
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU VAL DE L'INDRE

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

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Dossier approuvé au
Conseil Communautaire du 29 juin 2005

ENONCE DE PRINCIPES ET D'OBJECTIFS

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



SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	2
1 – MONOGRAPHIES COMMUNALES	3
1.1 Artannes-sur-Indre	4
1.2 Esvres	7
1.3 Montbazou	10
1.4 Monts	13
1.5 Saint-Branchs	16
1.6 Sorigny.....	19
1.7 Truyes.....	22
1.8 Veigné.....	25
1.9 Proposition de répartition des communes par groupe	28
2 – SCENARIO D’EVOLUTION.....	29
2.1 Objectifs et conséquences sur la production de logements neufs	31
2.2 Proposition de répartition de la construction	33
3 – PROPOSITION DE REPARTITION DE LA PRODUCTION LOCATIVE SOCIALE AU SEIN DU TERRITOIRE.....	35
3.1 Proposition de répartition par groupe de communes.....	37
3.2 Proposition de répartition par commune pour la période 2004-2010	41
4 – PREMIERES PISTES D’ACTION.....	42

Après la réalisation du diagnostic, auquel ont contribué les échanges et débats effectués durant la « journée habitat » du 20 octobre 2003 et l'élaboration de scénarii d'évolution, l'étude du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Val de l'Indre entre dans sa troisième phase.

Basée sur le scénario d'évolution retenu par les élus, une répartition de la production locative sociale à produire à l'avenir est proposée. Elle vise à clarifier, même si des ajustements sont toujours possibles les engagements des communes. Elle prend en compte les spécificités de chaque commune analysée en première partie de ce document au sein de monographies communales. Viennent ensuite les premières pistes du programme d'actions qui devra concrétiser la politique de l'habitat souhaitée par les élus.

Ce document est donc composé de quatre parties :

- présentation de chaque commune, sous forme de monographies communales, pour une prise en compte de leurs spécificités et aboutir à des regroupements de communes présentant des profils voisins,
- rappel du scénario d'évolution à l'horizon 2010 retenu avec les conséquences en matière de logement et les implications foncières,
- proposition de répartition de la production locative sociale au sein du territoire communautaire, élaborée, dans un premier temps, sur la base de groupes de communes établis, puis, dans un deuxième temps, par commune,
- exposition des premières pistes d'action.

1 - MONOGRAPHIES COMMUNALES

1.1 ARTANNES-SUR-INDRE

Localisée à l'extrême Ouest du territoire communautaire, avec 2184 habitants en 1999, Artannes-sur-Indre fait partie avec Saint-Branchs, Sorigny et Truyes des communes qui comptent moins de 3000 habitants.

DEMOGRAPHIE

- Son évolution démographique, proportionnellement la plus forte entre 1982 et 1990 : 5,11% par an, correspondant à 86 habitants en plus annuellement, **s'est sensiblement ralentie entre 1990 et 1999** : taux d'évolution annuel de 0,50% pour 11 habitants supplémentaires en moyenne chaque année.
Or l'estimation de la population, réalisée à partir des données de la Taxe d'Habitation, montre une **nouvelle accélération entre 1999 et 2002** : de l'ordre de 50 à 60 habitants en plus en moyenne par an.
- **Entre 1990 et 1999, les apports migratoires, très importants entre 1982 et 1990, se sont beaucoup atténués** en raison d'une diminution du nombre de nouveaux arrivants conjugués à une forte augmentation du nombre des départs de population en place (le plus souvent à l'intérieur même des familles : décohabitation). Parallèlement, le solde naturel s'est affaibli, mais demeure néanmoins significatif.
- **Une taille moyenne des ménages de 2,71 et un indice de jeunesse de 1,57 en 1999, contre 2,33 et 1,06 dans le département indiquent la présence d'une population jeune**, à l'image de l'ensemble de la CCVI. Toutefois, la diminution de la taille moyenne des ménages a été la plus rapide de toutes les communes, entre 1990 et 1999 : -1,29% par an, contre -0,83% sur la CCVI. **Celle-ci se serait toutefois ralentie, entre 1999 et 2002**, grâce à l'augmentation du nombre de ménages ayant deux personnes à charge.
Face à un potentiel de décohabitation important, il convient donc sans doute d'orienter la production vers le maintien de jeunes et l'accueil de familles afin de favoriser le renouvellement de la population.
- La population âgée est globalement peu représentée comme dans l'ensemble de la CCVI. Près de 400 habitants sont âgés toutefois de 60 ans ou plus. Une MARPA créée en 1999 permet d'accueillir une vingtaine de personnes âgées valides dans le bourg.
- **Une augmentation des effectifs scolaires est enregistrée lors de la rentrée 2002-03**, légère en élémentaire et plus importante en maternelle où 100 élèves sont scolarisés, l'extension de l'école maternelle a d'ailleurs été réalisée il y a trois ans.

