivi 262 personnes en difficulté en 2002, confirme la présence de jeunes et d'adultes, qui, sans emploi ni formation se trouvent dans des situations précaires.

ACTIFS AYANT UN EMPLOI SELON LEUR LIEU D'EMPLOI EN 1999

Source : INSEE

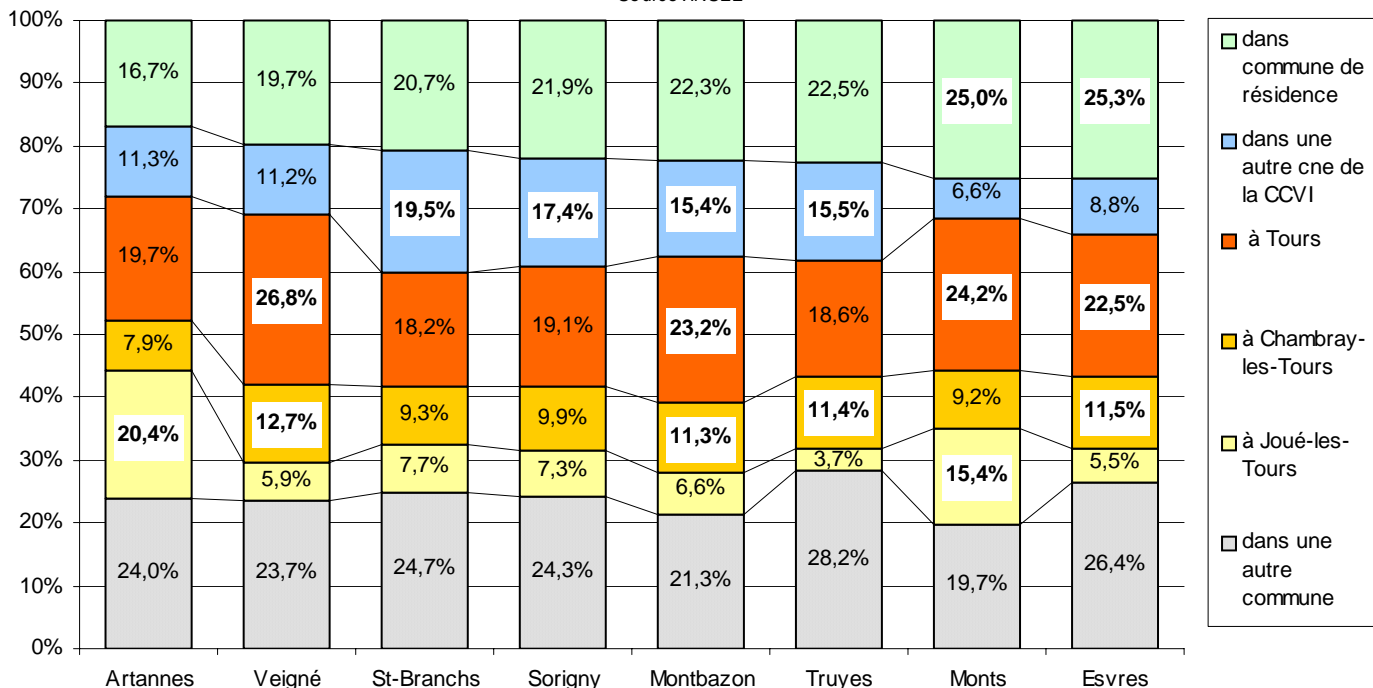
Nombre et taux d'actifs résidents dans la CCVI ayant un emploi, selon leur lieu d'emploi

Source : INSEE



Taux d'actifs résidents ayant un emploi selon leur lieu d'emploi en 1999

Source : INSEE



1.9 La moitié des actifs ont leur emploi dans les quatre principaux pôles de l'agglomération

Nombre d'emplois et nombre d'actifs ayant un emploi en 1999 :

| 1999 | Nombre d'emplois | Population active ayant un emploi | Taux d'emploi (1) |
|------------------|------------------|-----------------------------------|-------------------|
| Monts | 2086 | 2824 | 0,74 |
| Esvres | 1650 | 1895 | 0,87 |
| Veigné | 1314 | 2321 | 0,57 |
| Montbazou | 1156 | 1424 | 0,81 |
| Sorigny | 423 | 846 | 0,50 |
| Truyes | 399 | 754 | 0,53 |
| Saint-Branchs | 370 | 951 | 0,39 |
| Artannes | 246 | 926 | 0,27 |
| CCVI | 7644 | 11941 | 0,64 |

| CCVI | 1999 |
|----------------------------------|-------|
| Emplois | 7644 |
| Actifs résidents ayant un emploi | 11941 |
| Actifs stables | 4054 |
| Actifs entrants | 3590 |
| Actifs sortants | 7887 |
| Taux d'emploi | 0,64 |

(1) Taux d'emploi : rapport entre le nombre d'actifs résidents ayant un emploi et le nombre d'emplois. Source : INSEE

Les communes les plus peuplées que sont **Monts, Esvres, Veigné et Montbazou** (3000 à 6500 habitants), sont celles où l'offre d'emploi est la plus conséquente : à peu près 1000 à 2000 emplois chacune, ce qui **représente 81% de l'offre totale de la communauté de communes**.

Cependant, comparée à la population active, cette offre ne couvre pas l'ensemble des besoins des habitants : **12.000 actifs ayant un emploi pour 7.600 emplois**. Les trois communes présentant le meilleur rapport sont Esvres, Montbazou et Monts avec des taux d'emploi de 0,87 à 0,74, néanmoins inférieurs à 1.

Ainsi le nombre **d'actifs stables**, c'est-à-dire ayant leur emploi dans la CCVI n'est que de **4000 soit 34% de la totalité des actifs** ayant un emploi, alors que 7900 ont leur emploi en dehors du territoire. Parallèlement 3600 actifs habitant l'extérieur travaillent dans une des communes de la CCVI. Les migrations alternantes sont donc importantes.

Parmi les 7900 actifs sortants de la CCVI :

- **6000, c'est-à-dire la moitié des actifs** ayant un emploi travaillent à **Tours** (2718 actifs), **Chambray-les-Tours** (1262), **Joué-les-Tours** (1121), ainsi qu'à **Saint-Pierre-des-Corps** (482) et **Saint-Avertin** (417), principaux pôles d'emploi de l'agglomération. Au total, c'est **un quart** des actifs des communes de **Esvres, Montbazou, Monts et Veigné** qui se rendent quotidiennement, via notamment la RN10 et l'autoroute dans le cœur de l'agglomération à **Tours** même.
- 1400, soit 11,9% ont leur emploi dans une autre commune de l'agglomération ou du département, dont Saint-Cyr-sur-Loire (113), Ballan-Miré (93) ou La Riche (85),
- une minorité : 470 travaillent en dehors du département (3,9%).

Ces migrations génèrent pour les habitants des déplacements quotidiens en grand nombre : près de 8000 en dehors des trajets du territoire communautaire, principalement dans l'axe Nord-Sud à destination des communes les plus proches de l'agglomération.

DEPLACEMENT DES ACTIFS EN 1999

Source : INSEE

Mode de déplacement des actifs ayant un emploi pour se rendre sur leur lieu d'emploi

| Actifs ayant un emploi en 1999 | TOTAL | N'utilisant pas de transport | Utilisant une voiture particulière | Utilisant la marche à pied | Utilisant transports en commun | Utilisant un deux-roues |
|--------------------------------|----------------|------------------------------|------------------------------------|----------------------------|--------------------------------|-------------------------|
| CC VAL de l'INDRE | 11.941 | 584 | 9.676 | 391 | 347 | 420 |
| | 100% | 4,9% | 81,0% | 3,3% | 2,9% | 3,5% |
| CC Confluence | 5.152 | 4,6% | 81,3% | 3,1% | 2,5% | 3,0% |
| CC Est Tourangeau | 9.576 | 3,7% | 79,9% | 3,1% | 2,8% | 4,8% |
| CC Vouvrillon | 8.413 | 6,2% | 77,5% | 3,9% | 3,1% | 3,9% |
| CA Tour(s)+ | 100.487 | 3,4% | 65,4% | 8,6% | 8,6% | 5,3% |
| <i>SCOT</i> | <i>135.569</i> | <i>3,8%</i> | <i>69,2%</i> | <i>7,2%</i> | <i>7,1%</i> | <i>4,9%</i> |

Source : INSEE

1.10 Près de 10.000 déplacements quotidiens réalisés en voiture

En 1999 les déplacements des actifs se rendant sur leur lieu de travail se font majoritairement en voiture particulière : 81% des 12.000 actifs ayant un emploi de la communauté de communes du Val de l'Indre utilisent ce mode de transport. C'est au total près de 10.000 déplacements qui sont ainsi réalisés quotidiennement en voiture dans la communauté de communes ou à destination des communes de l'agglomération notamment.

Cette proportion est :

- légèrement moins importante dans les communautés de communes de l'Est Tourangeau et du Vouvillon, où est davantage favorisés le deux-roues dans la première, alors que l'absence d'utilisation d'un moyen de transport est plus marquée dans l'autre.
- sensiblement plus faible en milieu urbain. Dans la communauté d'agglomération Tour(s)plus, où entre autre, le réseau Fil Bleu relie les communes péri-urbaines, le bus est davantage utilisé, ainsi que la marche à pied et le deux-roues : 8,6% des actifs ayant un emploi utilisent les transports en commun et 8,6% optent pour la marche à pied, contre seulement 2,9% et 3,3% dans la CCVI.

Les transports en commun sont donc très peu utilisés dans la CCVI : à peine 350 actifs (2,9%) les empruntent selon le recensement de 1999. Mais il est possible que cette situation ait légèrement évolué grâce à la réorganisation du réseau de transport opérée fin 1999. Des possibilités de correspondance entre Fil Vert, la SNCF et Fil Bleu permettent de raccorder toutes les communes à Tours, plus ou moins fréquemment.

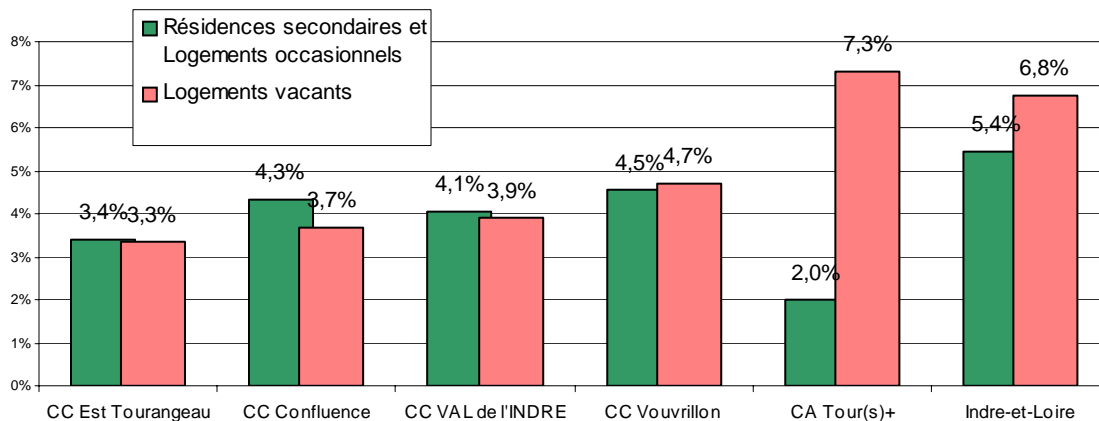
A l'avenir, les importants travaux routiers prévus : sortie de l'A10 à Sorigny, arrivée de l'A85, barreau A10 – RN143 vont faciliter les déplacements automobiles, notamment vers le centre de l'agglomération. Il faut donc s'attendre à un accroissement de l'utilisation de la voiture.

PARC DE LOGEMENTS NON OCCUPES EN PERMANENCE

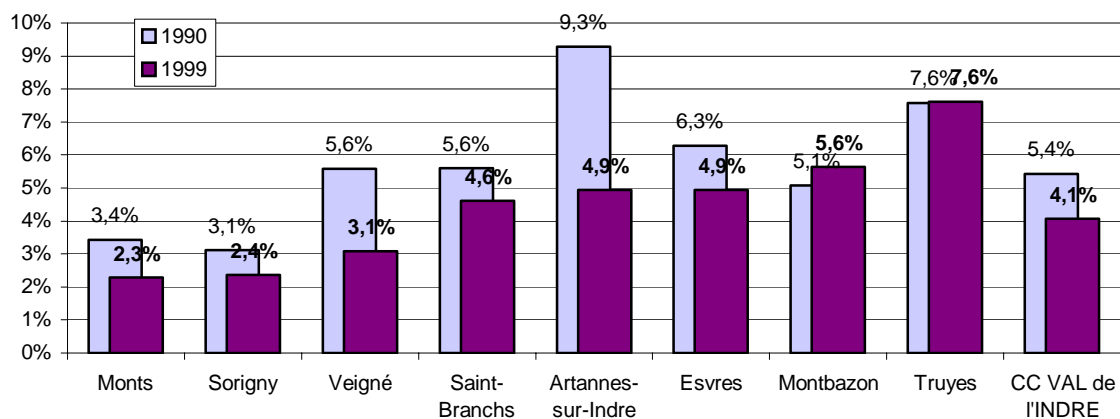
Source : INSEE

Résidences secondaires et logements vacants

Source : INSEE

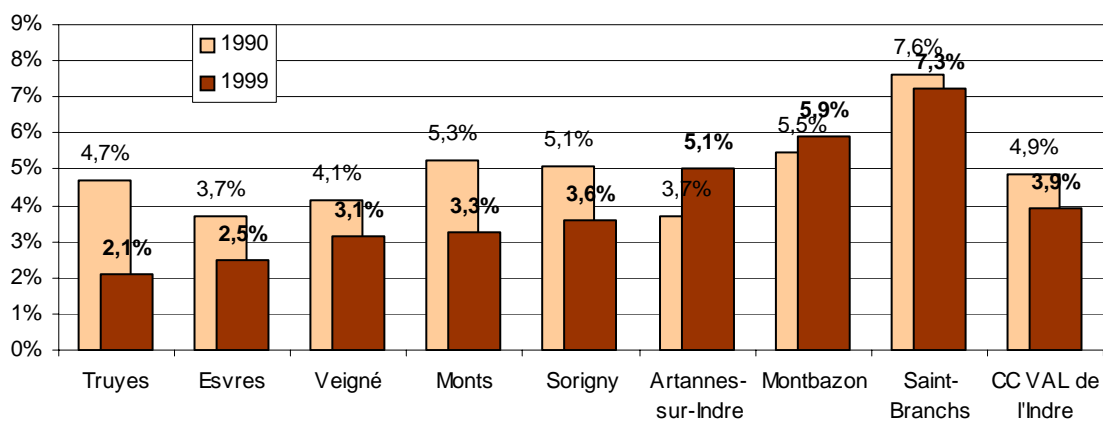


Taux de résidences secondaires et de logements occasionnels



Taux de logements vacants en 1990 et 1999

Source : INSEE



2. PARC DE LOGEMENTS

2.1 Un parc de logements vacants très réduit

| CC VAL de l'INDRE | | Résidences principales | Résidences secondaires et logt occasionnels | Logements vacants | Total logements |
|---------------------|--------|------------------------|---|-------------------|-----------------|
| 1999 | Nombre | 10.067 | 445 | 427 | 10.939 |
| | Taux | 92% | 4,1% | 3,9% | 100% |
| 1990 | Nombre | 8.687 | 525 | 470 | 9.682 |
| | Taux | 89,7% | 5,4% | 4,9% | 100% |
| Variation 1990-1999 | Nombre | +1.380 | -80 | -43 | +1.257 |
| | Taux | +15,9% | -15,2% | -9,1% | +13,0% |

Source : INSEE

Parallèlement au développement de la population, le parc de logements de la communauté de communes du Val de l'Indre s'est accru de 1257 unités entre 1990 et 1999, ce qui correspond à une croissance relativement importante de 13%.

Cette augmentation est uniquement le fait des résidences principales : +1380, alors que le nombre des logements non occupés en permanence se réduit : -80 résidences secondaires et -43 logements vacants.

Déjà peu élevé en 1990, **le taux de logements vacants s'est donc encore amenuisé pour atteindre le très faible niveau de 3,9% en 1999, témoignant de la forte tension existant sur le marché du logement du territoire.** Les possibilités de récupération sont donc minimes, sauf très ponctuellement, notamment dans le parc ancien et le long de la RN 10.

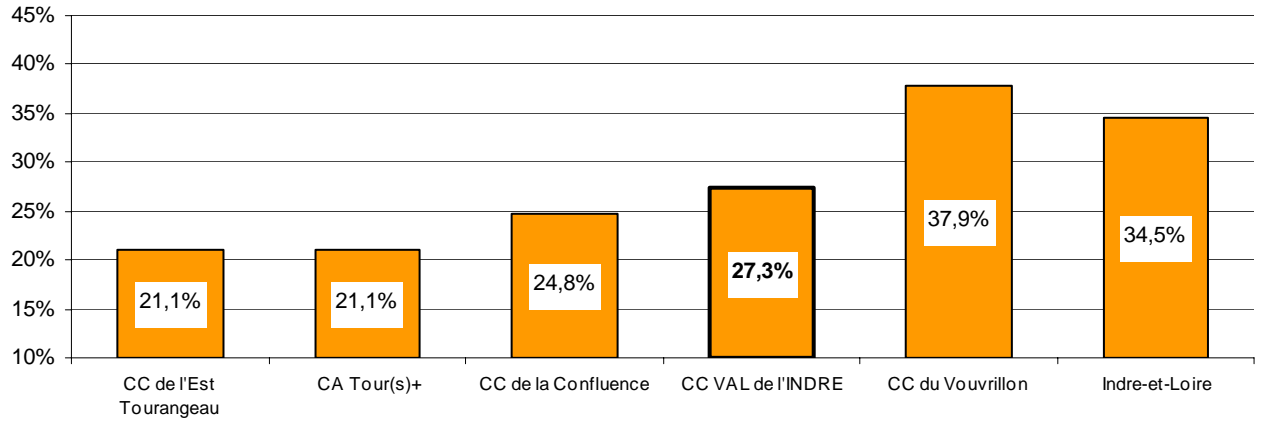
Cette tension n'est d'ailleurs pas un phénomène exclusif au Val de l'Indre, les communautés de communes voisines affichent des taux de résidences secondaires et surtout de logements vacants également très faibles : de 3,3% à 4,7%. Comme dans bon nombre d'agglomérations françaises, la communauté d'agglomération Tour(s)+ avec un taux de vacance de 7,3% lié à la présence de segments de parc hors marché dans certaines communes dont Tours, fait exception.

Cette pression s'exerce dans toutes les communes de la CCVI, Truyes, Esvres, Veigné, Monts et Sorigny affichent même des taux de vacance inférieur à 4% : 2,1% à 3,6%, ce qui est insuffisant pour permettre une bonne fluidité et éviter une augmentation des prix du marché.

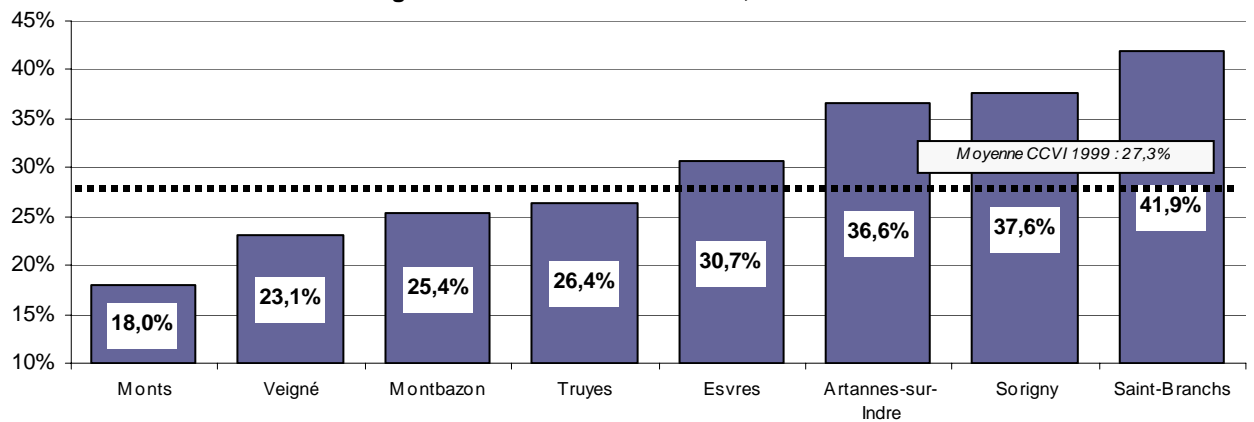
Tout au plus, pouvons-nous noter que :

- le parc de résidences secondaires proportionnellement le plus développé se situe à Truyes : 7,6% en 1999 comme en 1990.
- seule la commune de Saint-Branches a un taux de vacance légèrement supérieur à la moyenne départementale : 7,3% contre 6,8%.