EMPLOI, RESSOURCES DES MENAGES

- **Si le profil de la population d'Artannes apparaît légèrement moins favorisé que dans certaines autres communes au niveau des ressources, il reste néanmoins plus favorable à celui de l'ensemble du département** :
Le revenu net imposable moyen des ménages est légèrement inférieur à la moyenne de la CCVI en 2000 : 16617 euros contre 17654, mais supérieur au revenu des habitants de l'ensemble de l'Indre-et-Loire : 14683 euros.
Le taux de chômage de 10,4% en 1999 est le plus important des communes de la CCVI, tout en restant inférieur à la moyenne départementale (12,6%).

- En matière d'emploi, **Artannes est la commune la moins bien pourvue : 246 emplois correspondant à un taux d'emploi très faible de 0,27 en 1999.** C'est d'ailleurs la seule commune à ne pas disposer de zones d'activités sur son territoire. Une zone artisanale de proximité est envisagée dans le cadre de la CCVI, sa localisation n'étant pas encore déterminée.
L'offre à la population en services et commerces est moins développée que dans les communes voisines et très peu d'actifs résidents ont par conséquent un emploi dans la commune (16,7% en 1999). Ils se tournent majoritairement vers Joué-les-Tours toute proche (20,4% des actifs ayant un emploi), Tours (19,7%) et les autres communes de la CCVI (11,3%).

PARC DE LOGEMENTS

- Entre 1990 et 1999, **Artannes enregistre une forte diminution du parc de résidences secondaires qui passe de 9,3% à 4,9%.** Parallèlement, c'est quasiment la seule commune à observer **une augmentation de la vacance : 3,7% des logements** en 1990, taux beaucoup trop faible **pour 5,1% en 1999.** Elle reste toutefois très contenue.
- Avec Sorigny et Saint-Branches, **Artannes fait partie des communes où le parc ancien est relativement marqué** : en 1999, 36,6% des logements ont été construits avant 1949, soit à hauteur de la moyenne de l'Indre-et-Loire (34,5%). Cela explique, pour partie, **la proportion relativement élevée de logements dont au moins un des éléments de confort manque : 31,5%**, la moyenne de la CCVI étant de 22,2%. Cependant assez peu de logements ont fait l'objet de travaux d'amélioration : 6 ont bénéficié d'une Prime à l'Amélioration de l'Habitat entre 1995 et 1999 et 3 de l'ANAH entre 1997 et 2001.
Des possibilités d'amélioration existent encore probablement dans le parc ancien de la commune.
- **Avec un taux de 81,9% en 1999, le taux de propriétaires occupants est le plus élevé** de toutes les communes de la CCVI et le parc locatif public l'un des plus faibles (4,0%), limitant les possibilités d'installation de jeunes ménages en début de parcours résidentiel.
- **Un rattrapage a toutefois été opéré, grâce aux 16 logements livrés en 2003** portant à 48 le nombre total de logements locatifs sociaux. Globalement, c'est un parc composé de logements individuels récents, construits après 1990. Il en découle un niveau moyen de loyer annuel relativement élevé : compris entre 26,7 et 30,5 euros le m², ce qui peut expliquer la mobilité relativement marquée. C'est un parc orienté vers le logement de taille moyenne qui correspond bien aux besoins de la décohabitation : au 1^{er} janvier 2002, 59% des logements sont des T3.
Face à un parc encore modeste, la demande locative sociale apparaît importante. Aucun autre projet n'est envisagé à l'heure actuelle en dehors de deux logements communaux qui vont être réhabilités dans le centre bourg.
- Etant donné la forte prépondérance des propriétaires occupants, la part des logements de grande taille est, comme dans les autres communes de la CCVI, largement dominante : **74,1% sont des T4 et plus.** Les logements de petite et moyenne taille destinés aux jeunes, et convenant également aux personnes âgées sont, de fait, peu nombreux.

- **Parallèlement au ralentissement de la croissance démographique, la production de logements neufs s'est affaiblie entre 1990 et 1999, par rapport à la période précédente** : 15 logements construits en moyenne par an contre 27 auparavant. Toutefois, proportionnellement à la population, l'indice de construction de 7,1, entre 1990 et 1999, demeure l'un des plus élevés de la CCVI avec ceux de Veigné (9,4) et Sorigny (8,7).

Une reprise de la construction est opérée à partir de 1997 qui se confirme les années suivantes, grâce notamment à la réalisation du lotissement des Grands Clos où 40 pavillons en accession et 16 locatifs sociaux ont été mis en service, l'opération s'étant achevée en 2003.

Si le prix du terrain à bâtir semble avoir doublé en 5 ans, il reste encore légèrement en deçà des prix rencontrés dans les communes voisines : 38 à 40 euros/m² aux Grands Clos, contre 38 à 48 euros/m² à Monts, voire 53 euros/m² à Montbazou, jusqu'à 68 euros/m² à Esvres.

La demande de terrain à bâtir est toujours vive dans la commune, un lotisseur envisage la réalisation d'un nouveau lotissement au nord ouest du centre bourg.

- La révision du POS et sa transformation en PLU étant en cours, les zones NA ne sont pas encore déterminées. L'un des objectifs qui se dessine est la revitalisation du commerce, peu développé actuellement et la volonté de limiter la croissance démographique à 3000 habitants d'ici 2010, afin de ne pas saturer les équipements.

Les contraintes de la commune sont liées à la présence de l'Indre et au périmètre de protection des 500 mètres autour du château.

A l'heure actuelle, les principaux projets concernent l'aménagement de la place des tilleuls, la création d'un espace culturel et l'élargissement de la RD 121.

1.2 ESVRES

En 1999, les 4278 habitants placent Esvres parmi les quatre communes comptant 3000 à 6500 habitants, c'est la troisième commune de la CCVI en poids démographique.

DEMOGRAPHIE

- Après une augmentation rapide de population entre 1968 et 1982, la **croissance démographique de la commune d'Esvres s'est beaucoup ralentie** par la suite. Elle n'est que **de 0,11% entre 1990 et 1999, ce qui correspond à un gain de 5 habitants en moyenne par an.**

Les données de la Taxe d'Habitation permettant de réaliser une estimation de la population au 1^{er} janvier 2002 indiquent **une reprise de l'accroissement démographique : de l'ordre d'une trentaine d'habitants en plus en moyenne par an, entre 1999 et 2002.**

- **Entre 1990 et 1999, c'est le déficit migratoire** qui est à l'origine du ralentissement, Esvres étant la seule commune de la CCVI a enregistré un nombre de départs d'habitants supérieur au nombre d'arrivées. Seul le solde naturel, demeuré positif, permet le léger développement observé.
- Cette évolution démographique a eu pour conséquence une baisse des effectifs dans les écoles jusqu'en 2000. **A partir de là, une reprise se produit confirmant la légère accélération de la croissance de la population** grâce à l'arrivée de jeunes ménages. L'augmentation du nombre de collégiens semble se tasser en 2001 et 2002, maintenant cependant le nombre d'élèves au dessus de la barre des 400. Pour faire face à ces effectifs importants, des travaux d'agrandissement sont en cours.
- La taille moyenne des ménages de 2,65 et l'indice de jeunesse de 1,34 en 1999, bien que légèrement plus faibles que dans les autres communes de la CCVI (exceptées Montbazou et Truyes), sont sensiblement supérieurs aux indices du département, indiquant la **présence d'une population jeune.**

Entre 1999 et 2002, la reprise de la croissance de la population se traduit par un ralentissement de la baisse de la taille moyenne des ménages, grâce à l'augmentation du nombre de ménages ayant une et trois personnes à charge.