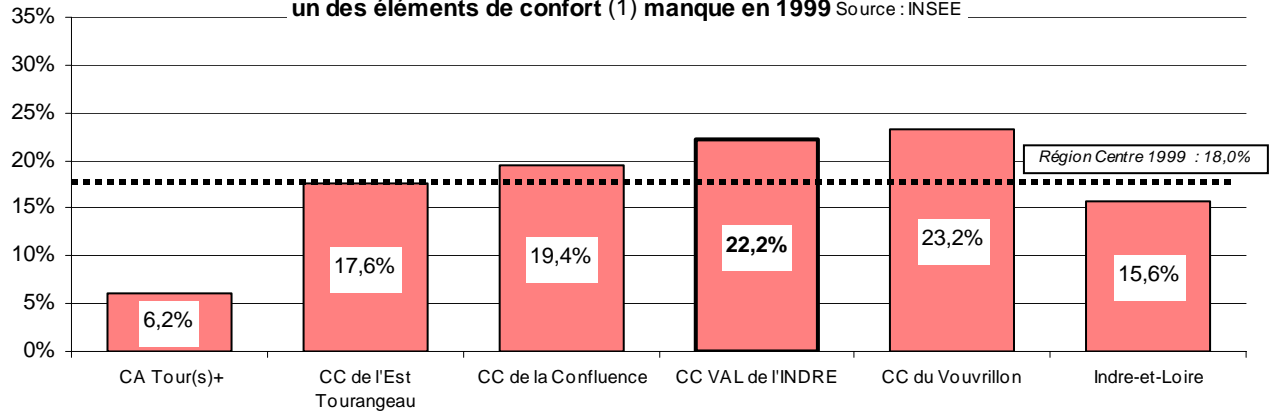
Taux de logements construits avant 1949, en 1999 Source : INSEE



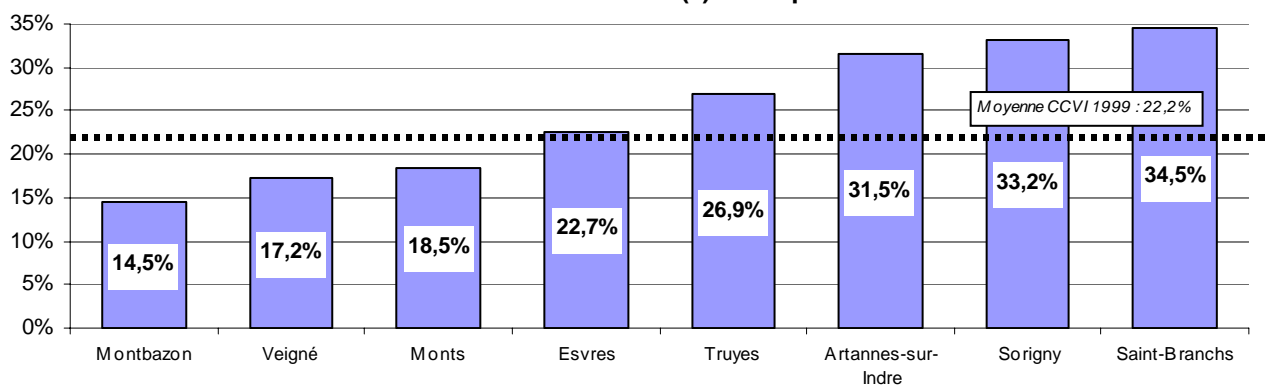
Taux de logements construits avant 1949, en 1999 Source : INSEE



Taux de résidences principales dont au moins un des éléments de confort (1) manque en 1999 Source : INSEE



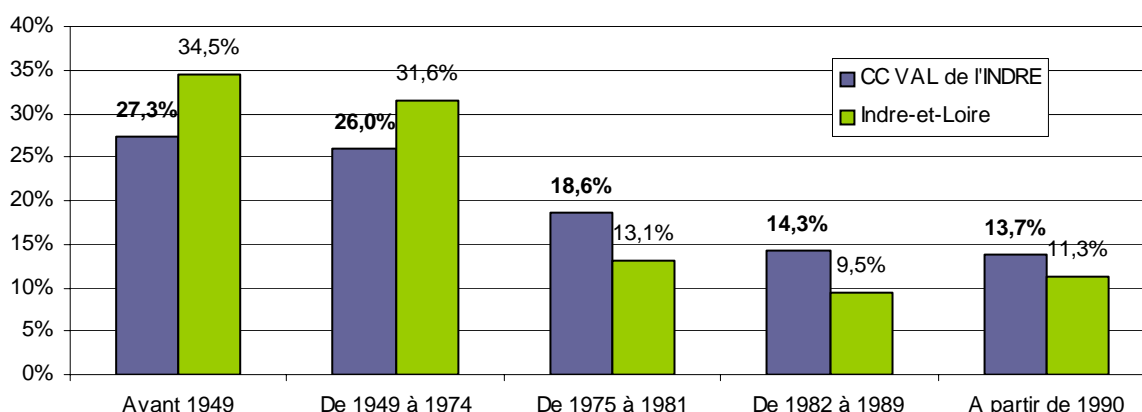
Taux de résidences principales dont au moins un des éléments de confort (1) manque en 1999



2.2 Quelques poches d'inconfort dans les communes possédant un peu de parc ancien

2.2.1 Un parc de logements relativement récent

Date de construction des logements en 1999 Source : INSEE



Comparativement au département, le parc de logements de la communauté de communes du Val de l'Indre apparaît globalement récent : en 1999 46,6% des logements ont été construits depuis 1975 et seulement 27,3% datent d'avant 1949, contre 33,9% et 34,5% en moyenne en Indre-et-Loire.

Toutefois, la part de logements anciens (construits avant 1949) apparaît légèrement supérieure à celle des communautés de communes voisines (comprise entre 21% et 25%) à l'exception du Vouvrillon (38%).

Liée au poids de ce parc ancien, la part de résidences principales sans confort – c'est-à-dire dont au moins l'un des éléments suivants manque : baignoire ou douche, WC intérieur, chauffage central – est légèrement plus marquée qu'ailleurs : 22,2% contre moins de 20% (23,2% dans le Vouvrillon).

De plus, au sein de la CCVI, quelques disparités apparaissent :

- Les communes de **Saint-Branchs et Artannes-sur-Indre**, qui comptent proportionnellement le **plus de logements vacants** (7,3% et 5,1%) sont effectivement celles où le parc ancien et le taux de résidences secondaires inconfortables sont les plus importants : **34,5% et 31,5% des résidences principales ont un élément de confort manquant**. Il s'agit en fait de logements où le **chauffage central n'est pas installé** : c'est le cas pour 29,2% des résidences principales de Saint-Branchs et 27,6% à Artannes-sur-Indre.
- A **Montbazou, Veigné et Monts** où existe peu de parc ancien, le **problème de confort ne se pose pratiquement pas** : 14,5% à 18,5% des résidences principales sont dites inconfortables. A Montbazou, le **taux de vacance de 5,9%**, est probablement lié à la localisation des logements le long de la RN 10.
- En revanche, dans les communes de **Sorigny surtout, et Truyes**, où malgré un **taux d'inconfort encore relativement marqué** (33,2%, 26,9%), la **vacance est quasi inexistante**.

AMELIORATION DU PARC DE LOGEMENTS

Source : DRE DDE

PAH 1995-99

| 1995-1999 | Nombre de logements améliorés | Dont nombre de logements améliorés en OPAH | Part de logts améliorés datant d'avant 1949 |
|--------------------------|-------------------------------|--|---|
| Artannes-sur-Indre | 6 | 0 | 67% |
| Esvres | 18 | 5 | 61% |
| Montbazou | 12 | 0 | 42% |
| Monts | 3 | 0 | 100% |
| Saint-Branchs | 16 | 7 | 75% |
| Sorigny | 3 | 0 | 33% |
| Truyes | 4 | 2 | 100% |
| Veigné | 4 | 0 | 50% |
| CC Val de l'Indre | 66 | 14 | 64% |
| CA Tour(s)+ | 397 | 0 | 38% |
| CC Est Tourangeau | 45 | 7 | 69% |
| CC de la Confluence | 31 | 6 | 61% |
| CC du Vouvrillon | 42 | 0 | 64% |
| Indre-et-Loire | 2750 | 747 | 78% |

Source : DRE-SYMPA Prime à l'amélioration de l'Habitat

ANAH 1997-2001

| 1997-2001 | Nombre de logements améliorés | Part de logements mis sur le marché |
|--------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|
| Artannes-sur-Indre | 3 | 67% |
| Esvres | 8 | 63% |
| Montbazou | 4 | 75% |
| Monts | 8 | 50% |
| Saint-Branchs | 18 | 72% |
| Sorigny | 7 | 86% |
| Truyes | 0 | / |
| Veigné | 12 | 33% |
| CC Val de l'Indre | 60 | 62% |
| CA Tour(s)+ | 893 | 56% |
| CC Est Tourangeau | 32 | 66% |
| CC de la Confluence | 18 | 28% |
| CC du Vouvrillon | 56 | 75% |
| Indre-et-Loire | 2224 | 63% |

Source : DDE Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat

En matière de confort quelques améliorations pourraient donc probablement être encore apportées dans le parc ancien, notamment dans les communes qui se trouvent « aux extrémités » de la CCVI : Saint-Branchs, Sorigny, Artannes-sur-Indre, Truyes.

2.2.2 Amélioration du parc de logements

Les données fournies par la DDE et la DRE indiquent que 126 logements ont été réhabilités à l'aide de la Prime à l'Amélioration de l'Habitat (PAH) entre 1995 et 1999 et à l'aide de l'ANAH entre 1997 et 2001. Dans les autres communautés de communes les efforts de réhabilitation sont moindres.

- **Entre 1995 et 1999, 66 logements de la CCVI ont été améliorés grâce à la PAH qui est destinée aux propriétaires occupants**, dont 18 à Esvres, 16 à Saint-Branchs, 12 à Montbazou.

Ce sont essentiellement des logements anciens qui ont bénéficié de travaux : environ 64% soit **près des deux tiers de ces logements améliorés datent d'avant 1949**.

Seulement 14 à Esvres, Saint-Branchs et Truyes ont fait l'objet de travaux dans le cadre d'une OPAH, en 1995 et 1996.

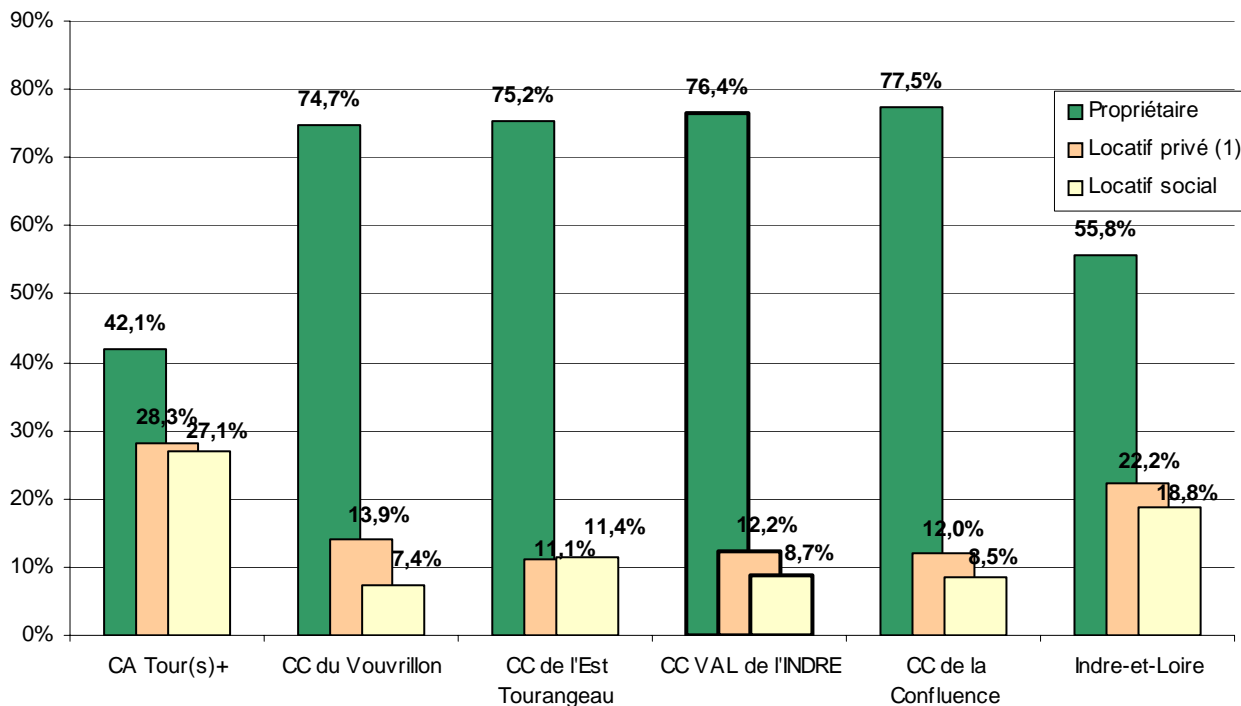
- Le nombre de logements ayant bénéficié de **l'ANAH qui permet aux propriétaires bailleurs d'améliorer les logements destinés à la location, est à peu près équivalent : 60 logements entre 1997 et 2001**, dont 18 à Saint-Branchs où le taux d'inconfort était le plus important en 1999 (34,5%) et 12 à Veigné.

La réalisation de ces travaux a permis de récupérer 37 logements vacants (soit 62% des logements améliorés) dont 13 à Saint-Branchs qui était affecté du plus fort taux de vacance de la CCVI en 1999 (7,3%) et qui a donc probablement diminué depuis.

Ainsi au total ce sont dans les communes de Saint-Branchs et d'Esvres que l'amélioration du parc de logements à l'aide de la PAH et de l'ANAH a été la plus sensible.

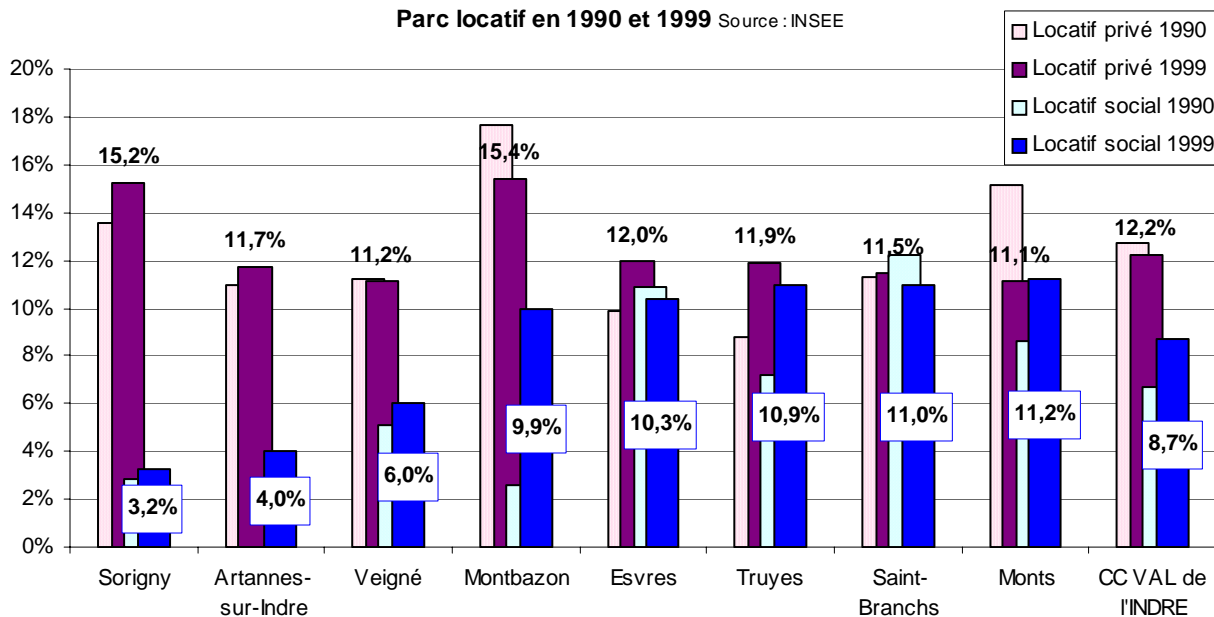
STATUT D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES

Statut d'occupation des résidences principales en 1999 Source : INSEE



(1) locatif privé : y compris meublés et chambres d'hôtel

Parc locatif en 1990 et 1999 Source : INSEE



2.3 Trois ménages sur quatre sont propriétaires du logement qu'ils occupent

| CC VAL de l'INDRE | | Résidences principales | Propriétaires occupants | Locatif privé | Locatif public | Logé gratuitement |
|---------------------|--------|------------------------|-------------------------|---------------|----------------|-------------------|
| 1999 | Nombre | 10.067 | 7.691 | 1.230 | 880 | 266 |
| | Taux | 100% | 76,4% | 12,2% | 8,7% | 2,6% |
| 1990 | Nombre | 8.687 | 6.650 | 1.106 | 585 | 346 |
| | Taux | 100% | 76,6% | 12,7% | 6,7% | 4% |
| Variation 1990-1999 | Nombre | +1.380 | +1.041 | +124 | +295 | -80 |
| | Taux | +15,9% | +15,7% | +11,2% | +50,4% | -23,1% |

Locatif privé : y compris meublés et chambres d'hôtel. Source : INSEE

Avec une augmentation de plus de 1000 unités entre 1990 et 1999, pour atteindre près de 7.700 propriétaires occupants, soit un taux de 76,4% en 1999, le parc de résidences principales de la communauté de communes du Val de l'Indre est principalement orienté vers l'accession à la propriété. **A l'image des communautés de communes proches, trois ménages sur quatre sont propriétaires du logement qu'ils occupent. Ce poids oscille entre 71% à Montbazou et 82% à Artannes-sur-Indre.**

Parallèlement, cela signifie que l'offre locative est peu développée, malgré un effort réalisé entre 1990 et 1999 dans le parc locatif public : +295 logements grâce aux opérations menées dans les communes de Montbazou (+101) et Monts (+84) principalement.

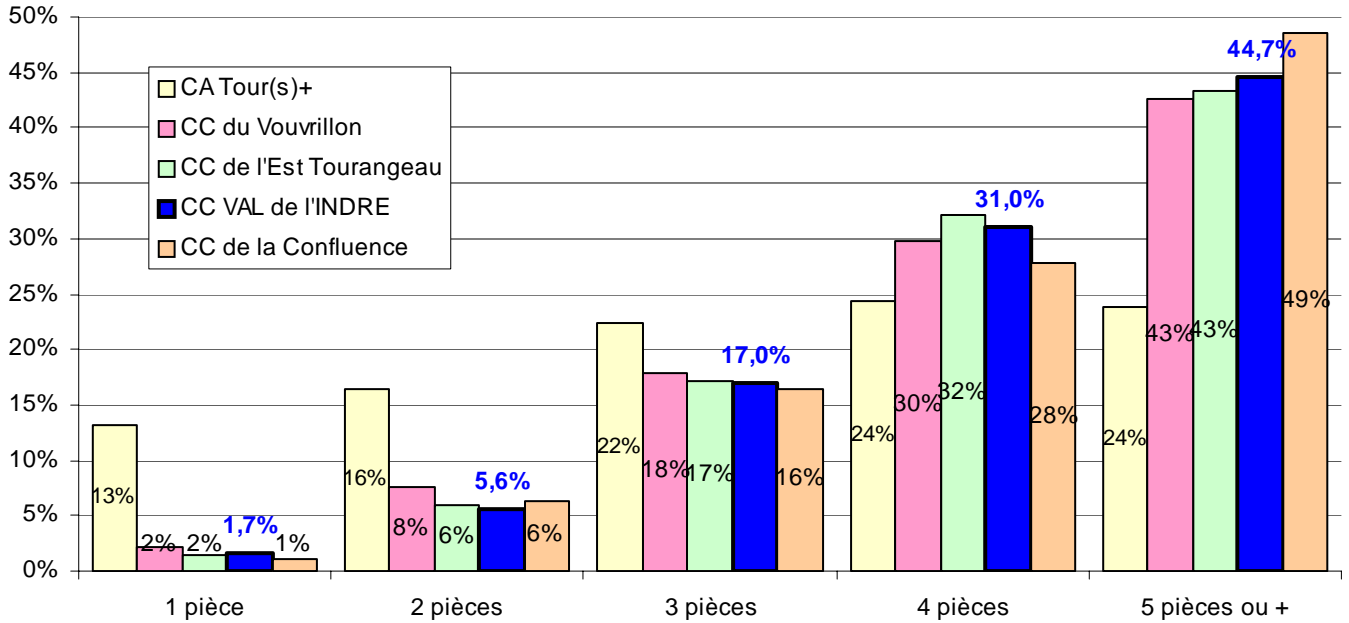
Ainsi en 1999 :

- **le parc locatif privé représente 12,2%** du parc des résidences principales, avec une proportion quasi équivalente dans chacune des communes, environ 11%, sauf à Sorigny et Montbazou qui, avec un taux de 15%, sont les mieux dotées.
- **et le locatif public pèse pour seulement 8,7%**. Cinq communes oscillent autour de 10% - 11%, alors que Sorigny, Artannes-sur-Indre et Veigné ont un taux inférieur à 6%. Cette dernière commune est d'ailleurs soumise à l'article 55 de la loi SRU qui exige des communes de plus de 5000 habitants un taux de locatifs sociaux minimum de 20%.