Si la part de personnes âgées est faible, au total, c'est 238 habitants qui sont âgés de plus de 75 ans en 1999. Pour répondre à la demande en petits logements dans le bourg émanant de personnes âgées, un projet de 10 à 12 logements collectifs pourrait être envisagé, à l'image de l'opération existante à la Papauterie.

EMPLOI, RESSOURCES DES MENAGES

- **Avec 1650 emplois en 1999 et un taux d'emploi de 0,87, le plus élevé du territoire, Esvres compte parmi les pôles les plus structurés en matière d'équipements, de commerces et de services de la CCVI.**

Une partie des activités est localisée dans la **zone industrielle de Saint-Malo** qui compte actuellement 50 hectares et environ 650 emplois. **Une extension** qui devrait s'échelonner dans le temps est prévue, avec, dans un premier temps, **33 hectares d'ici 2007**, date du raccordement de l'A85 à la RN143. Un accroissement significatif

du nombre d'emplois est prévu. Il s'agit, avec celui d'Isoparc à Sorigny, d'un projet majeur pour la CCVI,.

- Un quart des actifs résidents exercent leur activité sur place, mais assez peu se déplacent dans les autres communes de la CCVI (8,8%). Comme pour les autres communes, Tours et dans une moindre mesure Chambray-les-Tours restent les villes les plus attractives : 22,5% et 11,5% des actifs s'y rendent quotidiennement.
- **Sur le plan social, la population apparaît favorisée** : le taux de chômage de 8,2% en 1999, plutôt faible, est de 4,4 points inférieur à la moyenne départementale, et le niveau moyen de ressources est le plus élevé de la Communauté de Communes après celui de Veigné : le revenu net imposable moyen est de 18397 euros en 2000, contre 14683 en Indre-et-Loire.

PARC DE LOGEMENTS

- Comme les autres communes de la CCVI, **le faible taux de logements vacants (4,9%) témoigne d'une forte pression sur le marché de l'habitat.**
- **La part de logements anciens est relativement marquée** : 30,7% des logements en 1999 datent d'avant 1949, soit légèrement plus que dans l'ensemble de la CCVI (27,3%) mais moins que dans le département (34,5%). Il en découle un taux de logements dit inconfortables (dont au moins l'un des éléments de confort manque) de 22,7%, **indiquant quelques possibilités d'amélioration.**
D'ailleurs 18 logements occupés par leurs propriétaires ont bénéficié de la Prime à l'Amélioration de l'Habitat entre 1995 et 1999 dont 5 dans le cadre d'une OPAH, et 8 logements locatifs privés ont été améliorés avec l'ANAH entre 1997 et 2001.
- Avec un taux de **75,2% en 1999, la part de propriétaires occupants** apparaît fortement représentée signifiant un parc locatif globalement assez peu développé. Toutefois, en 1999, **Esvres compte parmi les cinq communes qui disposent d'une offre locative sociale supérieure à 10%** des résidences principales.
- Au **1^{er} janvier 2002, le parc locatif social comporte 179 logements** dont un peu plus de la moitié de collectif. Pleinement occupé, c'est un parc relativement ancien, avec des niveaux moyens de loyers faibles à modérés : 73% des logements ont un loyer annuel compris entre 19,1 et 26,7 euros/m². Toutefois, la demande s'oriente de plus en plus vers les logements individuels.
La commune compte 55 logements réservés aux compagnons d'Emmaüs, dont 30 neufs viennent d'être réalisés.
Pour l'accueil d'urgence, un logement communal de petite taille est mis à la disposition de la CCVI.
Par ailleurs, quatre logements vont être réhabilités dans le centre bourg.
- **La part de logements de grande taille (T4 et plus) est, comme dans l'ensemble des communes de la CCVI, largement majoritaire : 73,3%** des résidences principales en 1999. La part de résidences principales de petite et moyenne taille (T1 à T3) de 26,7% est, tout en étant l'une des mieux représentée du territoire, sensiblement inférieure à la moyenne départementale (42,1%).
- Parallèlement au faible accroissement de population enregistré sur les deux périodes 1982-1990 et 1990-1999, le développement de la construction neuve est très

modéré. Les indices de construction sont les plus faibles de la CCVI : 3,9 entre 1990 et 1999, pour un nombre moyen de 17 logements construits par an.

Comme dans bon nombre de communes, **une reprise de la production de logements neufs s'opère à partir de 1999, qui se confirme les deux années suivantes.** Le nombre de logements construits est désormais de 25 en moyenne par an. Le lotissement de Vaugrignon avec 36 pavillons, aujourd'hui achevé, a participé à cette relance.

- **Les opérations en cours et les projets devraient contribuer au maintien du niveau de la construction** : les deux tranches des jardins du Vallon totalisant 50 à 60 logements en accession au prix de 68 euros/m², et le petit collectif plutôt destiné aux personnes âgées. La faisabilité des projets localisés à Vontes et Beaulieu dépend des résultats de fouilles préventives, de l'accessibilité et de la plus ou moins grande réticence des propriétaires fonciers à vendre leurs biens.
- **La révision du PLU est actuellement en cours, l'objectif démographique est de limiter le développement de la population à 5000 habitants en 2010.** Elle devra décider de l'agrandissement ou non des trois zones NA réservées au développement de l'habitat totalisant actuellement 36 hectares.
- Les principaux projets d'aménagement et d'équipement concernent la **réhabilitation et la sécurisation du centre bourg, où la circulation des poids lourds est intense sur la RD17**, le réaménagement du plateau sportif avec création d'une piste de skate-board et la réalisation d'une structure multi-accueil enfance – jeune en partenariat avec la CCVI.

1.3 MONTBAZON

Quatrième commune de la CCVI en poids démographique avec 3434 habitants en 1999, Montbazon est avec Monts, Veigné et Esvres une commune où l'offre en services, commerces et équipements est la plus développée.

DEMOGRAPHIE

- Depuis de nombreuses années, la croissance démographique de Montbazon est très rapide. Mais **un net ralentissement s'opère entre 1990 et 1999, le taux d'évolution n'étant plus que de 0,26% par an pour 9 habitants en plus en moyenne** chaque année, alors qu'il était encore de 1,36%, entre 1982 et 1990, pour 43 habitants supplémentaires par an.

L'estimation de population, réalisée à partir des données de la Taxe d'Habitation, indique de nouveau, **une légère accélération de la croissance démographique, le rythme d'évolution annuel serait de l'ordre d'une vingtaine d'habitants en plus en moyenne par an.**

- L'amointrissement observé entre 1990 et 1999, est lié à la **réduction du solde migratoire** : le nombre d'arrivées de nouveaux habitants s'amenuisant pour devenir équivalent au nombre de départs. La légère augmentation de population est donc uniquement due au solde naturel, qui s'accroît très légèrement entre 1990 et 1999, par rapport à la période précédente.

- **Les effectifs scolaires semblent plutôt stables ces dernières années**, tout au plus une légère augmentation en élémentaire a été enregistrée en 2000. En revanche, comme à Esvres et à Monts, **le nombre de collégiens s'est globalement accru pour osciller autour de 560-570 élèves depuis 1999.**

- **Le faible renouvellement de la population n'a pu limiter la diminution de la taille moyenne des ménages et de l'indice de jeunesse qui deviennent les plus faibles des communes de la CCVI en 1999** (2,57 et 1,15). Ces indices demeurent néanmoins supérieurs à la moyenne départementale (2,33 et 1,06), témoignant de la présence d'une population encore jeune.

Entre 1999 et 2002, la croissance de population est liée à **l'augmentation du nombre de ménages constitués de personnes et de couples, ce qui ne permet pas de limiter la baisse de la taille moyenne des ménages.**

Parallèlement, la part de personnes âgées est la plus forte de la CCVI : 7,2% des habitants, soit 247 personnes, ont 75 ans ou plus en 1999. Les actions en matière d'aide au maintien à domicile des personnes devront être maintenues, voire renforcés. Les possibilités d'accueil en établissement vont être élargies sur la commune, une extension de 15 lits est prévue à la maison de retraite l'Image qui portera à 48 le nombre de lits.