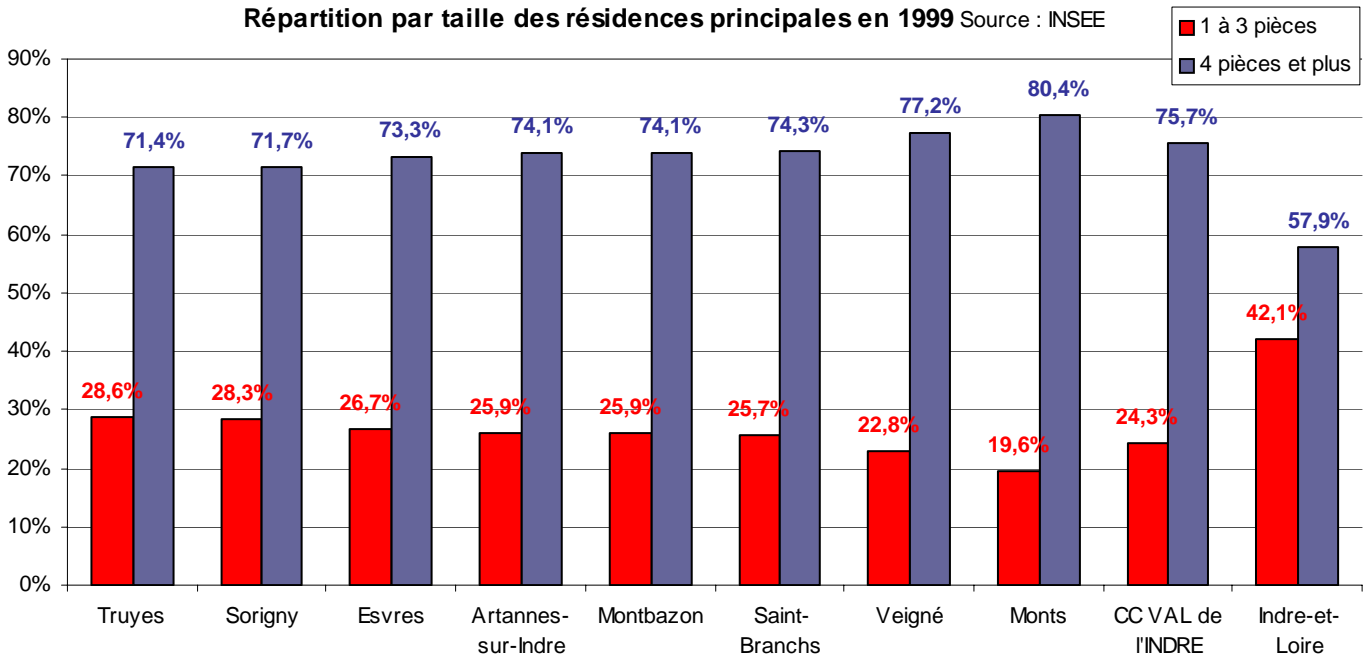
Ainsi, la faiblesse de l'offre locative de la communauté de communes du Val de l'Indre limite les possibilités d'installation des décohabitants qui doivent se tourner vers le centre de l'agglomération : Tours et la première couronne pour trouver un logement locatif. Globalement, sur l'ensemble de l'aire du SCOT, cette offre est essentiellement localisée dans la communauté d'agglomération Tour(s)plus qui concentre 91,2% du parc locatif de l'ensemble du territoire, alors que sa population représente 76,1%.

REPARTITION PAR TAILLE DES RESIDENCES PRINCIPALES EN 1999

Répartition par taille des résidences principales en 1999 Source : INSEE



Répartition par taille des résidences principales en 1999 Source : INSEE



2.4 Trois résidences principales sur quatre sont de grande taille

| CC VAL de l'INDRE | | Résidences principales | 1 et 2 pièces | 3 pièces | 4 pièces | 5 pièces et plus |
|---------------------|--------|------------------------|---------------|----------|----------|------------------|
| 1999 | Nombre | 10.067 | 733 | 1.714 | 3.125 | 4.495 |
| | Taux | 100% | 7,3% | 17,0% | 31,0% | 44,7% |
| 1990 | Nombre | 8.687 | 676 | 1.618 | 2.922 | 3.471 |
| | Taux | 100% | 7,8% | 18,6% | 33,6% | 40,0% |
| Variation 1990-1999 | Nombre | +1.380 | +57 | +96 | +203 | +1.024 |
| | Taux | +15,9% | +8,4% | 5,9% | 6,9% | 29,5% |

Source INSEE

| Répartition des résidences principales en 1999 | 1 à 3 pièces | 4 pièces et plus |
|--|--------------|------------------|
| <i>Indre-et-Loire</i> | 42,1% | 57,9% |
| <i>Région Centre</i> | 38,8% | 61,2% |

Source INSEE

L'accroissement du nombre de résidences principales de la communauté de communes du Val de l'Indre est essentiellement lié aux logements de grande taille : plus de 1000 T5 et plus entre 1990 et 1999.

Ainsi selon le recensement de 1999, **en liaison avec la forte proportion de propriétaires occupants, le parc est pour les trois quarts composé de T4, T5 ou plus.**

La place laissée aux résidences principales de petite et moyenne taille (T1 à T3) est donc minime : 24,3%, notamment comparée à la moyenne départementale qui est de 42,1%. C'est dans les communes de Monts et de Veigné qu'elle est la plus faible : 19,6% et 22,8%.

Comme pour le locatif, l'offre de logements de petite et moyenne taille se trouve principalement dans la commune d'agglomération Tour(s)plus qui concentre :

- 94% de l'offre de T1 et T2 du territoire du SCOT et
- 84% de celle de T3, type pourtant particulièrement apprécié notamment par les couples de personnes âgées et les jeunes ménages désireux de fonder une famille.

PARC LOCATIF SOCIAL

Source : DRE Centre Enquête sur le parc locatif social au 01/01/1999 et 01/01/2002

Nombre de logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 1999 et 1^{er} janvier 2002

| Nombre | 1999 | 2002 | Variation 1999-2002 | |
|-----------------|------------|------------|---------------------|-------------|
| | | | | |
| CA Tour(s)+ | 33 322 | 34 063 | 741 | 2,2% |
| CC Est Tourang. | 873 | 912 | 39 | 4,5% |
| CC Confluence | 383 | 399 | 16 | 4,2% |
| CCVI | 862 | 917 | 55 | 6,4% |
| CC Vouvrillon | 525 | 605 | 80 | 15,2% |
| Indre-et-Loire | 45 658 | 46 955 | 1 297 | 2,8% |

Source : DRE Centre Enquête sur le parc locatif social au 01/01/2002.
Patrimoine total de l'enquête

| Nombre | 1999 | 2002 | Variation 1999-2002 | |
|---------------|------------|------------|---------------------|-------------|
| | | | | |
| Artannes | 33 | 39 | 6 | 18,2% |
| Esvres | 176 | 179 | 3 | 1,7% |
| Montbazou | 135 | 139 | 4 | 3,0% |
| Monts | 222 | 244 | 22 | 9,9% |
| Saint-Branchs | 99 | 102 | 3 | 3,0% |
| Sorigny | 22 | 31 | 9 | 40,9% |
| Truyes | 54 | 61 | 7 | 13,0% |
| Veigné | 121 | 122 | 1 | 0,8% |
| CCVI | 862 | 917 | 55 | 6,4% |

Mobilité et vacance

| Mobilité, vacance | Taux de mobilité | | Taux de vacance | |
|--------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | 1999 | 2002 | 1999 | 2002 |
| Artannes-sur-Indre | de 14 à 16 % | de 16 à 18 % | de 0 à 0,5 % | de 0 à 0,5 % |
| Esvres | de 10 à 12 % | de 12 à 14 % | de 1 à 1,5 % | de 0 à 0,5 % |
| Montbazou | de 16 à 18 % | de 6 à 8 % | de 0 à 0,5 % | de 0 à 0,5 % |
| Monts | de 12 à 14 % | de 14 à 16 % | de 0 à 0,5 % | de 0 à 0,5 % |
| Saint-Branchs | de 12 à 14 % | de 12 à 14 % | de 2 à 2,5 % | de 0 à 0,5 % |
| Sorigny | de 26 à 28 % | de 24 à 26 % | de 0 à 0,5 % | de 0 à 0,5 % |
| Truyes | de 10 à 12 % | de 8 à 10 % | de 0 à 0,5 % | de 0 à 0,5 % |
| Veigné | de 16 à 18 % | de 16 à 18 % | de 0 à 0,5 % | de 0 à 0,5 % |
| CC Val de l'Indre | de 12 à 14 % | de 12 à 14 % | de 0 à 0,5 % | de 0 à 0,5 % |
| CA Tour(s)+ | 14,5% | 13,7% | 0,8% | 1,2% |
| CC Est Tourangeau | de 18 à 20 % | de 12 à 14 % | de 0,5 à 1 % | de 0 à 0,5 % |
| CC de la Confluence | de 14 à 16 % | de 10 à 12 % | de 0 à 0,5 % | de 0 à 0,5 % |
| CC du Vouvrillon | de 12 à 14 % | de 12 à 14 % | de 0 à 0,5 % | de 0 à 0,5 % |
| Indre-et-Loire | 14,8% | 13,9% | 0,9% | 1,1% |

Source : DRE Centre Enquête sur le parc locatif social au 01/01/1999 et 01/01/2002

2.5 Parc locatif social

2.5.1 Structure du parc locatif social

| Parc locatif social | Nb logt HLM 01/01/2002 | Tx HLM 2002 / Résidences principales 1999 |
|--------------------------|------------------------|---|
| CA Tour(s)+ | 34 063 | 29,2% |
| CC Est Tourangeau | 912 | 11,7% |
| CC de la Confluence | 399 | 9,5% |
| CC Val de l'Indre | 917 | 9,1% |
| CC du Vouvrillon | 605 | 8,6% |
| Indre-et-Loire | 46 955 | 20,3% |

Source : Parc locatif social : DRE Centre Enquête sur le parc locatif social au 01/01/2002. Patrimoine total de l'enquête. Résidences principales : RGP INSEE 1999

| Parc locatif social | Nb logt HLM 01/01/2002 | Tx HLM 2002 / Résidences principales 1999 | Répartition du parc HLM par commune |
|---------------------|------------------------|---|-------------------------------------|
| Artannes | 39 | 4,9% | 4% |
| Esvres | 179 | 11,4% | 20% |
| Montbazou | 139 | 10,5% | 15% |
| Monts | 244 | 10,7% | 27% |
| Saint-Branches | 102 | 12,7% | 11% |
| Sorigny | 31 | 4,6% | 3% |
| Truyes | 61 | 9,5% | 7% |
| Veigné | 122 | 6,2% | 13% |
| CCVI | 917 | 9,1% | 100% |

Près de 920 logements dans la CCVI au 1^{er} janvier 2002

Au 1^{er} janvier 2002, selon l'Enquête sur le Parc Locatif Social, **le parc HLM de la Communauté de Communes du Val de l'Indre représente, avec 917 logements, 9,1% du parc des résidences principales** de 1999 (8,6% si on rapporte ce nombre au parc des résidences principales de 2002).

L'offre locative sociale est ainsi comparable à celle des autres Communautés de Communes exceptées celle de l'Est tourangeau où elle est plus développée (+2,6 points). La Communauté d'Agglomération Tour(s)+ dispose, bien sûr, avec 34.000 logements d'un parc largement supérieur (29,2%).

En 1999, 2000 et 2001, les efforts les plus conséquents ont été fournis dans le Vouvrillon qui reste malgré cela, encore légèrement en retrait.

Avec 55 logements en plus entre 1999 et 2002 dont 22 à Monts et 9 à Sorigny, la production récente a permis d'accroître l'offre de 6,4% en trois ans dans la CCVI.

Soumise à l'article 55 de la loi SRU, la commune de Veigné, doit réaliser 300 logements supplémentaires.

Des éléments de tension

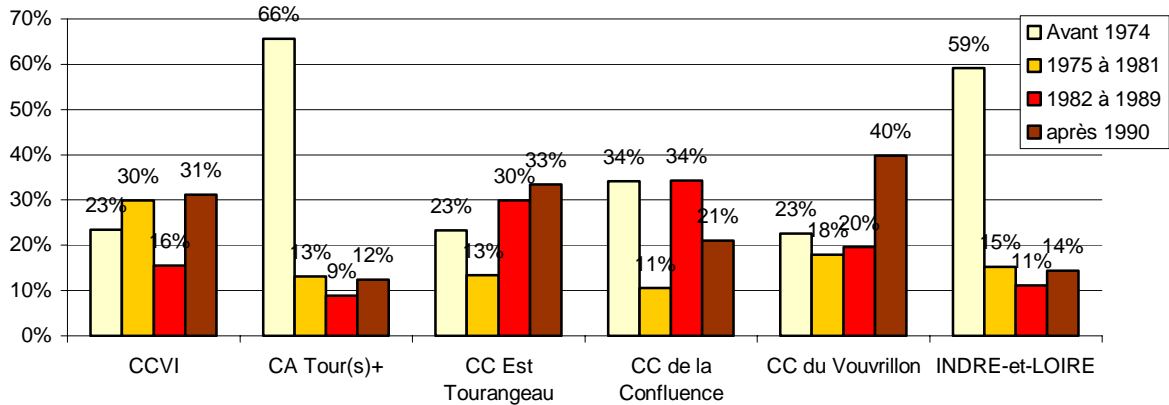
Les données sur la mobilité et la vacance montrent qu'en 2002, le parc est pleinement occupé :

- Toutes les communes sans exception affichent une vacance quasi nulle : entre 0 et 0,5%,
- La mobilité se maintient à un niveau peu élevé : entre 12% et 14% en moyenne sur la CCVI. Mais la commune de Sorigny surtout, avec une mobilité comprise entre 24% et 26% et dans une moindre mesure celles d'Artannes-sur-Indre et de Veigné avec un taux de 16%-18% font exception. Les niveaux de loyer élevés dans ces communes en raison de la présence d'un parc récent sont très probablement à l'origine de cette importante rotation.

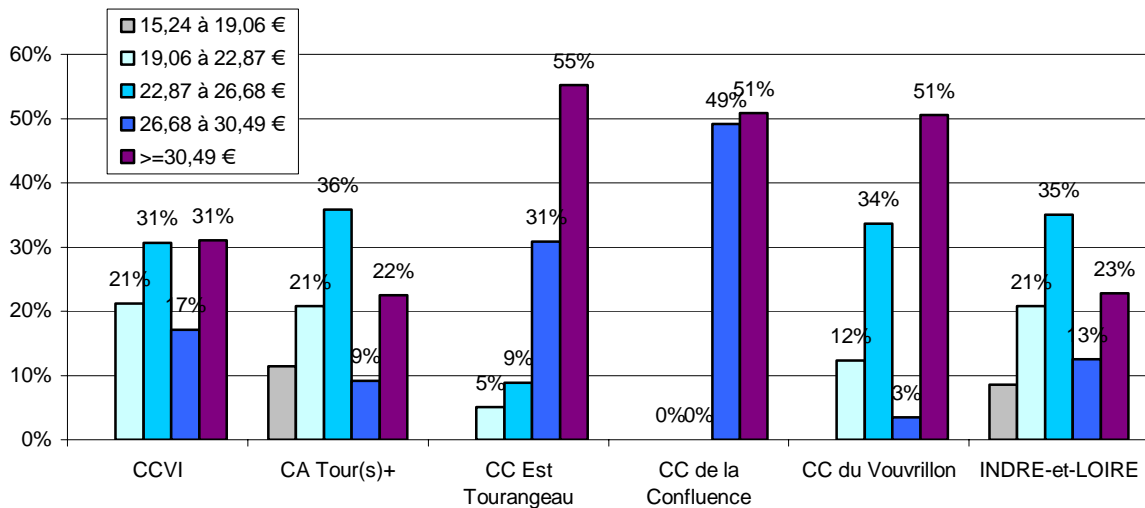
PARC LOCATIF SOCIAL

Source : DRE Centre Enquête sur le parc locatif social au 01/01/2002

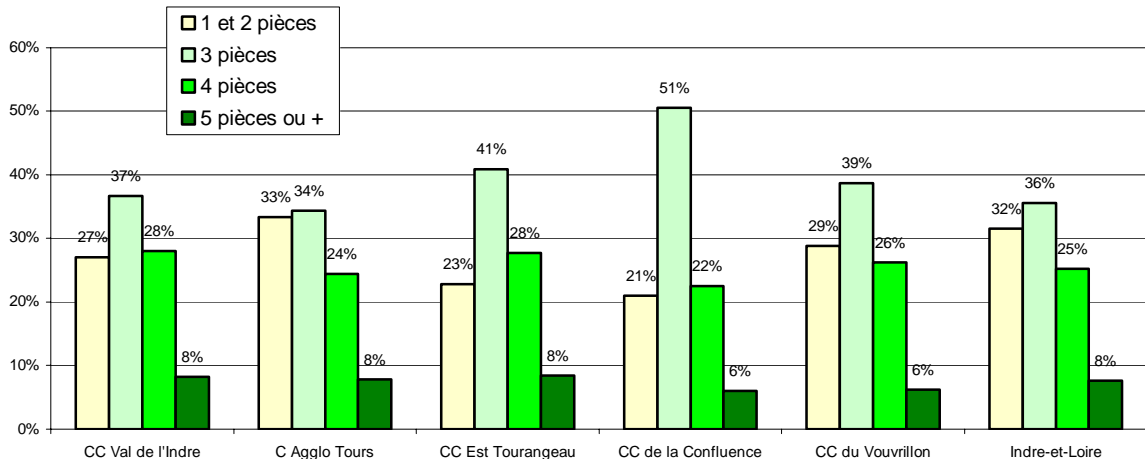
Date de construction du parc locatif social au 01/01/2002



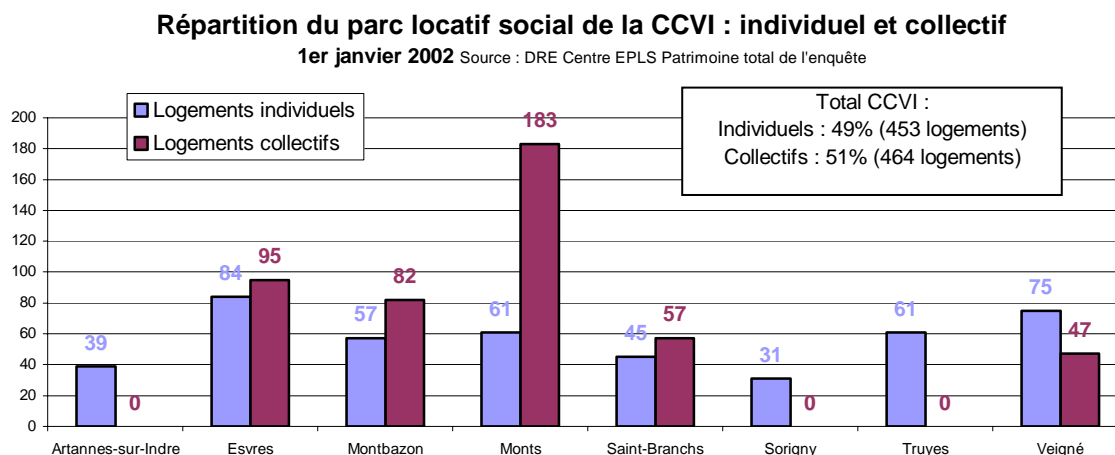
Répartition du parc locatif social selon le niveau de loyer au 01/01/2002



Répartition du parc locatif social selon le nombre de pièces au 01/01/2002



Un parc moitié collectif – moitié individuel



Ce parc est pour moitié constitué de logements collectifs et pour moitié de logements individuels, mais la répartition diffère selon les communes :

- A Artannes et Sorigny où les logements sociaux sont récents ainsi qu'à Truyes, le parc est uniquement constitué de logements individuels.
- A Monts où le parc est plutôt ancien : 62% des logements ont été construits avant 1982, le parc collectif est particulièrement développé : 183 logements soit les trois quarts du parc.
- A Esvres, Montbazon et Saint-Branches, le parc collectif est également majoritaire : entre 53% et 59%.

D'une manière générale, le parc collectif est ancien à l'exception de l'opération Putsinus à Montbazon.

Près d'un tiers du parc date d'après 1990

Globalement la construction du parc locatif social de la CCVI a été relativement étalée dans le temps : 23% des logements datent d'avant 1974, 30% ont été réalisés de 1975 à 1981, 16% de 1982 à 1989 et 31% après 1990. **Cela permet d'avoir une gamme de loyers diversifiés** : peu élevés dans le parc ancien, alors qu'ils sont onéreux dans le parc récent.

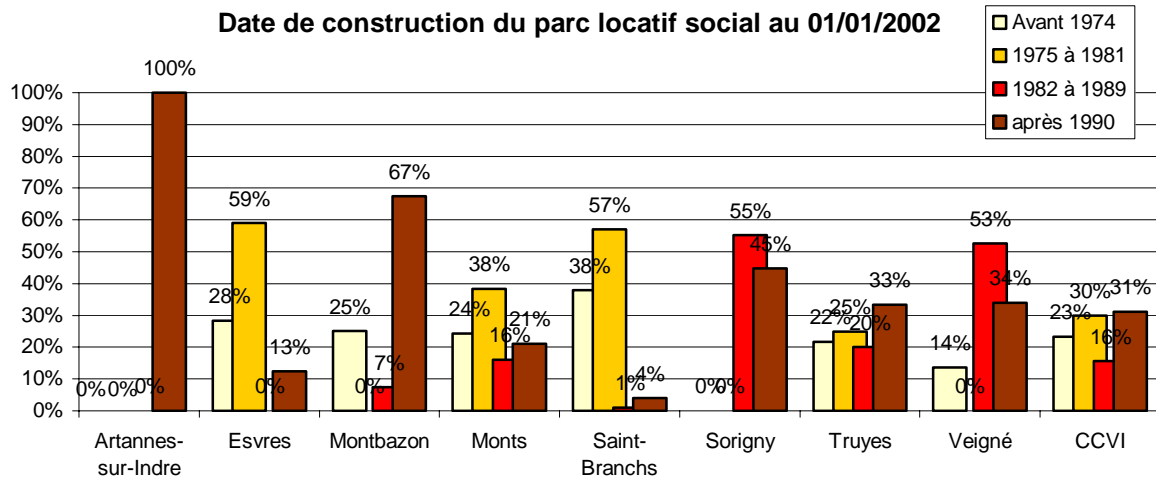
Ainsi comparativement aux communautés de communes voisines où le parc est nettement plus récent, celui de la CCVI est plus abordable pour les ménages à faibles ressources. Environ 21% des logements ont un loyer annuel compris entre 19,06 et 22,87 euros le m² contre seulement 12% dans le Vouvrillon et 5% dans l'Est tourangeau. D'ailleurs dans cette dernière communauté de communes, où 63% du parc a été construit après 1982, 55% des loyers annuels sont supérieurs ou égal à 30,49 euros le m² (200 F), alors qu'ils ne sont que 31% dans la CCVI.

Mais ce n'est que dans les grands ensembles des communes de la CA Tour(s)+ qu'un parc inférieur à 19,06 euros le m² par an (125 F) peut être trouvé.

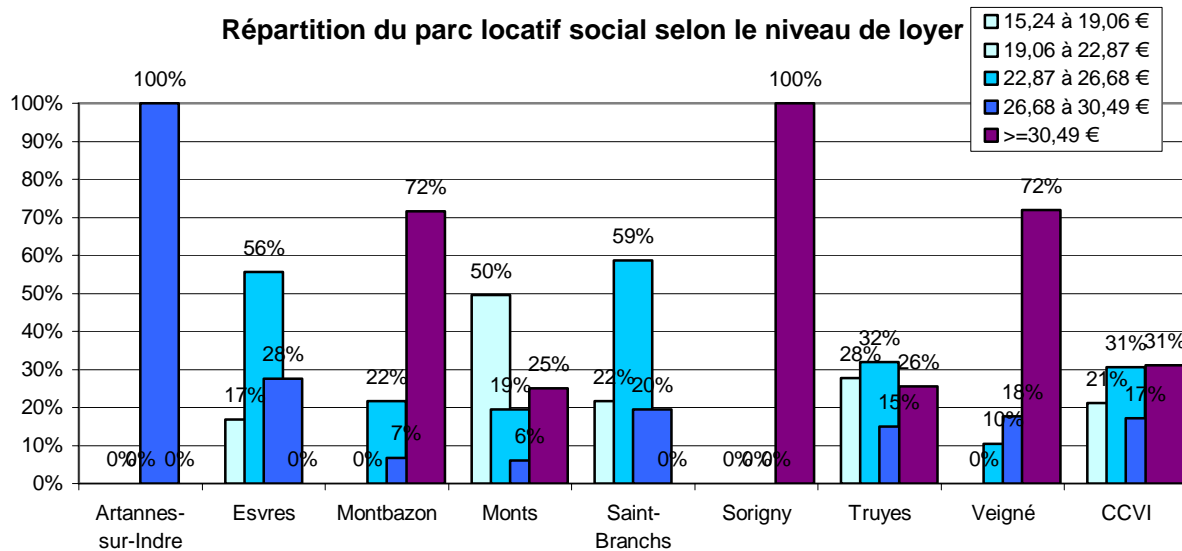
PARC LOCATIF SOCIAL

Source : DRE Centre Enquête sur le parc locatif social au 01/01/2002

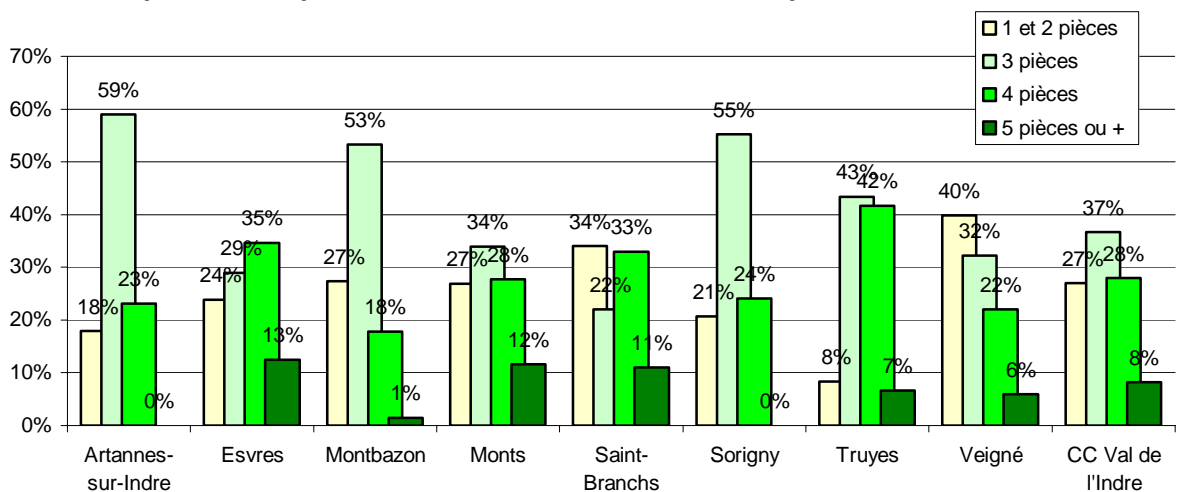
Date de construction du parc locatif social au 01/01/2002



Répartition du parc locatif social selon le niveau de loyer



Répartition du parc locatif social selon le nombre de pièces au 01/01/2002



Des disparités importantes existent en matière de loyer au sein même de la CCVI.

Toutefois, toutes les communes ne disposent pas d'un volet de logement à bas loyer :

- Grâce à la présence de leur parc ancien, celles de Truyes, Monts, Esvres et Saint-Branchs disposent d'une offre à bon marché : entre 60% et 81% des logements affichent un niveau moyen de loyer annuel compris entre 19,06 euros le m² et 26,68 euros.
- En revanche, les quatre autres communes ont un parc plus cher :
 - . Sorigny : les loyers des logements, qui ont été entièrement réalisés après 1982, comptent parmi les plus élevés, supérieurs ou égal à 30,49 euros le m² (200 F/m²).
 - . Veigné et Montbazou : le parc est également essentiellement récent, les loyers sont aussi élevés : 72% des logements ont des loyers également supérieurs ou égal à 30,49 euros le m².
 - . Artannes-sur-Indre : la totalité du parc date d'après 1990 pour un niveau moyen de loyer légèrement inférieur aux communes ci-dessus : compris entre 26,68 et 30,49 euros.

Environ 36% des logements sont de grande taille

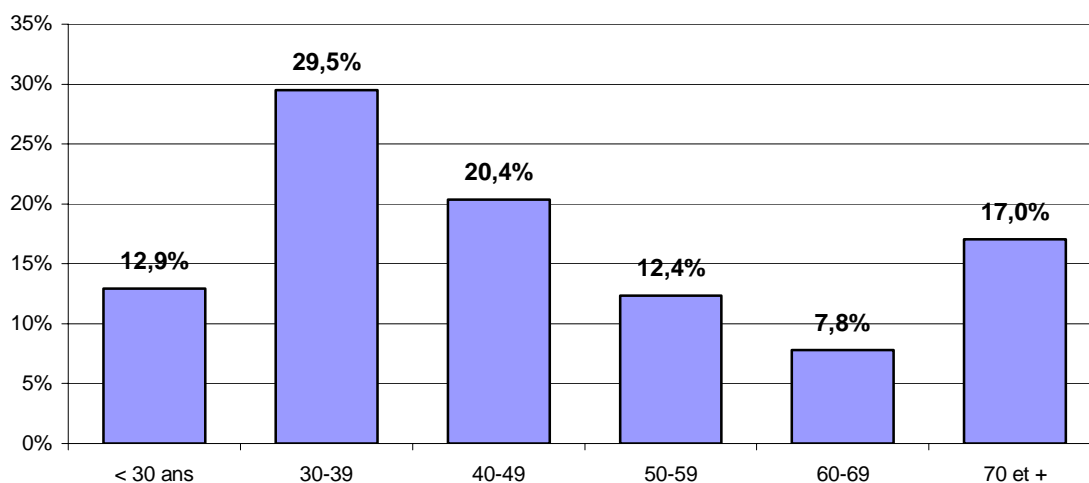
Des disparités existent également au niveau de la répartition par taille des logements : prédominance des T3 à Artannes-sur-Indre (59% du parc), Sorigny (55%) et Montbazou (53%). Mais globalement, sur l'ensemble du territoire de la CCVI :

- 36% des logements sont des T4, T5 et plus, ce qui est supérieur aux communautés de communes de la Confluence et du Vouvrillon où cette part n'est que de 28% et 32%.
- En contre partie, la part de logements de taille moyenne est comparativement plus faible : 37% de T3, contre 39% à 51% dans les autres communautés de communes.
- La part de logements de petite taille T1 et T2, particulièrement adaptés aux jeunes et personnes vivant seules est de 27%.

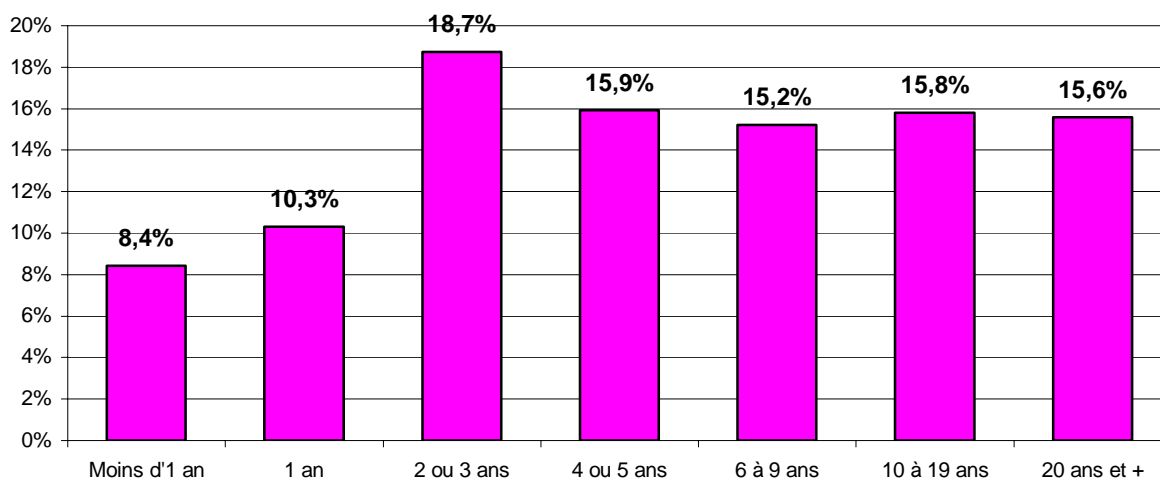
OCCUPATION du PARC LOCATIF SOCIAL de L'OPAC 37 et de TOURAINE LOGEMENT

Au 05/05/2003 pour le parc de l'OPAC 37 (786 locataires) et au 31/12/2002 pour le parc de Touraine Logement (70 locataires). Source : OPAC 37 et Touraine Logement

Age du signataire principal



Ancienneté dans le logement



2.5.2 Occupation du parc locatif social : des occupants plutôt âgés

| Répartition du parc locatif social TOTAL AU 01/01/2002 | | Répartition du parc géré par l'OPAC 37 et TOURAINE LOGEMENT | | |
|--|-------------------------------------|---|----------------------------|--------------------------------|
| Nombre logements locatifs sociaux | PARC TOTAL Source DRE Au 01/01/2002 | Parc TOURAINE LOGEMENT Au 31/12/2002 | Parc OPAC 37 Au 31/12/2002 | Somme TOURAINE LOGEMENT + OPAC |
| Artannes | 39 | 12 | 27 | 39 |
| Esvres | 179 | 0 | 180 | 180 |
| Montbazou | 139 | 0 | 95 | 95 |
| Monts | 244 | 1 | 242 | 243 |
| Saint-Branchs | 102 | 21 | 82 | 103 |
| Sorigny | 31 | 0 | 35 | 35 |
| Truyes | 61 | 0 | 55 | 55 |
| Veigné | 122 | 36 | 103 | 139 |
| CCVI | 917 | 70 | 819 | 889 |

Nb logements au 01/01/2002 : source : Patrimoine total de l'enquête DRE Centre Enquête sur le parc locatif social au 01/01/2002. Nombre logements OPAC 37 et Touraine Logement : source : OPAC 37 et enquête OPS au 31/12/2002 de Touraine Logement

Au 31/12/2002, le parc de l'OPAC 37 et celui de Touraine Logement totalisent 889 logements.

La différence entre le nombre de logements fournis par la DRE au 01/01/2002 et la somme du parc de l'OPAC 37 et de Touraine Logement est liée à la non prise en compte de l'opération Putsinus de Montbazou qui est gérée par France Loire, aux quelques logements qui ont été mis en service courant 2002 (1 à Esvres, 3 à Montbazou, 4 à Sorigny et 17 à Veigné dont 16 à La Croix Saint-Paul) et aux ventes réalisées à Truyes.

Au total l'analyse de l'occupation du parc locatif social de la CCVI porte sur :

- 786 locataires de l'OPAC 37 (présents au 05/06/2003),
- 70 locataires de Touraine Logement (enquête OPS 31/12/2002).

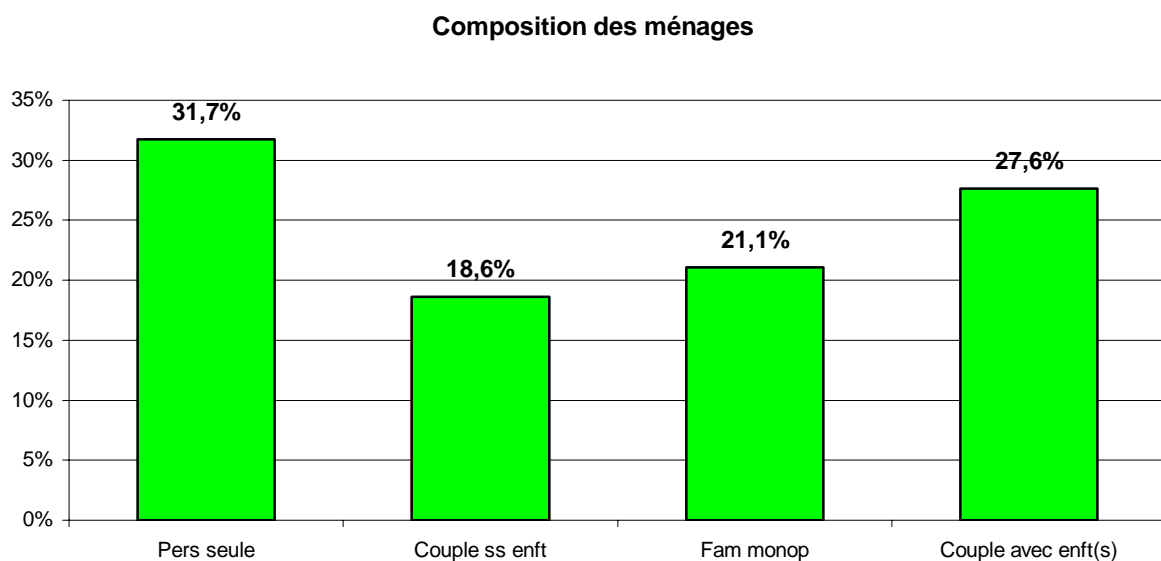
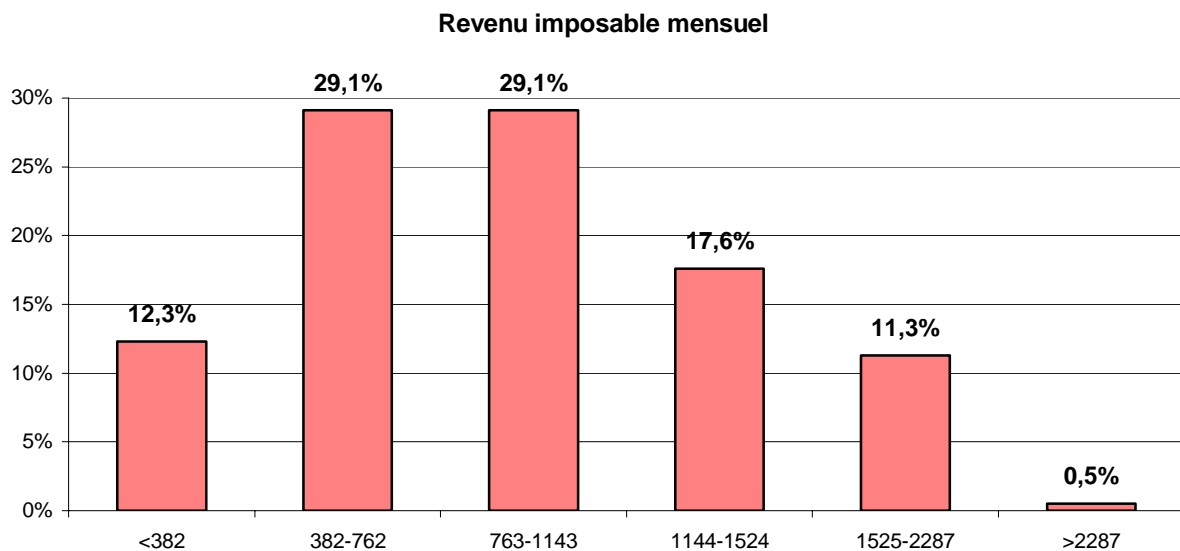
Un quart des occupants a 60 ans ou plus

A peine 43% du parc est occupé par des ménages âgés de moins de 40 ans, alors qu'ils constituent en règle générale la cible principale du parc locatif social.

En particulier, la proportion de locataires jeunes, 12,9% sont âgés de moins de 30 ans, est faible au regard de celle des candidats (38,7%).

OCCUPATION du PARC LOCATIF SOCIAL de L'OPAC 37 et de TOURAINE LOGEMENT

Au 05/05/2003 pour le parc de l'OPAC 37 (786 locataires) et au 31/12/2002 pour le parc de Touraine Logement (70 locataires). Source : OPAC 37 et Touraine Logement



Parallèlement un quart des locataires est en âge de retraite, avec une proportion non négligeable de ménages âgés : 88 ont entre 70 et 79 ans (soit 10,6%) et 54 (6,5%) entre 80 et 95 ans.

Dans leur logement depuis de nombreuses années, parfois depuis la mise en service des programmes, ces personnes âgées sont essentiellement présentes dans le parc ancien de l'OPAC 37 des différentes communes, exceptions faites de Sorigny et d'Artannes où le parc est récent.

Au total 31% des locataires sont dans leur logement depuis 10 ans et plus, voire parfois depuis plus de 40 ans, comme à Montbazou (La Taille aux Renards), à Esvres (Vaugrignon) ou encore à Saint-Branches (La Primaudière), où les opérations datent de la fin des années 1950 - début des années 1960.

Se pose alors la question de l'adaptation de ces logements à la diminution de l'autonomie de ces personnes, parfois très âgées, et qui vieillissent petit à petit en même temps que le logement.

Environ 41% des ménages ont un revenu imposable mensuel inférieur à 762 euros

Environ 41% des ménages ont un revenu imposable mensuel inférieur à 762 euros (5000 F), et 29% déclarent entre 763 et 1143 euros (5000 à 7500 F).

Une sensible différence apparaît entre le parc de l'OPAC 37 et celui de Touraine Logement : 27% des ménages affichent au minimum 1144 euros (7500 F) de revenu imposable mensuel dans le parc de l'OPAC contre 55,4% dans celui de Touraine Logement qui est sensiblement plus modeste en nombre et plus récent.

Environ 32% de personnes isolées et 49% de familles avec enfants

Près de 32% des ménages sont des personnes vivant seules et 19% sont des couples.

Les familles avec enfants représentent près de la moitié des ménages occupants et 21% sont des familles monoparentales, ménages parfois en situation provisoire dans le parc HLM le temps de la recherche d'une autre solution.