EMPLOI, RESSOURCES DES MENAGES

- **Les 1156 emplois que la commune compte en 1999** sont fournis notamment par le tissu commercial et artisanal local et par les entreprises présentes sur la zone d'activité la Grange Barbier. Zone d'intérêt majeur de 30 hectares, elle est presque

totallement occupée et devrait bénéficier d'une extension de 5 hectares. Son accès par la RN10 devrait être amélioré.

- Bien qu'inférieur à 1, **le taux d'emploi de 0,81 est le plus élevé après celui de la commune d'Esvres (0,87)**. Au total **37,7% des actifs résidents exercent leur activité sur le territoire de la CCVI**. La RN10 et le train mènent directement 23,2% des actifs travailler dans la ville centre de Tours et 11,3% à Chambray-les-Tours.
- **Globalement, la population est plutôt socialement favorisée** : 35,8% des foyers ne sont pas imposés en 2000, contre 46,7% dans le département, et le revenu net moyen est de 18014 euros contre 14683 en Indre-et-Loire.

PARC DE LOGEMENTS

- Entre 1990 et 1999, le taux de vacance a peu évolué et reste à un niveau relativement bas. **De 5,9% en 1999, il est de deux points supérieurs à la très faible moyenne de la CCVI (3,9%)**. Il est probable qu'une partie de cette vacance soit liée aux nuisances de la RN10.
- **En 1999, le poids du parc ancien est peu marqué** : 25,4% des logements ont été construits avant 1949 et le **niveau de confort est le plus favorable** : l'absence d'un des éléments de confort n'est recensée que pour seulement 14,5% des résidences principales, taux le plus faible des communes de la CCVI.
Quelques logements ont été subventionnés pour la réalisation de travaux : entre 1995 et 1999, 12 logements ont bénéficié d'une Prime à l'Amélioration de l'Habitat et seulement 4 ont été améliorés avec les subventions de l'ANAH entre 1997 et 2001.
- Avec un taux de 71,3 % en 1999, la part de propriétaires occupants, tout en étant très élevée, apparaît comme la plus faible des communes de la CCVI, 25,3% des résidences principales relevant du parc locatif, contre 20,9% en moyenne dans la CCVI, le parc privé étant, avec celui de Sorigny, plus présent qu'ailleurs.
- **Les 139 logements locatifs sociaux recensés au 1^{er} janvier 2002, représentent environ 10,5% des résidences principales de 1999**. Pleinement occupé, c'est un parc **plutôt collectif** : 59% des logements, et **globalement récent** : 67% ont été réalisés après 1990 notamment avec l'opération Putsinus en centre bourg. Il en découle **un niveau moyen de loyer annuel relativement élevé** : pour 72% des logements il est supérieur à 30,5 euros / m². Il est principalement orienté vers le logement de taille moyenne : **53% sont des T3**, type destiné en particulier aux jeunes couples et personnes âgées.
Un programme de 17 logements individuels réservés aux gendarmes est envisagé à partir de 2004, les logements actuels de la gendarmerie devraient être vendus à l'OPAC 37. De plus 5 ou 6 logements de petite taille vont être réalisés en rez-de-chaussée de Putsinus et 3 à proximité dans la grange classée. Un logement Ficosil en réhabilitation et deux individuels sont également prévus.
- Parallèlement au ralentissement de la croissance démographique, **la production de logements neufs s'est atténuée, entre 1990 et 1999, par rapport à la période précédente** : l'indice de construction passant de 7,6 à 5,2. Le nombre moyen de logements construits étant de 18 par an entre 1990 et 1999, contre 24 auparavant.
Grâce notamment aux trois opérations localisées à la Pommeraie (40 logements), près du château (12 locatifs clé en main), rue des Lacs d'Amour (20 logements en

accession et locatif privé), **la reprise est sensible à partir de 1999. La production totale se situant alors entre 25 et 30 logements neufs par an.**

Cinq autres lotissements qui devraient totaliser 120 logements en accession (ou locatif privé) sont en cours.