DEMANDE LOCATIVE SOCIALE

Source : Fichier du numéro unique DDE 37

| Age du demandeur | Nombre | Taux |
|------------------|------------|--------------|
| 18-29 ans | 167 | 38,7% |
| 30-39 ans | 147 | 34,1% |
| 40-49 ans | 59 | 13,7% |
| 50-59 ans | 31 | 7,2% |
| 60-69 ans | 10 | 2,3% |
| 70 ans et plus | 17 | 3,9% |
| Total | 431 | 100% |

| Nombre de personnes à loger | Nombre | taux |
|-----------------------------|------------|--------------|
| 1 personne | 148 | 34,3% |
| 2 personnes | 135 | 31,3% |
| 3 personnes | 86 | 20,0% |
| 4 pers et plus | 62 | 14,4% |
| Total | 431 | 100% |

Source : numéro unique du 01/06/2002 au 31/05/2003

| Commune de domicile du demandeur | Nombre | Taux |
|--|------------|--------------|
| CCVI | 217 | 50,3% |
| CA Tour(s)+ | 112 | 26,0% |
| CC localisées au sud de la Loire * | 60 | 13,9% |
| CC localisées au nord de la Loire * | 12 | 2,8% |
| Départements de la Région Centre (hors 37) | 7 | 1,6% |
| Hors Région Centre | 23 | 5,3% |
| TOTAL | 431 | 100% |

* CC hors CCVI et CA Tour(s)+

| Domicile du demandeur habitant la CCVI | Nombre | Taux |
|--|------------|-------------|
| Monts | 57 | 26,3% |
| Veigné | 41 | 18,9% |
| Esvres | 40 | 18,4% |
| Artannes | 27 | 12,4% |
| Montbazou | 24 | 11,1% |
| Sorigny | 13 | 6,0% |
| Saint-Branchs | 12 | 5,5% |
| Truyes | 3 | 1,4% |
| Total CCVI | 217 | 100% |

| Domicile du demandeur habitant la CA Tour(s)+ | Nombre | Taux |
|---|------------|--------------|
| Tours | 56 | 50,0% |
| Joué-les-Tours | 29 | 25,9% |
| Chambray-les-Tours | 10 | 8,9% |
| Saint-Pierre-des-Corps | 6 | 5,4% |
| La Riche | 5 | 4,5% |
| Fondettes | 3 | 2,7% |
| Saint-Avertin | 2 | 1,8% |
| Saint-Cyr-sur-Loire | 1 | 0,9% |
| Total CA Tour(s)+ | 112 | 100% |

Source : numéro unique du 01/06/2002 au 31/05/2003

2.5.3 Demande locative sociale : une demande importante de jeunes ménages

Le fichier du « numéro unique », mis en place en juin 2001, recense l'ensemble des demandes de logements locatifs sociaux déposés par les candidats dans les mairies. Il permet d'appréhender la nature de la demande locative sociale exprimée.

Les candidats à un logement s'adressent à la commune de leur choix qui transmet les dossiers aux organismes HLM (OPAC 37, Touraine Logement, France Loire) ou directement à l'organisme. Un numéro unique est alors automatiquement attribué à chaque demandeur, éliminant les doubles comptes : un candidat pouvant effectuer une demande de logement dans plusieurs communes, auprès de plusieurs organismes. La première commune indiquée devient la commune demandée.

Précisons que le nombre de demandes ne reflète en aucun cas directement l'ampleur des besoins en logements, car lorsque l'offre est faible ou inexistante, la demande ne s'exprime pas, ce qui ne signifie pas pour autant absence de besoins. L'examen de la demande locative sociale n'est donc qu'un des éléments d'une analyse plus complète.

Entre le 1^{er} juin 2002 et le 31 mai 2003, sur l'ensemble la CCVI, 511 demandes de logement sont recensées, correspondant à **431 demandeurs** pour cette période, ce qui est plutôt élevé.

| 01/06/2002 – 31/05/2003 | Nombre de logements sociaux EPLS 2002 | Nombre de demandeurs | Demandeurs / parc de logements |
|-------------------------|---------------------------------------|----------------------|--------------------------------|
| Artannes | 39 | 79 | 2,03 |
| Esvres | 179 | 57 | 0,32 |
| Montbazou | 139 | 54 | 0,39 |
| Monts | 244 | 92 | 0,38 |
| St Branches | 102 | 19 | 0,19 |
| Sorigny | 31 | 24 | 0,77 |
| Truyes | 61 | 17 | 0,28 |
| Veigné | 122 | 89 | 0,73 |
| CCVI | 917 | 431 | 0,47 |

Source : numéro unique du 01/06/2002 au 31/05/2003

En nombre absolu, Monts, Veigné et Artannes-sur-Indre comptent le plus grand nombre de demandeurs : 92, 89 et 79. Compte tenu du parc présent dans les communes, Artannes, Sorigny et Veigné sont proportionnellement les plus demandées.

- **Les ménages demandeurs sont essentiellement jeunes, ils vivent seuls ou en couples :**

. 39% ont moins de 30 ans. En ajoutant les demandeurs âgés de 30 à 39 ans, le total des moins de 39 ans atteint 73%.

. 66%, soit les deux tiers des demandes émanent de ménages composés d'une ou deux personnes, alors que seulement 27% des logements du parc sont des T1 et des T2, 64% si l'on ajoute les T3.

- **Les demandeurs sont des personnes habitant soit la CCVI, soit une commune proche :**

. **La moitié des demandeurs, soit 217 sur 431 sont domiciliés dans une des communes de la CCVI.** Globalement, le nombre de demandeurs par commune est

lié au poids démographique de celles-ci. C'est donc à Monts puis Veigné et Esvres que le nombre de demandes est le plus important.

. Un quart des demandeurs habitent la Communauté d'Agglomération Tours(+) principalement les villes de Tours (50 demandes) et Joué-les-Tours (29 demandes) au sud de l'agglomération.

. 14% (60 demandeurs) habitent une commune plus ou moins proche, mais en tout cas localisée au sud de la Loire, et

. 7% (30 demandeurs) ne sont pas originaires du département (raisons professionnelles essentiellement).

Ainsi, il apparaît qu'une forte part des demandes émane de jeunes en début de parcours résidentiel, habitant la CCVI.

Les attributions

| Attributions | Nb demandes | Nb attributions | Attributions / demandes |
|----------------|-------------|-----------------|-------------------------|
| Artannes | 79 | 10 | 12,7% |
| Esvres | 57 | 5 | 8,8% |
| Montbazou | 54 | 6 | 11,1% |
| Monts | 92 | 12 | 13,0% |
| Saint-Branches | 19 | 5 | 26,3% |
| Sorigny | 24 | 4 | 16,7% |
| Truyes | 17 | 2 | 11,8% |
| Veigné | 89 | 18 | 20,2% |
| CCVI | 431 | 62 | 14,4% |

Source : numéro unique du 01/06/2002 au 31/05/2003

← Veigné : mise en service de La Croix Saint-Paul en juillet 2002 comprenant **16 logements**

En une année, 62 attributions ont été réalisées, dont 16 à la Croix Saint-Paul en juillet 2002 à Veigné, ce qui fait tomber à 10,2% le nombre de demandes ayant abouties sur la période en dehors de cette opération.

Sur le territoire de la CCVI le délai moyen d'attribution apparaît faible, il varie de 2 à 4 mois selon les communes. Il est cependant supérieur au délai moyen rencontré dans l'agglomération qui est plutôt d'un voire deux mois : en effet une demande déposée par exemple à Tours, Joué-les-Tours ou Chambray-les-Tours aboutit dans le mois qui suit.

Notons le délai d'attribution anormalement long, fixé à 1 an dans le département d'Indre-et-Loire.

Il semble que les candidats à un logement social dans les communes de la CCVI adoptent un comportement relativement atypique par rapport à ceux d'autres secteurs, dans la mesure où ils sont peu nombreux à demander une commune de l'agglomération et souhaitent rester sur leur territoire de vie.

2.6 Marché immobilier privé

2.6.1 Le marché des terrains à bâtir en 2000 et 2001

Les informations présentées ci-dessous sont extraites des documents « L'observation foncière urbaine en Région Centre, l'exemple de l'aire urbaine de Tours – juillet 2002 » et « Les mutations foncières dans l'aire urbaine de Tours en 2001 », fruit d'un travail fourni par la Région Centre et l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours. Les données statistiques sont issues des services fiscaux d'Indre-et-Loire.

Nombre de mutations, surface médiane et prix médian des terrains à bâtir destinés à la construction de maisons individuelles en 2000 et 2001 (les terrains non viabilisés ont été exclus de l'échantillon d'analyse en 2001)

| Années 2000 et 2001 | Nombre de mutations | Surface médiane en m ² | Prix médian HT euros / m ² | Nombre de mutations | Surface médiane en m ² | Prix médian HT euros / m ² |
|---------------------|---------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|---------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| CA Tour(s)+ | 309 | 923 | 48 | 283 | | |
| CC Est Tourangeau | 121 | 962 | 35 | 131 | 761 | 51 |
| CC Vouvrillon | 99 | 1061 | 28 | 75 | 1000 | 35 |
| CCVI | 79 | 1304 | 23 | 128 | 983 | 34 |
| CC Confluence | 29 | 1735 | 19 | 27 | 1526 | 22 |

Source : DGI 37, DRE Centre, Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours, « L'observation foncière urbaine en Région Centre, l'exemple de l'aire urbaine de Tours – juillet 2002 » et « Les mutations foncières dans l'aire urbaine de Tours en 2001 »

Le recensement des mutations de terrains à bâtir réalisées durant les années 2000 et 2001 sur le périmètre du SCOT montre que les prix médians et les surfaces médianes des terrains vendus sont assez logiquement inversement proportionnels : les surfaces diminuent quand les prix s'accroissent, et d'autant plus en milieu urbain.

Sur la CCVI, le prix médian du marché est, avec celui de la CC de la Confluence moins élevé que sur le reste du territoire.

Mais entre 2000 et 2001, une évolution sensible est enregistrée sur la Communauté de Communes du Val de l'Indre qui confirme son caractère de plus en plus attractif :

- importante augmentation du nombre des ventes : 128 en 2001 contre 79 en 2000, également liée à l'élargissement de l'offre en lotissement,
- fort accroissement du prix médian (34 euros en 2001, soit +48%), le plus notable avec celui de la CC de l'Est Tourangeau,
- qui s'accompagne d'une diminution de la surface des terrains, pour une grande partie, localisés en lotissement, 983 m² en 2001 contre 1304 m² en 2000.

Ces prix corroborent les dires des responsables et professionnels locaux qui indiquent des prix oscillant plutôt entre 38 euros et 46 euros pour des opérations de lotissement en 2003.

Depuis l'année 2000, les prix ont donc supporté une forte augmentation qui, au vu des programmes projetés, semble vouloir se poursuivre.

2.6.2 Les mutations bâties en 2000 et 2001

Les données concernant les mutations bâties sont également issues de l'exploitation des extraits d'actes notariés conservés par la Direction Générale des Impôts d'Indre et Loire (collecte exhaustive pour les communes ayant une population inférieure à 7000 habitants) que l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours a publiées dans le document « Les mutations bâties dans l'aire urbaine de Tours » pour les années 2000 et 2001.

MUTATIONS DE LOGEMENTS INDIVIDUELS EN 2000

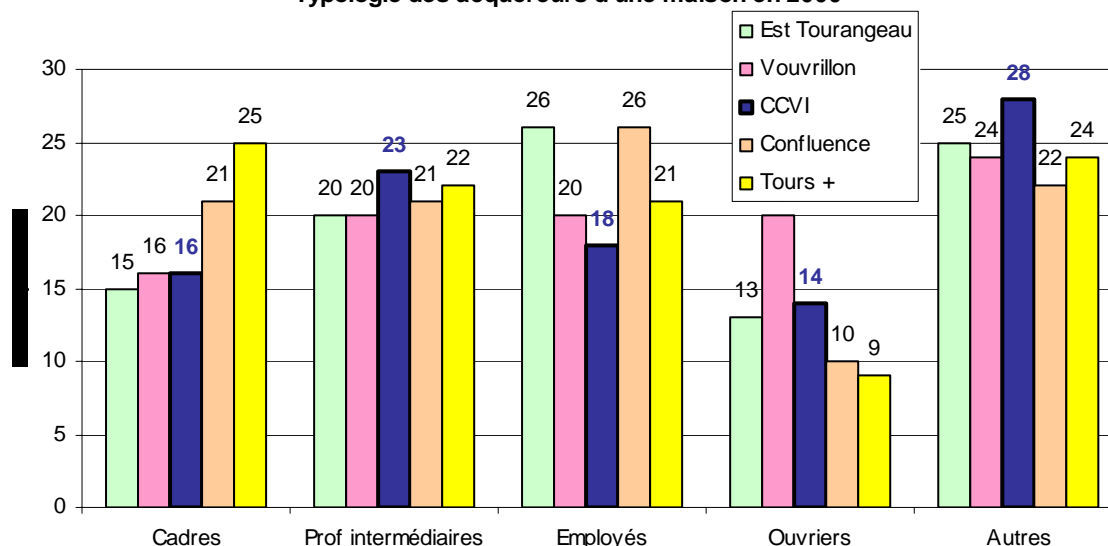
Source : DGI 37, DRE Centre, Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours, « L'observation foncière urbaine en Région Centre, l'exemple de l'aire urbaine de Tours – juillet 2002

Nombre de mutations, surface médiane et prix médians des logements individuels acquis

| Années 2000 et 2001 | Nombre de mutations en 2000 | Surface médiane en m ² en 2000 | Prix médian HT en euros en 2000 | Nombre de mutations en 2001 | Surface médiane en m ² en 2001 | Prix médian HT en euros en 2001 |
|--------------------------|-----------------------------|---|---------------------------------|-----------------------------|---|---------------------------------|
| CA Tour(s)+ | 666 | 546 | 109 763 | 1639 | 442 | 118 910 |
| CC Est Tourangeau | 181 | 772 | 108 116 | 205 | 665 | 113 575 |
| CC Vouvrillon | 208 | 783 | 102 140 | 161 | 844 | 106 714 |
| CC VAL de l'INDRE | 301 | 985 | 99 091 | 303 | 931 | 105 866 |
| CC Confluence | 89 | 1177 | 106 714 | 140 | 770 | 112 812 |

Source : Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours : « Les mutations bâties dans l'aire urbaine de Tours, octobre 2002 », « Les mutations bâties en 2001 dans l'aire urbaine de Tours », DGI 37, DRE Centre

Typologie des acquéreurs d'une maison en 2000



Source : "Les mutations bâties dans l'aire urbaine de Tours", octobre 2002, Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

Lieu de résidence des acquéreurs d'une maison sur le territoire de la CCVI en 2000 et 2001 (uniquement à partir de 5 par territoire)

| Origine des acquéreurs | 2000 | | 2001 | |
|------------------------|------------|-------------|------------|-------------|
| | Nombre | Pourcentage | Nombre | Pourcentage |
| CCVI | 150 | 51% | 99 | 33% |
| CA Tour(s)+ | 95 | 32% | 115 | 38% |
| Territoire Sud Loire | 5 | 2% | 9 | 3% |
| Reste aire urbaine | 0 | 0% | 20 | 7% |
| Hors aire urbaine | 47 | 16% | 58 | 19% |
| Total | 297 | 100% | 301 | 100% |

Source : Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours « Les mutations bâties dans l'aire urbaine de Tours » en 2000 et 2001 », DGI 37

Les mutations de logements collectifs ne sont pas prises en compte, leur nombre étant trop faible.

Le marché des mutations de logements individuels de la CCVI apparaît plus actif que celui des terrains à bâtir : 300 mutations.

Comme pour les terrains, le **prix médian est plus faible que dans les territoires voisins, pour des superficies de terrain légèrement plus élevées. Il a toutefois fortement augmenté entre 2000 et 2001 pour atteindre 105 866 euros en 2001**, ce qui correspond à une hausse de 6,8%, la plus forte avec celle de la CA Tour(s)+.

Le profil des acquéreurs est directement lié : en 2000 relativement peu de cadres, de professions intellectuelles supérieures (16%) et d'employés (18%) alors que les professions intermédiaires, techniciens (23%) et les commerçants, artisans, retraités (28%) sont davantage représentés que dans les territoires voisins.

Lieu de résidence des acquéreurs d'une maison en 2000 (uniquement à partir de 5 par territoire)

| → | CC VAL de l'INDRE | | CC Confluence | | CC Vouvrillon | | CC Est Tourangeau | | CA Tour(s)+ | | |
|------------------------|-------------------|-------|---------------|-------|---------------|-------|-------------------|-------|-------------------------------|-------|------|
| | N | % | N | % | N | % | N | % | N | % | |
| Réside même territoire | 150 | 50,5% | 38 | 46,9% | 72 | 35,8% | 53 | 31,0% | 475 | 72,5% | |
| CA Tour(s)+ | 95 | 32,0% | 29 | 35,8% | 83 | 41,3% | 83 | 48,5% | | | |
| Territoire Sud Loire | 5 | 1,7% | | | 9 | 4,5% | | | | | |
| Hors aire urbaine | 47 | 15,8% | 14 | 17,3% | 37 | 18,4% | 35 | 20,5% | 135 | 20,6% | |
| Total | 297 | 100% | 81 | 100% | 201 | 100% | 171 | 100% | 655 | 100% | |
| | | | | | | | | | Aire urbaine hors CA Tour(s)+ | 45 | 6,9% |

Source : Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours, « Les mutations bâties dans l'aire urbaine de Tours, octobre 2002 », DGI 37

Comme pour les demandeurs de logements locatifs sociaux, **la propension des ménages à vouloir rester sur leur territoire d'origine est forte et plus importante dans la CCVI que dans les autres communautés de communes en 2000**. La moitié des acquéreurs habite déjà une commune du Val de l'Indre, contre seulement 31% par exemple dans la CC de l'Est Tourangeau.

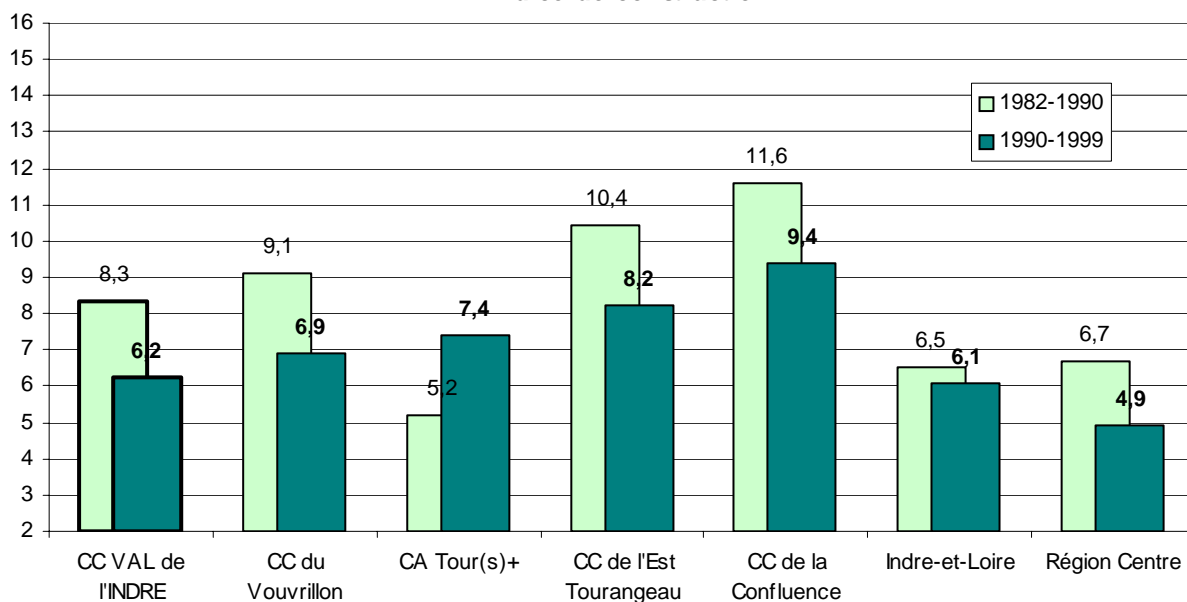
A l'inverse, la CCVI est proportionnellement moins attractive auprès des ménages originaires de la CA Tour(s)+, bien qu'ils soient, tout de même un tiers à provenir de l'agglomération.

Il faut s'attendre à ce que la CCVI soit de plus en plus recherchée notamment par les Jocondiens et les Chambraysiens, qui apprécieront de se retrouver « à la campagne » tout en restant toujours très proche (en temps de déplacement) du cœur de l'agglomération. Ce phénomène est d'ailleurs déjà perceptible, comme l'atteste les informations fournies pour **l'année 2001 : la part des acquéreurs originaires de la CCVI a fortement diminué, elle n'est plus que de 33% « au bénéfice » des acquéreurs des autres secteurs et notamment de la CA Tour(s)+ et de l'extérieur de l'aire urbaine** (mutations professionnelles très probablement).

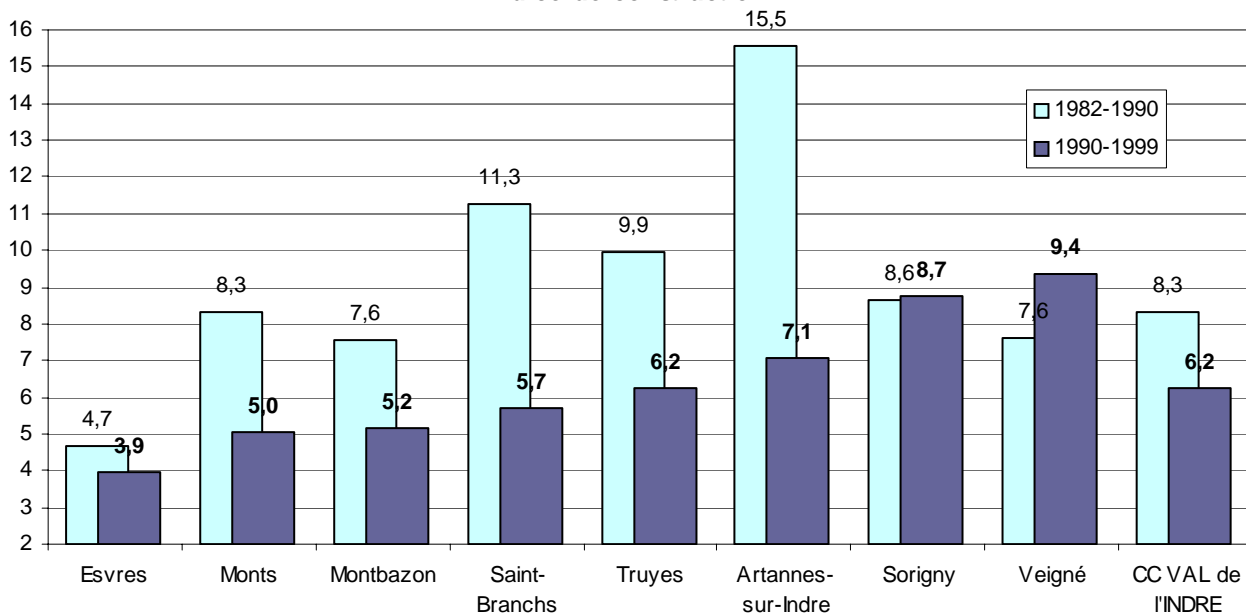
Notons sans réelle surprise que la CA Tour(s)+ a un très faible pouvoir d'attraction sur les ménages des territoires voisins : en 2000 7% des acheteurs de maison proviennent du reste de l'aire urbaine, les acquéreurs étant principalement des ménages habitant déjà sur place (73%).

INDICE DE CONSTRUCTION entre 1982 et 1990 et entre 1990 et 1999
Nombre de logements construits par an pour 1000 habitants Source : INSEE

Indice de construction



Indice de construction



2.7 Production de logements neufs

2.7.1 Réduction de la production entre 1990 et 1999 par rapport à 1982-1990

| Nombre de logements construits | Total | | Par an | |
|--------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | 1982-1990 | 1990-1999 | 1982-1990 | 1990-1999 |
| Truyes | 113 | 93 | 14,1 | 10,3 |
| Saint-Branches | 172 | 111 | 21,5 | 12,3 |
| Artannes-sur-Indre | 217 | 136 | 27,1 | 15,1 |
| Sorigny | 109 | 140 | 13,6 | 15,6 |
| Esvres | 157 | 151 | 19,6 | 16,8 |
| Montbazou | 193 | 158 | 24,1 | 17,6 |
| Monts | 388 | 289 | 48,5 | 32,1 |
| Veigné | 266 | 421 | 33,3 | 46,8 |
| CC Val de l'Indre | 1615 | 1499 | 201,9 | 166,6 |

Source : INSEE

Dans un contexte de diminution générale de la construction de logements neufs, la communauté de communes du Val de l'Indre enregistre une réduction de 17% entre les périodes 1982-1990 et 1990-1999 ; le nombre de logements produits passant de 202 à 167 par an.

Avec des indices de construction² de 8,2 et 9,4, les communautés de communes de l'Est Tourangeau et de la Confluence, ont connu, au sein du territoire du SCOT, le plus fort développement démographique entre 1990 et 1999 et demeurent proportionnellement les plus actives en matière de production de logements neufs. La CCVI avec un taux de 6,2, identique à la moyenne départementale, apparaît dans ce cadre comme la plus modérée. Parallèlement seule la communauté d'agglomération Tour(s)plus accélère sa production qui était très faible entre 1982 et 1990.

Entre 1990 et 1999, le rythme de production de logements neufs de la CCVI varie d'une commune à l'autre : les indices de construction oscillent entre 3,9 à Esvres et 9,4 à Veigné. Comme durant la période précédente, Veigné et Monts sont celles où le nombre de logements produits est le plus élevé : 421 et 289. Les autres communes ayant construites entre 90 et 160 logements chacune.

Toutefois, comparativement à leur taille démographique, ce sont Veigné et Sorigny (et dans une moindre mesure Artannes) qui affichent les rythmes de production les plus denses. Parallèlement à l'accélération de leur développement démographique (2,15% et 1,81% par an entre 1990 et 1999 : les plus importants de la CCVI), ces deux communes ont augmenté leur production neuve pour atteindre des indices de construction de 9,4 et 8,7, largement supérieurs aux moyennes de référence.

Toutes les autres communes ont enregistré un ralentissement du rythme de développement démographique et de la construction de logements neufs.

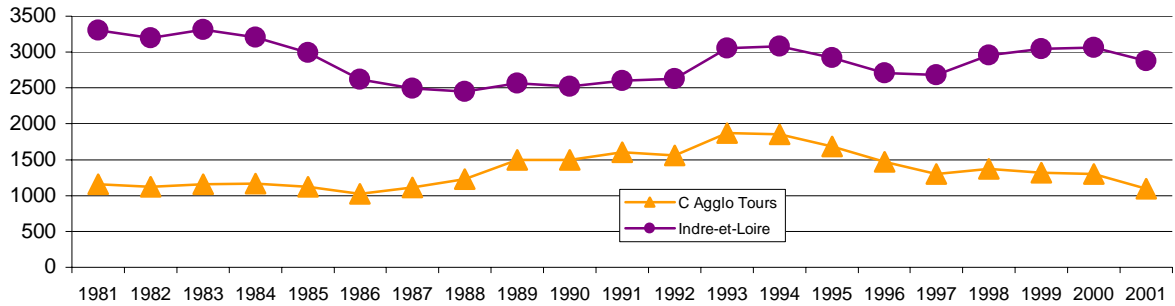
² Indice de construction : nombre de logements construits par an pour 1000 habitants. Cette notion permet de comparer des entités communales de poids démographique différent.

EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION NEUVE

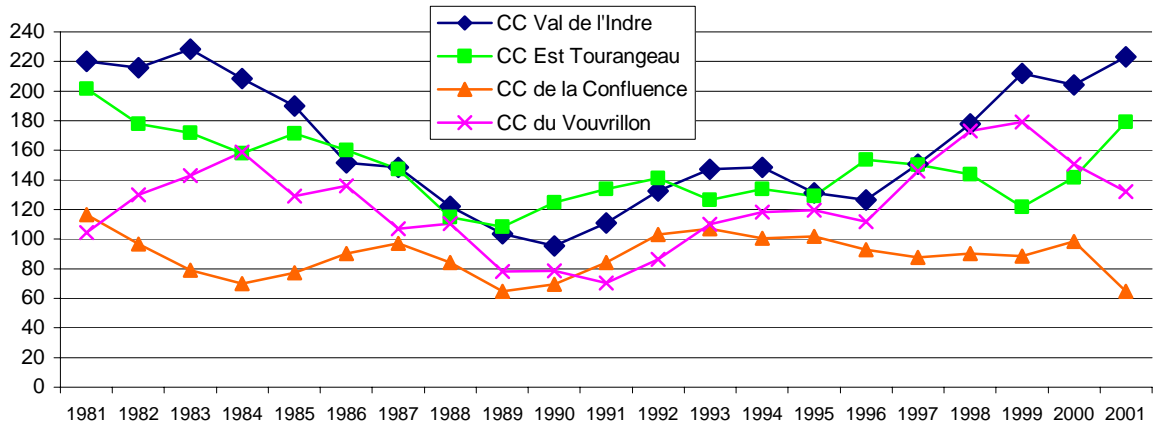
Moyenne triennale glissante

Source : DRE Centre 1980-1995 : Siclone, 1996-2002 : Sitadel

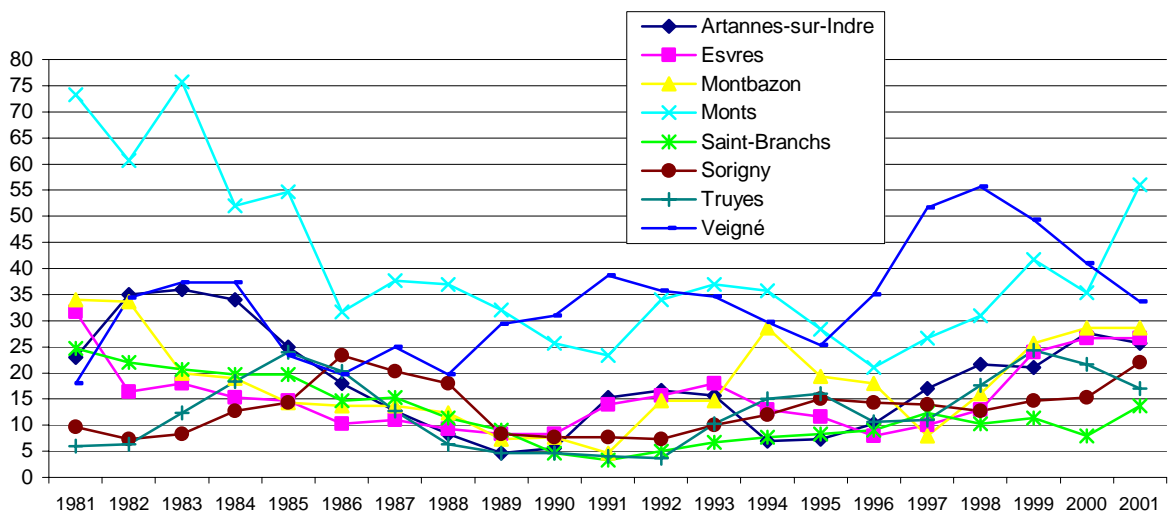
Nombre de logements commencés



Nombre de logements commencés



Nombre de logements commencés

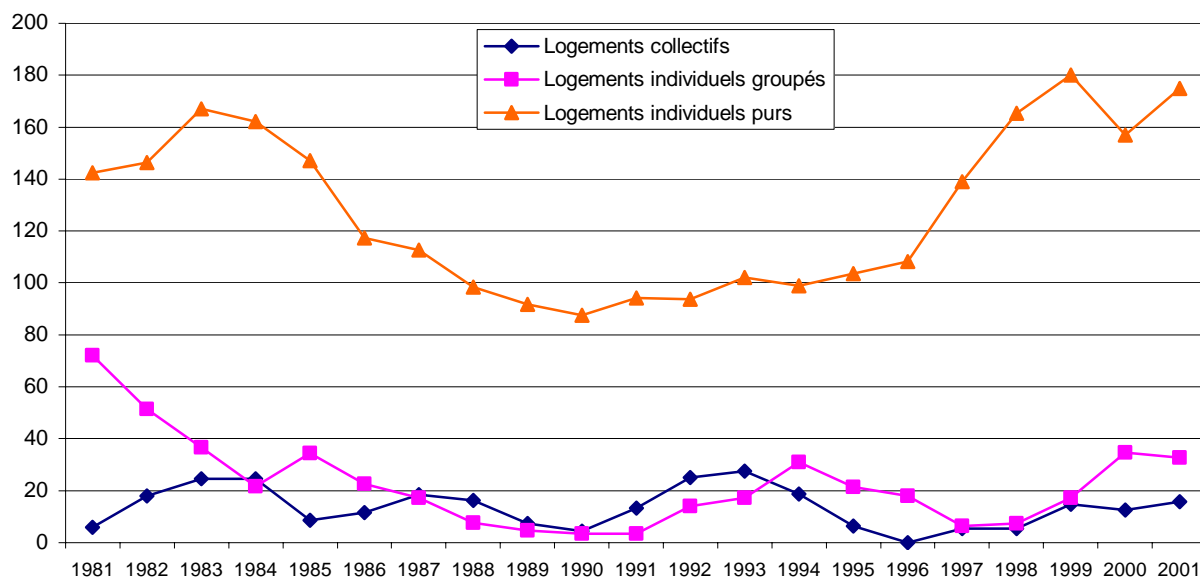


2.7.2 Récente reprise de la production

Nombre de logements commencés - CCVI -

Moyenne triennale glissante

Source : DRE Centre 1982-1995, Siclone 1996-2002 Sitadel



En réalité, le ralentissement de la production neuve, comme dans de nombreux autres secteurs en France, date de la fin des années 1980 - début des années 1990.

Ensuite, en 1993-94, une première reprise est enregistrée : 150 logements sont commencés par an. Puis la baisse des taux d'intérêt des prêts et le succès des prêts à taux zéro contribuent à une **nouvelle relance en 1997, plus de 200 logements par an sont alors commencés durant les années 1999-2001.**

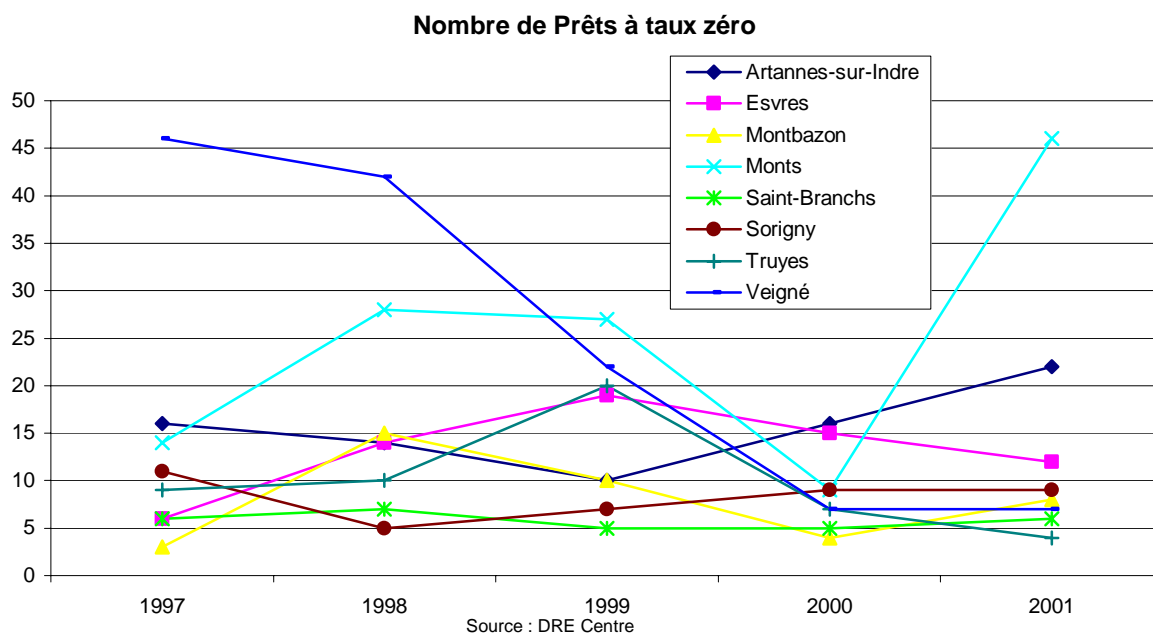
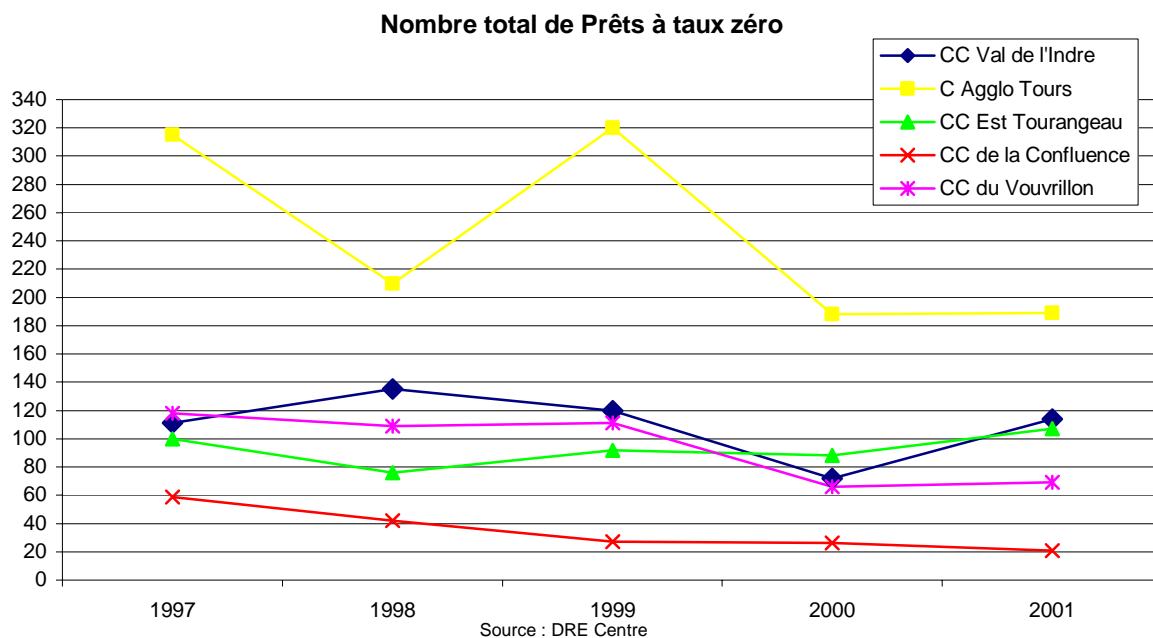
C'est presque uniquement **la production de logements individuels purs** qui permet cette forte reprise avec la réalisation de nombreux lotissements tels que ceux de la Croix aux Jeux à Veigné ou la Martellière et la Haute Vasselière à Monts.

Cette récente accélération de la construction neuve est également sensible dans la communauté de communes de l'Est Tourangeau, bien que plus tardive, alors que les communautés de communes de la Confluence et du Vouvrillon enregistrent, au contraire, une diminution de leur production de logements.

D'une manière générale, **la production de logements collectifs est très faible dans la CCVI. Elle est exclusivement liée au développement du parc locatif social, principalement à Monts, Esvres et Montbazou.** Aucune initiative privée n'engendre la réalisation de petits immeubles de logements de petite taille dans les centres bourgs.

EVOLUTION DU NOMBRE DE PRETS A TAUX ZERO de 1997 à 2001

Source : DRE Centre



2.8 Prêts à Taux Zéro

Nombre total de Prêts à Taux Zéro de 1997 à 2001

| Prêts à Taux Zéro | Total | Par an |
|--------------------------|-------------|-------------|
| CA Tour(s)+ | 1222 | 244 |
| CC VAL de l'INDRE | 552 | 141 |
| CC Est Tourangeau | 463 | 116 |
| CC Vouvrillon | 473 | 118 |
| CC Confluence | 175 | 44 |
| <i>Indre-et-Loire</i> | <i>6370</i> | <i>1593</i> |

| Prêts à Taux Zéro | Total | Par an |
|--------------------|-------|--------|
| Artannes-sur-Indre | 78 | 16 |
| Esvres | 66 | 13 |
| Montbazou | 40 | 8 |
| Monts | 124 | 25 |
| Saint-Branches | 29 | 6 |
| Sorigny | 41 | 8 |
| Truyes | 50 | 10 |
| Veigné | 124 | 25 |
| CCVI | 552 | 141 |

Source : DRE Centre

Face à une forte demande de logement, la CCVI se montre à partir de 1998, plus dynamique en matière de construction neuve que les autres communautés de communes. Parallèlement, le nombre de Prêts à Taux Zéro enregistré entre 1997 et 2001 : 552 en 5 années, est supérieur à celui des autres secteurs.

Comme pour la construction, le recours aux PTZ, qui peuvent également être employés pour de la réhabilitation, est le plus important à Veigné et Monts.

UTILISATION DE LA CONSTRUCTION NEUVE

Source : INSEE. Calcul Guy Taïeb Conseil

| Utilisation de la construction en nombre de logements par an | 1982-1990 | 1990-1999 |
|---|-----------|-----------|
| 1- Renouveaulement : remplacement des logements détruits et désaffectés | 35 | 27 |
| 2- Variation des résidences secondaires et logements vacants | -13 | -14 |
| 3- Desserrement : diminution de la taille moyenne des ménages | 44 | 75 |
| 4- POINT MORT (1+2+3) | 67 | 89 |
| 5- EFFET DEMOGRAPHIQUE | 135 | 78 |
| 6- CONSTRUCTION DE LOGEMENTS | 202 | 167 |

Calcul G.T.C. à partir de données INSEE

2.9 Utilisation de la construction neuve

La production neuve contribue non seulement à l'accroissement de la population, mais sert également à :

- *remplacer les logements détruits ou désaffectés, c'est le renouvellement,*
- *compenser l'augmentation des résidences secondaires et logements vacants,*
- *répondre à la diminution de la taille moyenne des ménages, il s'agit du desserrement.*

La somme de ces besoins dits non démographiques s'appelle le « point mort ». Il s'agit du niveau de référence théorique de la construction qui correspond à la stabilité de la population.

Pour la communautés de communes du Val de l'Indre, entre 1982 et 1990, les besoins dits non démographiques sont liés au desserrement et au renouvellement, alors que des résidences secondaires et des logements vacants sont récupérés comme résidences principales. Importante, la construction de logements couvre largement ces besoins, laissant deux tiers à l'accroissement de la population.

Entre 1990 et 1999, les besoins en desserrement sont plus forts et absorbent environ 45% de la production de logements neufs. C'est l'équivalent de ce qui est utilisé pour l'augmentation de la population. **Le « point mort » étant légèrement plus élevé qu'entre 1982 et 1990 et la construction plus faible, il en découle un effet démographique moindre.**

OPERATIONS D'HABITAT RECENTES :
Réalisées et achevées en 1999, 2000, 2001, 2002 et 2003

Source : informations récoltées en commune en juillet et août 2003

| Commune | Dénomination de l'opération, localisation | Opérateur | Nombre total de logements réalisés | | Date achèvement opération |
|-------------------------|---|------------------------|---|----------------|---------------------------|
| | | | Accession à la propriété (ou locatif privé) | Locatif social | |
| ARTANNES | Les Grands Clos | Touraine Logement | | 16 ind | 2003 |
| | | Sofial | 40 ind 760 à 1000 m ² 38-40 euros / m ² (250-260F) | | 2002 |
| ESVRES | Lotissement de Vaugrignon | Francelot | 36 ind 750 à 1100 m ² 800 m ² en moyenne | | Achevé |
| | Près de l'église | OPAC + mairie | | 6 | 2001 |
| MONTBAZON | La Pommeraie | Foncier Conseil | 40 acc ind 1000 m ² 46-49 euros / m ² (300-320 F) | | 2000 |
| | Près château | Pierre Hexagone | 12 ind locatif clé en main Loyer : 500 m ² 686 à 762 euros / mois (4500-5000 F) | | 2001 |
| | Rue des Lacs d'Amour | Fox Horn | 20 ind acc et locatif clé en main, 300 m ² T4 : 122000 euros (800000F) | | 2003 |
| MONTS | Villa des Hortensias | Commune | | 4 | |
| | Clos Bas | Particulier | 11 ind 1000 m ² en moyenne | | 2003 |
| | Rue de la Haute Vasselière | Sofial | 39 ind 800 à 1400 m ² env 38 euros / m ² (250F) | | Commercialisation achevée |
| | Martellière 1 | Foncier Conseil | 45 ind 1000 m ² en moyenne env 38 euros / m ² | | 2002 |
| | Près mairie | Sofial | 6 ind 500 m ² | | 2002 |
| | Rue des Belles Landes | Sofial | 18 ind 900 m ² 43 euros / m ² (280 F) | | 2002 |
| | 4 opérations de particuliers de 2 ou 4 lots chacune | | 12 ind (6 > 1000 m ² et 6 < 1000 m ²) | | 2000 |
| SAINT BRANCHES | Hameau de Grandin | Foncier Investissement | 22 ind 800 m ² en moyenne 48 euros / m ² (315F) | | 2003 |
| | Hameau de Bel Air | Touraine Logement | 14 ind | | 2003 |
| SORIGNY | Les Perraults 1 ^{ère} tranche | OPAC 37 | | 9 | 2001 |
| | Le Bois neuf | Sté privée | 9 ind 600 à 800 m ² 46 euros / m ² (300F) | | 2003 |
| | Les Perraults 2 ^{ème} tranche | OPAC 37 | | 15 | 2003 |
| | Centre bourg | Particulier | 15 locatifs privés réhab et neuf 533 euros le T3 (3500F) | | 2000 |
| | Bourg | OPAC | | 4 | 2002 |
| TRUYES | Les Terrasses de Saint-Blaise | Foncier Conseil | 16 ind | | Achevé |
| VEIGNE | La Croix aux Jeux | Francelot | Reste opération lancée en 1996 de 170 ind 600-700 m ² | | Achevé |
| | La Croix Saint-Paul | Touraine Logement | | 16 ind | 2002 |
| TOTAL CCVI : 425 | | | 355 hors Croix aux Jeux | 70 | |

2.10 Opérations d'habitat récentes et projets

Le détail des opérations d'habitat montre les caractéristiques par commune des programmes réalisés récemment, de ceux qui sont en cours et des projets.

2.10.1 Données de l'INSEE pour la période 1990-1999

Rappelons quelques données clefs de l'INSEE pour la période passée :

- le nombre de logements construits total sur l'ensemble de la CCVI est de **1499 soit 167 par an**,
- la production est la plus importante à VEIGNE et MONTS : 421 et 289 logements,
- mais au regard du poids démographique des communes, c'est à VEIGNE, SORIGNY et ARTANNES qu'elle est proportionnellement la plus forte, les indices de construction sont de 9,4, 8,7 et 7,1 ; contre seulement 3,9 à ESVRES, 5,0 à MONTS, 5,2 à MONTBAZON et 5,7 à SAINT-BRANCHS.

2.10.2 Opérations récentes : 1999-2003

Durant les années qui ont suivi, c'est-à-dire entre **1999 et 2003** (5 ans), de source communale, les programmes les plus récents ont permis la réalisation de **425 logements** (sans compter la Croix aux Jeux à Veigné), soit une moyenne d'environ **85 logements par an**.

En tenant compte du diffus (estimé à environ 80 logements par an), la production totale : approximativement 165 logements annuels, est identique à celle de la période 1990-1999.

Ces lotissements de logements individuels type pavillon, sont principalement conduits par des promoteurs ou des lotisseurs et quelques particuliers. Très peu mixent logement privé et logement public.

- La commune de MONTS apparaît toujours comme très entreprenante avec 131 logements, mais uniquement en accession à la propriété (ou locatif privé).
- L'activité est un peu plus faible dans les autres communes : entre 36 logements à SAINT-BRANCHS et 72 à MONTBAZON, et VEIGNE réalise une pause après avoir commercialisé les ZAC des Varennes et plus récemment celle de la Croix aux Jeux. Ce dernier programme, lancé en 1996, a abouti à la réalisation de 170 logements en accession, 20 en locatif privé et 20 en locatif social.
- Seules les communes de SORIGNY (28 logements), ARTANNES (16), VEIGNE (16) et ESVRES (6) ont réalisé une ou plusieurs opérations locatives publiques.

OPERATIONS D'HABITAT EN COURS

Source : informations récoltées en commune en juillet et août 2003

| Commune | Dénomination de l'opération | Opérateur | Nombre total de logements prévus | |
|-------------------------|------------------------------------|-------------------|---|-----------------------|
| | | | Accession ou locatif privé | Locatif social |
| ARTANNES | Pas d'opération en cours | | | |
| ESVRES | Les Jardins du Vallon | Foncier Conseil | 27 ind 800 m ² 68 euros / m ² (450F) | |
| MONTBAZON | Parc d'activités | Ericlor | 9 ind 600-800 m ² | |
| | Les Hauts de la Fleuriette | Foncier Conseil | 65 ind 600 à 1600 m ² , 53 euros / m ² (350 F) | 2 ind dense |
| | La Pommeraie | Mr Gélugne | 9 ind 600-à 800 m ² | |
| | Au Nord des Hauts de la Fleuriette | M Esnault | 10 ind acc | |
| | La Taille de Montizon | Foncier Conseil | 27 ind 800-1000 m ² 58 euros / m ² (380 F) | |
| MONTS | Rue du Buisson | Particulier | 4 ind 800 à 900 m ² 53 euros / m ² (350F) | |
| | Hameau de Berlioz | Sinan Immobilier | 10 ind accession et locatif privé | |
| ST-BRANCHS | Pas d'opération en cours | | | |
| SORIGNY | Bourg (le long N10) | OPAC 37 | | 4 réhab |
| | Bourg (poste) | Commune | | 2 PLAI + 1 PALULOS |
| | Près mairie | Commune / CCVI | | 2 logements d'urgence |
| TRUYES | Pas d'opération en cours | | | |
| VEIGNE | Rue des Grés | Touraine Logement | 16 | 12 coll |
| TOTAL CCVI : 200 | | | 177 | 23 |

2.10.3 Opérations en cours

Actuellement, relativement peu d'opérations sont en cours, sauf à MONTBAZON où notamment les lotissements « Les Hauts de la Fleuriette » et « La Taille de Montizon » offrent la possibilité de construire 92 pavillons.

Ainsi sur la CCVI, l'ensemble des programmes en cours devrait **permettre la réalisation de 200 logements dont 88% relèvent du parc privé et seulement 12% du parc public.**

- Là encore, VEIGNE et SORIGNY envisagent quelques logements locatifs sociaux : 12 collectifs rue des Grés à VEIGNE et 9 en réhabilitation à SORIGNY dont deux PLAI, et deux logements d'urgence qui seront mis à la disposition de la Communauté de Communes.
- A ESVRES et MONTS, trois lotissements ont été lancés : « Les jardins du Vallon » à ESVRES qui annonce des prix de foncier très élevés de 68 euros le m² et deux petits programmes à MONTS de 4 et 10 lots.
- ARTANNES, SAINT-BRANCHS et TRUYES n'ont, en revanche, aucune opération en cours.

2.10.4 Opérations projetées à court terme : fin 2003 à 2006

Indiqués par les responsables communaux, les 23 projets à court terme dont le **lancement est envisagé de fin 2003 à 2006 devraient totaliser 750 logements.** Des disparités apparaissent entre les communes dans leur capacité ou volonté d'accueillir de nouveaux ménages.

Dans cinq communes, c'est moins de 50 logements qui est prévu :

- Aucun lotissement n'est officiellement projeté à ARTANNES. Actuellement, seuls deux locatifs sociaux sont prévus en acquisition amélioration dans le centre bourg.
- Un seul programme lié à la construction de la gendarmerie (17 locatifs publics individuels) est envisagé à MONTBAZON, qui doit absorber les opérations en cours. Un logement Ficosil est par ailleurs, prévu. MONTBAZON est confrontée aux difficultés engendrées par l'exiguïté de son territoire.
- A SORIGNY, une opération mixte est projetée à la Bougrie où 34 lots en accession à 50 euros / m² et 15 locatifs sociaux devraient être réalisés.
- Dans le cadre de la réorganisation de son centre bourg, SAINT-BRANCHS prévoit la construction de 12 locatifs sociaux en collectif, au-dessus des commerces qui vont être déplacés. Une vingtaine de lots sont prévus par ailleurs, à la Rambardière.
- A ESVRES, la poursuite des « Jardins du Vallon » devrait aboutir à la construction de 20 à 30 pavillons en accession. Près de la Papauterie 10 à 12 logements collectifs en accession et locatif seront plus particulièrement destinés à des personnes âgées. Quatre locatifs sociaux seront, de plus, créés en réhabilitation dans le centre bourg.

Parallèlement, les trois autres communes ont des projets de plus grande envergure pour les années à venir.

OPERATIONS PROJETEES A COURT TERME

Démarrage envisagé fin 2003 à 2006, réalisation jusqu'en 2009 (6 ans)

Source : informations récoltées en commune en juillet et août 2003

| Commune | Nom de la zone ou localisation | Promoteur Superficie | Nombre total de logements prévus | | Caractéristiques : dont superficie et coût moyen approximatif des terrains | Date de démarrage envisagé |
|-------------------------|--|---|----------------------------------|-------------------|--|---|
| | | | Accession ou locatif privé | Locatif social | | |
| ARTANNES | Ancien bureau de poste | Commune | | 2 | Acquisition am, Palulos communale | Fin 2003 |
| ESVRES | Les Jardins du Vallon 2 ^{ème} | Foncier Conseil | 20 à 30 | | 800 m ² en moyenne env 450 F / m ² | Début 2004 |
| | Près de la Papautrie | Touraine Logement ou OPAC | 10 à 12 coll T3 | | Plutôt destiné aux personnes âgées | 2004 ou 05 |
| | Près gare | OPAC | | 4 | Réhabilitation | 2004 |
| MONTBAZON | Rue nationale | FICOSIL | | 1 | Réhabilitation | 2004 |
| | Près centre secours | Commune | | 17 ind | Destinés aux gendarmes | 2004 |
| MONTS | Bois Cantin 2 | Sofial | 26 | | 750 à 1200 m ² (1000 m ² en moy) | 2004 |
| | Bois Cantin 3 | Sofial | 30 | | 1100 m ² en moyenne | Dépend commercialisation autres projets |
| | La Horaie | Pichon | 10 | | 500 à 850 m ² + 350 m ² pour 2 jumelés | Pb : droit de passage |
| | ZAC Hautes Varennes 1 ^{ère} tranche | Sofial aménageur | 60 acc + 30 locatif | 10 | 12 ha | 2004 |
| SAINT BRANCHS | Place du 11 novembre | Touraine Logement | | 12 | Commerces en rez de chaussée | 2004 |
| | La Raimbardière | A déterminer | 20 | | Nécessite une révision du POS | 2004 |
| SORIGNY | La Bougrie | OPAC 37 | 34 | 15 | 700 à 800 m ² 50 euros / m ² (330F) | 2004 |
| TRUYES | Clos St Blaise | Foncier Conseil | 30 | | 800 m ² en moyenne 50 euros / m ² (330F) | Fin 2003 |
| | Charentais | Touraine Logement | 38 | | 800 m ² en moyenne | Fin 2003 |
| | Clos du Paradis | Francelot + OPAC 37 | 22 | 8 | A déterminer | 2005 |
| | Près école | A déterminer | | 4 à 5 | A déterminer | 2005 |
| | Clos du Paradis 2 | A déterminer | Environ 30 | | A déterminer | 2005 |
| VEIGNE | Les Gués et la Forêt | Projet de 500 log sur 10-15 ans : ZAC mixte (40 ha habitat + 30 ha économique) Les Gués + La Forêt 5 ha | 160 (25 à 30 par an) | 40 (5 à 8 par an) | 1/3 intermédiaire 1/3 maison de ville 1/3 pavillon 20% locatifs sociaux | Fin 2003 |
| | Beauregard | Safine 5,5 ha | 50 | 12 | 1/3 intermédiaire 1/3 maison de ville 1/3 pavillon 20% locatifs sociaux | 2004 |
| | Les Sables | Touraine Logement | 10 | | | Début 2004 |
| | Rue de la Blotellière | 3 ha à 5 ha | 24 environ | 6 environ | Maison de ville ou pavillon, 20% loc HLM | 2005 ou 2006 |
| | Chevènement | Filiale de la SCIC | | 8 ou 12 | | |
| TOTAL CCVI : 750 | | | 600 | 155 | | |

- TRUYES, qui a réalisé peu d'opérations ces dernières années, va prochainement lancer plusieurs programmes qui devraient totaliser 132 logements dont 15% en locatif public.
- La commune de MONTS souhaite développer, près du bourg ancien, une zone à vocation résidentielle aux « **Hautes Varennes** » de **100 logements dont 60 en accession à la propriété, 30 en locatif privé et 10 en locatif public**. Une école maternelle est comprise dans ce projet de ZAC.
- La commune de VEIGNE se distingue par un projet de **ZAC** de grande ampleur **aux Gués : 500 logements à réaliser sur 10 à 15 ans, dont 20% de locatif social**. Ce projet vise à affirmer la polarité de ce secteur fixé sur la RN10, en diversifiant la typologie de l'habitat et en développant un pôle d'activités et d'équipements, tout en préservant la qualité paysagère. En prenant une moyenne de 30 à 40 logements par an, c'est environ 200 logements qui pourraient être réalisés en six ans, c'est-à-dire d'ici 2010.
 - . Plus modeste, l'opération de Beauregard, sur le plateau prévoit la construction de 60 logements dans un ensemble paysager.
 - . **Dans un souci de diversification de l'habitat, la commune prévoit dans chacune de ses opérations de réaliser un tiers de logements intermédiaires, un tiers de maisons de ville et un tiers de pavillons, avec 20% de locatifs sociaux.**
 - . **Ainsi au total, VEIGNE, projette la réalisation de plus de 300 logements dont 22% en locatif public.**

Ainsi, les projets à cours terme sont encore essentiellement des lotissements dédiés à l'accession à la propriété dont huit seulement sont mixtes : à ESVRES, MONTS, SORIGNY, TRUYES et surtout VEIGNE.

Au total sur 750 logements possibles :

- . **155 seront des locatifs publics, soit environ 21% du total.**
- . **42% devraient être réalisés à VEIGNE.**

2.10.5 Opérations projetées à moyen terme

| <i>Commune</i> | <i>Localisation</i> | <i>Description du projet</i> | <i>Remarques particulières</i> |
|----------------|---|--------------------------------------|---|
| ARTANNES | NO du centre bourg | Terrain de 10.000 m ² | Aucune information, projet d'initiative privée |
| ESVRES | Clos Rougé à Vonte | Ronce Immobilier 12 ind accession | Dépend des résultats des fouilles préventives et des possibilités d'accessibilité |
| | Beaulieu | 9 à 10 ind accession | Dépend de la volonté de vendre des propriétaires |
| MONTBAZON | Pas de projet actuellement | | |
| MONTS | La Martellière 2 | 35 ind | Bloqué au niveau des ventes de terrain |
| | Hautes Varennes 2 ^e tranche (ZAC ou pas) | Potentiel de 12 ha | Démarrage envisagé en fonction de la commercialisation de la première tranche |
| SAINT BRANCHS | Le Cornilleau | Terrain de 3 à 4000 m ² | Difficultés liées aux nombreux propriétaires qui ne veulent pas vendre et évacuation des eaux pluviales |
| | Le Désert | Lotissement résidentiel | Lotissement de qualité destiné à une population aisée |
| SORIGNY | Pas de projet actuellement | | |
| TRUYES | Charentais 2 | Environ 60 logements | |
| VEIGNE | Poursuite ZAC Les Gués de Veigné | | |

RECAPITULATIF DES OPERATIONS D'HABITAT et DIFFUS ESTIME

Source : communes

Construction récente (en 1999, 2000, 2001, 2002, 2003)

| 1999-2003 Commune | DIFFUS* : nb logts par an | Opérations groupées : nombre total de logements | | | | |
|------------------------------------|---------------------------------|---|------------------------------|-------------------|------------------------------|-------------------|
| | | TOTAL | Accession + locatif privé | Locatif public | Accession + locatif privé | Locatif public |
| ARTANNES | 10 à 15 | 56 | 40 | 16 | 71% | 29% |
| ESVRES | 20 | 42 | 36 | 6 | 86% | 14% |
| MONTBAZON | 5 | 72 | 72 | 0 | 100% | 0% |
| MONTS | 12 | 135 | 131 | 4 | 100% | 0% |
| SAINT BRANCHS | 0 | 36 | 36 | 0 | 100% | 0% |
| SORIGNY | 3 à 4 | 52 | 24 | 28 | 46% | 54% |
| TRUYES | 5 à 6 | 16 | 16 | 0 | 100% | 0% |
| VEIGNE (hors la Croix aux Jeux) | 20 à 30 | ?+16 | Reste Croix aux Jeux | 16 | | |
| CCVI | Environ 80 | 425 | 355 | 70 | | |

*Diffus : nombre actuel approximatif de logements réalisés en diffus annuellement, estimation réalisée par les élus

Opérations en cours : nombre total de logements construits

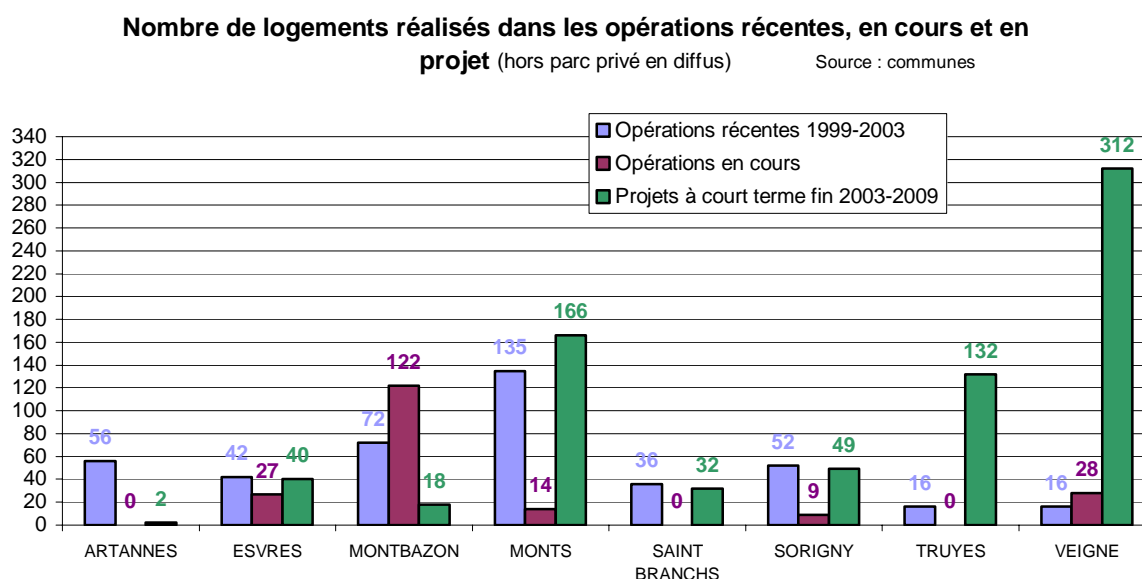
| Commune | TOTAL | Accession + locatif privé | Locatif public | Accession + locatif privé | Locatif public |
|---------------|------------|------------------------------|----------------|------------------------------|----------------|
| ARTANNES | 0 | 0 | 0 | / | / |
| ESVRES | 27 | 27 | 0 | 100% | 0% |
| MONTBAZON | 122 | 120 | 2 | 98% | 2% |
| MONTS | 14 | 14 | 0 | 100% | 0% |
| SAINT BRANCHS | 0 | 0 | 0 | / | / |
| SORIGNY | 9 | 0 | 9 | 0% | 100% |
| TRUYES | 0 | 0 | 0 | / | / |
| VEIGNE | 28 | 16 | 12 | 57% | 43% |
| CCVI | 200 | 177 | 23 | 88% | 12% |

Opérations prévues à court terme dont le démarrage est prévu fin 2003 à 2009 : nombre total de logements à réaliser

| Commune | TOTAL | Accession locatif privé | Locatif public | Accession locatif privé | Locatif public |
|-------------|------------|----------------------------|----------------|----------------------------|----------------|
| ARTANNES | 2 | 0 | 2 | 0% | 100% |
| ESVRES | 35 à 45 | 25 à 35 | 10 | 74% | 26% |
| MONTBAZON | 18 | 0 | 18 | 0% | 100% |
| MONTS | 166 | 126 acc + 30 loc | 10 | 76% acc + 18% loc | 6% |
| ST BRANCHS | 32 | 20 | 12 | 63% | 37% |
| SORIGNY | 49 | 34 | 15 | 69% | 31% |
| TRUYES | 132 | 112 | 20 | 85% | 15% |
| VEIGNE | 312 | 244 | 68 | 78% | 22% |
| CCVI | 750 | 600 env | 155 env | 79% | 21% |

Neuf autres programmes sont actuellement envisagés. Plus difficiles à mettre en œuvre, en raison notamment de la réticence des propriétaires à vendre leurs biens, ou phase ultérieure d'opérations en cours, ces projets sont, aujourd'hui, prévus à plus long terme.

2.10.6 Synthèse



Hors constructions privées diffuses (permis de construire isolés), le bilan est le suivant :

- **425 logements réalisés de 1999 à 2003** (non compris la Croix aux Jeux)
- **Relativement peu d'opérations sont en cours : 200 logements**
- **Mais présence de projets entraînant un nombre de logements à produire relativement important : 750 logements d'ici 2010.**

Ainsi, en comptabilisant les opérations en cours et les projets à court terme, c'est un potentiel d'environ 950 logements dont 200 en locatif public soit 19%, qui devraient être réalisés d'ici 2010 sur l'ensemble du territoire de la CCVI.

CARACTERISTIQUES DES COMMUNES

| COMMUNES Nb hab en 1999 | ARTANNES 2184 hab | ESVRES 4278 hab | MONTS 6514 hab | MONTBAZON 3434 hab |
|---|--|---|--|--|
| Document d'urbanisme | Révision PLU en cours. Objectif : contrôler l'évolution de la population 3000 habitants au plus en 2010 (+74 hab/an), revitaliser le commerce | Révision PLU en cours Objectif : 5000 habitants en 2010 (+66 hab/an), construction estimée à +15-20 log/an | POS validé fin 2000, passage en PLU prévu en 2004-05, à lier avec le SCOT | PLU approuvé en 2002 Objectif plus qualitatif que quantitatif, limiter le vieillissement de la population |
| Foncier | Pas de constitution de réserves foncières destinées à l'habitat, manque de moyen financier. Zones NA à déterminer | - Constitution de réserves foncières pour réalisation de petits immeubles - Trois zones NA de 36 ha sont réservées au développement de l'habitat | Pas de constitution de réserves foncières destinées à l'habitat | Pas de constitution de réserves foncières destinées à l'habitat. Zones à urbaniser à court terme : 13 ha, à moyen et long terme : 10 ha |
| Evolution des prix et demande en logement | - Doublement du prix du foncier en 5 ans. Actuellement : 23-26 euros / m ² (150-170F) - Forte demande en accession et en locatif dont jeunes, divorcés | - Forte augmentation depuis 3 ans. Prix du foncier dans le bourg : 38 euros / m ² (250 F) - Forte demande en accession et en locatif : dont jeunes couples, familles monoparentales, ayant des attaches avec la commune. Apparition de demande d'accession en collectif de personnes devenues seules (veuves) | - Augmentation du prix du foncier, actuellement : 38-46 euros / m ² (250-300 F) - Forte demande en accession et en locatif | - Forte augmentation du prix du foncier, actuellement : 53 euros / m ² (350 F) - Forte demande en accession et en locatif notamment de jeunes ménages |
| Zones d'activités existantes et projet | - Aucune zone d'activités existante. - Créer une petite zone artisanale de proximité, localisation à déterminer dans le PLU | Requalifier la zone St-Malo de 50 ha : extension de 60 ha avec création de 1200 emplois | - La Pinsonnière 8 ha, pratiquement occupée - La Bouchardière, zone d'intérêt majeur de 15 ha, extension de 6 ha | - Zone d'activités d'intérêt majeur La Grange Barbier (30 ha) (également sur Sorigny) presque totalement occupée, extension de 5 ha Améliorer son accès par la RN10 |
| Projet aménagement équipements | - Rénover la toiture du groupe scolaire - Aménager la place des tilleuls : opération cœur de village : - Créer un espace culturel - Elargir la RD121 | - Réhabiliter et sécuriser le centre bourg (FISAC) - Réaménager le plateau sportif : transfert terrains tennis, création piste de skate - Créer un centre multi accueil enfance (30 places) et jeunesse - Agrandir le collège | - ZAC des Hautes Varennes : . Achever le gymnase. restructurer les carrefours . Réaliser une école maternelle - Créer un centre multi accueil enfance (30 places) - Agrandir le collège - Transférer et agrandir la station d'épuration | - Restructurer le groupe scolaire : construction de classes, bibliothèque, salle péri-scolaire, parking - Réaliser un autre terrain de foot - Agrandir le pavillon du tourisme - Grouper les services PISE, A.T.S., Point Accueil Service - Développer parking en centre ville - Rassembler les services techniques sur un même site - Agrandir le cimetière |
| Etablissement d'accueil de personnes âgées existant et projet | MARPA de 20 lits ouverte en 1999 | - Créer une maison médicalisée de 50 à 60 chambres pour personnes dépendantes dont Alzheimer (projet refusé) - Réaliser 10 à 12 logements collectifs | Maison de retraite La Vasselière : 80 lits | Maison de retraite L'Image : extension prévue de 15 places, nécessite une révision du PLU |
| Terrain d'accueil gens du voyage existant projet | Absence de terrain. Stationnements peu fréquents : une fois par an environ | Terrain n'existe plus | Inscrit dans schéma départemental. Projet de création d'un terrain de 12 emplacements | Absence de terrain. Pas d'arrêt. Pas de projet |

Source : entretiens en commune en juillet et août 2003 et documents dont d'urbanisme

2.11 Accompagnement du développement de l'habitat

Source : entretiens auprès des responsables locaux et professionnels

Urbanisme et foncier

Quatre communes ont un Plan Local d'Urbanisme en cours de révision : Artannes-sur-Indre, Esvres, Sorigny et Veigné. A Monts, le passage en PLU est prévu pour 2004-05. A Saint-Branches et Truyes aucune révision du Plan d'Occupation des Sols n'est envisagée à court terme. Le PLU de Montbazou a été approuvé en 2002.

L'un des principaux objectifs affichés par les communes est de contrôler la croissance de la population, impliquant parfois une certaine restriction dans les zones à urbaniser.

Il est admis que le mitage nuit à la cohérence du fonctionnement des communes et que le développement de la construction doit être harmonieux.

Il faut toutefois veiller, à ne pas verrouiller trop strictement le développement de l'habitat sous risque d'aboutir à un dysfonctionnement du marché qui, sous une trop grande pression entraînerait inévitablement de fortes augmentations des prix des loyers et des transactions, rendant inaccessible le territoire aux ménages à modestes et faibles ressources.

Aucune commune ne pratique de politique foncière en vue de développer l'habitat. L'initiative privée étant très active.

Marché du logement

Tous les responsables communaux indiquent **une augmentation sensible des prix du foncier** à bâtir, qui peut aller aujourd'hui, de 23 euros / m² (150 F) à Artannes à 46 euros voire 53 euros (350 F) à Monts ou Veigné.

Cet accroissement des prix est préjudiciable aux ménages qui cherchent à accéder comme à louer, et va rendre de plus en plus difficile le montage financier des opérations locatives publiques. Actuellement, soit les communes apportent le foncier, soit elles participent financièrement aux réalisations.

La **modification en cours du réseau de voies de communication** avec la création d'un échangeur de l'A85 au nord du bourg d'Artannes, la création d'un échangeur de l'A10 à Sorigny prévue pour juin 2004, le barreau RN10-RN143, la réfection de la RD84 en liaison avec l'A10 qui rapproche en temps de transport les communes de la CCVI du cœur de l'agglomération, entraîne **un fort accroissement de la demande en logement en accession comme en locatif**.

Il s'agit pour partie du « **transfert** » **d'une partie de la demande en logement des communes du sud de l'agglomération** (Chambray, Joué-les-Tours) où les prix sont très élevés, vers celles de la CCVI. Cette demande s'additionne à celle **issue de la population locale** (décohabitation notamment), des mutations professionnelles, et à laquelle **s'ajoutera toute la demande consécutive au développement des zones économiques Isoparc et Saint-Malo**.

Zones d'activités économiques

Aujourd'hui, huit zones d'activités de proximité ou d'intérêt communautaire sont réparties sur le territoire. Toutes les communes exceptée Artannes-sur-Indre disposent au moins d'une zone. De compétence communautaire, elles sont presque toutes totalement occupées.

Divers projets sont en cours dont deux d'envergure qui vont modifier le paysage économique du territoire, avec la création de la zone Isoparc de 250 hectares à Sorigny-Monts et l'extension de 60 hectares de la zone Saint-Malo à Esvres. Environ 3500 emplois pourraient être créés à terme sur ces deux zones. Veigné projette également de développer une zone mixte combinant activités économiques et habitat aux Gués sur la RN10.

CARACTERISTIQUES DES COMMUNES

| COMMUNES Nb hab en 1999 | SAINT-BRANCHS 2211 hab | SORIGNY 1923 hab | TRUYES 1728 hab | VEIGNE 5474 hab |
|---|---|--|--|--|
| Document d'urbanisme | POS approuvé en 2000, pas de révision prévue. Objectif : contrôler l'évolution de la population, restructurer le bourg pour lui redonner une importance sociale et économique | Révision PLU en cours. Objectifs : contrôler l'évolution de la population, +1150 hab d'ici 2020 (+55 hab/an) = +430 log (35 ha), étendre l'urbanisation vers l'est et recentrer sur le bourg, éviter mitage | POS : pas de modification ni de révision envisagées | Révision PLU en cours, à adopter en juin 2004. Objectif : maintenir rythme d'évolution de la population, +50 log/an, structurer le territoire, valoriser les 2 pôles, ancrer Veigné ville verte |
| Foncier | Pas de constitution de réserves foncières destinées à l'habitat. Total zones 1NA et 2NA : 41 ha. | Pas de constitution de réserves foncières destinées à l'habitat. Total : 50 ha disponible à vocation résidentielle | Pas de constitution de réserves foncières destinées à l'habitat. Superficie 1NA importante mais difficile à maîtriser | Pas de réserves foncières destinées à l'habitat actuellement, à constituer pour la ZAC des Gués. |
| Evolution des prix et demande en logement | Forte demande en : - accession : terrain de 1000 m ² n'excédant pas 40 000 euros, ancien à rénover, ménages avec enfants et retraités de l'agglomération - en locatif individuel : ménages, pers seules | Forte demande en accession et en locatif de personnes ayant un emploi sur place ou dans l'agglomération et / ou habitant Joué-les-T, Chambray-les-T | - Augmentation des prix - Forte demande pérenne et progressive : - accession : primo accédants, jeunes, mutations professionnelles - locatif : jeunes dont en situation précaire, retraités | - Forte augmentation du prix du foncier. - Forte demande en accession et en locatif |
| Zones d'activités existantes et projet | Les Coquettes zone de proximité de 6 ha, 1,5 ha de disponible | - Crétinay zone de proximité de 2,2 ha, occupée - Zone d'activités d'intérêt majeur La Grange Barbier (30 ha) (également sur Montbazou) presque totalement occupée, extension de 5 ha - Créer la zone ISOPARC de 250 ha, à proximité de l'échangeur de l'A10. 1 ^{ère} tranche : 90 ha commercialisable en 2004 | - Zone d'activités de proximité Les Perchées 5 ha, occupée. - Projet de zone de proximité La Tour Carrée de 2,5 ha | - Projet de ZAC mixte sur Les Gués de 70 ha (y compris ZA La Saulaye) : habitat (40 ha : 500 logements) et pôle d'activités (équipement public, service, tertiaire, artisanat, commerce) - Les Petits Partenais zone de proximité de 3,5 ha, extension de 3 ha |
| Projet aménagement équipements | - Réorganiser et sécuriser la traversée du bourg, aménager la place du 11 novembre, déplacer les commerces, créer des logements locatifs - Aggrandir la cantine scolaire (fin de l'extension de l'école primaire) - Réhabiliter la piscine - Construire une déchetterie dans la zone artisanale - <i>Projet RD50 et N10 suite à D84</i> | - Poursuivre l'extension du réseau d'assainissement - Déplacer la mairie dans la ferme de Genevray et aménager le parc avec création 2 ^{ème} terrain foot - Déplacer les services municipaux - Construire un 2 ^{ème} gymnase - Réaliser la maison des associations dans une usine du centre bourg qui s'installera à la Grange Barbier - Créer bibliothèque, salle informatique, plateau sportif, pkg, salles de classes - Aggrandir le CLSH - Déplacer la station d'épuration - Poursuivre l'entretien de l'église - Améliorer le plan de déplacement communal | - Achever le réseau d'assainissement - Créer une école maternelle de 4 classes - Améliorer la salle polyvalente - Aménager le carrefour Saint-Blaise - Sécuriser l'axe Vaugaudet | - Poursuivre l'extension réseau d'assainissement - Aménager la rue principale, les places du village et du moulin - Créer un équipement sportif - Réaliser une base nautique et d'accueil de cyclistes (dans le cadre du projet Loire à vélo) - Articuler le projet ZAC des Gués (voir ci-dessus) avec politique de déplacement dont création d'une nouvelle gare - Mettre en place un plan de circulation en phase avec le PDU de Tours(+) |
| Etablissement d'accueil p âgées existant projet | Pas d'établissement | Pas d'établissement | MARPA Le Verger d'Or | Maison de retraite privée La Croix-St-Paul de 32 places, éloignée du centre bourg |
| Terrain d'accueil gens du voyage existant et projet | Absence de terrain. Projet de création aire pour 10 caravanes, mais peu subventionné car commune non intégrée au schéma déptl | Absence de terrain. Projet de création d'un terrain pour 7 à 8 caravanes avec point d'eau et électricité | Présence d'un terrain sur la RD 45 pour 15 à 20 caravanes, utilisé voire sur-occupé | Inscrit dans schéma départemental. Projet de création d'une aire d'accueil de 12 emplacements à l'est du bourg |

Source : entretiens en commune en juillet et août 2003 et documents dont d'urbanisme

Equipements

- Parallèlement au développement de l'habitat, les communes ont souvent une dynamique associative forte et font de notables efforts pour améliorer la qualité de vie des habitants notamment en matière :
 - d'équipements publics, scolaires (en élémentaire : projet de création de classes ou d'écoles maternelles à Sorigny, Truyes, Monts ou encore Montbazon et agrandissement des collèges de Monts et Esvres), sportifs (rénovation de la piscine à Saint-Branchs, création d'une base nautique et d'accueil de cyclistes à Veigné), culturels, ou encore dans le domaine de l'accueil de la petite enfance (30 places prévues à Esvres et Monts),
 - mais aussi d'aménagement de centre bourg (projet de réorganisation du centre bourg de Saint-Branchs avec aménagement de la place, déplacement des commerces et création de logements locatifs publics) et d'amélioration de la circulation (projet de plan de circulation à Veigné qui soit en phase avec le PDU de Tour(s)+).

- Des possibilités d'accueil de personnes âgées existent grâce à la présence des cinq établissements sur le territoire de la CCVI qui totalisent 205 places non médicalisées et des structures des communes voisines.

Une extension de 15 places est autorisée à la maison de retraite de Montbazon qui en compte 33.

Par ailleurs, un projet d'accueil de personnes dépendantes dont atteintes de la maladie d'Alzheimer à Esvres a essuyé un refus de la commission départementale. Actuellement dans le secteur géographique, il n'y a pas de besoin de créer des places nouvelles, les crédits dédiés à la médicalisation sont insuffisants et la politique du Conseil Général est davantage de favoriser l'adaptation des structures existantes et le maintien à domicile que de créer de nouveaux établissements, excepté à Tours où le déficit est criant.

- L'accueil des gens du voyage se fait difficilement, seule la commune de Truyes dispose aujourd'hui d'un terrain d'accueil, largement utilisé.

Les communes de Veigné et de Monts, inscrites au Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage d'Indre-et-Loire, projettent la création d'une aire d'accueil de 12 emplacements chacune.

Par ailleurs, Sorigny et Saint-Branchs envisagent également la réalisation d'un terrain de petite capacité. Le projet de Saint-Branchs prévu pour 10 caravanes aux Baffards, est actuellement bloqué, la commune n'étant pas intégrée au schéma, les subventions sont limitées.

SYNTHESE : ELEMENTS MARQUANTS DU DIAGNOSTIC

DEMOGRAPHIE

- Ralentissement de la croissance démographique entre 1990 et 1999, en raison d'une réduction des apports migratoires : petite diminution du nombre des arrivées, léger accroissement du nombre des départs.
- Nouvelle accélération du développement de la population entre 1999 et 2002.
- Stabilité du solde naturel. La croissance de la population est liée autant au solde naturel qu'au solde migratoire entre 1990 et 1999.
- Augmentation du nombre des naissances en 1998-2001.
- Taille moyenne des ménages encore élevée : 2,71 en 1999, mais en diminution en raison de l'accroissement du nombre de couples et de personnes seules.
- Ralentissement de la baisse de la taille moyenne des ménages entre 1999 et 2002 par rapport à 1990-1999.
- Très important potentiel de décohabitation.
- Des ménages globalement favorisés au plan social : des niveaux de ressources élevés, peu de chômage, degré de formation plutôt diversifié, mais présence de ménages en difficulté

EMPLOI ET MIGRATIONS ALTERNANTES

- 81% des 7600 emplois de la CCVI se situent dans les quatre communes de Monts, Esvres, Veigné et Montbazou.
- 4000 actifs travaillent dans la CCVI, 8000 ont leur emploi dans une autre commune dont 6000 à Tours, Chambray-les-Tours, Joué-les-Tours, Saint-Pierre-des-Corps et Saint-Avertin.
- Près de 10.000 déplacements quotidiens liés aux migrations domicile-travail se font en voiture particulière.

PARC DE LOGEMENTS

- Croissance du parc de logements liée au développement des résidences principales : +1400 entre 1990 et 1999.

- Réduction du taux de vacance qui devient très faible : 3,9% en 1999. La pression sur le marché du logement est forte.
- Persistance de quelques poches d'inconfort lié à l'absence de chauffage central dans les communes possédant du parc ancien.
- Faiblesse du parc locatif, malgré un récent effort réalisé dans le parc public. Le statut d'occupation privilégié est l'accession à la propriété : 76% en 1999.
- Prédominance des grands logements : les trois quarts des résidences principales sont des T4, T5 et plus.

Marché locatif public

- Au 1^{er} janvier 2002, la CCVI compte 917 logements locatifs publics : 9,1% des résidences principales.
- Tension sur le parc locatif public : absence de vacance, faible mobilité exceptée dans les communes où les loyers sont élevés.
- Présence d'un parc locatif public à faible loyer à Monts, Esvres, Truyes et Saint-Branchs.
- Des demandeurs jeunes (39% ont moins de 30 ans), vivant seuls ou en couples et originaires de la CCVI.

Marché immobilier privé

- Un marché immobilier privé moins cher que dans les autres communautés de communes en 2000.
- Mais sensible augmentation des prix.
- Forte propension des ménages à vouloir rester sur leur territoire d'origine.

Construction de logements

- Ralentissement de la production de logements neufs qui passe de 202 logements construits par an entre 1982 et 1990 à 167 entre 1990 et 1999.
- Sensible reprise de la construction à partir de 1998 en individuel pur.
- 45% de la production neuve absorbée par le desserrement entre 1990 et 1999.
- Des opérations d'habitat programmées à court terme d'importance à Truyes (130 logements), Monts (170 logements) et surtout Veigné (310 logements).