- Montbazou est l'une des seules communes de la CCVI à disposer d'un PLU approuvé récemment (en 2002), les autres étant le plus souvent en cours de révision. **L'objectif, plus qualitatif que quantitatif, vise à limiter le vieillissement de la population. Les zones à urbaniser à court terme représentent 13 hectares et à moyen et long terme une dizaine d'hectares.** La commune est confrontée à l'exiguïté de son territoire et les constructions en diffus sont très limitées.
- **Les principaux projets d'aménagement sont nombreux**, ils prévoient la restructuration du groupe scolaire avec construction de classes, d'une bibliothèque, d'une salle péri-scolaire et d'un parking, la réalisation d'un autre terrain de football, le rassemblement des services techniques sur un même site, le développement du stationnement en centre ville, l'amélioration de l'accès au parc d'activités. **La commune cherche également à développer une politique touristique** en réalisant des acquisitions foncières le long de l'Indre, en ayant contribué à l'ouverture du donjon, en projetant la réalisation d'un écomusée du parfum. Il est par ailleurs, projeté, avec la CCVI, d'agrandir le pavillon du tourisme et de regrouper les services PISE, ATS, Point Accueil Service dans l'ancienne gare.

1.4 MONTS

Avec 6514 habitants en 1999, Monts est la commune la plus peuplée de la CCVI. Elle fait partie, avec Esvres, Montbazou et Veigné des communes au tissu économique les plus développés.

DEMOGRAPHIE

- Après avoir enregistré une forte augmentation de population entre 1982 et 1990 : +100 habitants par an, soit **un taux d'évolution annuel de 1,74%, la croissance démographique se ralentit entre 1990 et 1999**, pour n'être plus que de 33 habitants en plus par an, ce qui correspond à **un taux annuel de 0,51%**.
L'estimation de la population réalisée à partir des données de la Taxe d'Habitation, indique de nouveau une accélération du développement de la population, entre 1999 et 2002, qui serait de l'ordre de 60 habitants en plus par an.
- Entre 1990 et 1999, le ralentissement est dû à **une réduction des apports migratoires** (le nombre d'entrées de nouveaux habitants dans la commune diminuant et devenant équivalent au nombre de sorties qui s'accroît légèrement), tandis que le **solde naturel s'érouse à peine, en raison d'une population encore jeune**.
- Avec une taille moyenne des ménages de 2,82 et un indice de jeunesse de 1,67 en 1999, les plus élevés de la CCVI, et largement supérieurs aux moyennes départementales, Monts est effectivement **caractérisée par la présence d'une population jeune. Le potentiel de décohabitation y est donc particulièrement important**, indiquant des besoins en locatif de petite et moyenne taille notamment.
Cependant, la réduction de la taille moyenne des ménages de -0,98% par an, entre 1990 et 1999, et celle de l'indice de jeunesse révèlent que le mouvement de vieillissement n'épargne pas la commune. Il convient donc de poursuivre l'accueil de ménages favorisant le renouvellement de population.
Entre 1999 et 2002, cette baisse de la taille moyenne des ménages demeure, malgré une nouvelle accélération de la croissance de population, qui est en fait, liée à une augmentation du nombre de ménages constitués de personnes vivant seules ou en couple.
- L'influence de cette évolution démographique est perceptible au niveau des effectifs scolaires. Si le nombre d'enfants scolarisés en maternelle et élémentaire est stable ces dernières années : autour de 280 à 300 élèves en maternelle et environ 500 en élémentaire, l'accroissement du nombre de collégiens est sensible, entraînant des travaux d'agrandissement du collège qui sont actuellement en cours.
- La part de personnes âgées est proportionnellement moins forte que dans les autres communes, toutefois, **le nombre d'habitants âgés de 75 ans et plus est tout de même de 280 en 1999**, signifiant probablement l'accroissement, dans les années à venir, de besoins en matière de services d'aide au maintien à domicile.
Parallèlement, la maison de retraite de la Vasselière permet d'accueillir 80 personnes. La réalisation d'un établissement d'accueil de personnes souffrant de la maladie d'Alzheimer est en projet.

EMPLOI, RESSOURCES DES MENAGES

- **Avec 2086 emplois selon l'INSEE en 1999, Monts est la commune où le nombre d'emplois est le plus élevé** devant Esvres (1650 emplois). Ce volume représente 27% du total de celui de la CCVI.
Monts est notamment caractérisée par la présence d'entreprises importantes, telle que le Commissariat à l'Energie Atomique (important employeur et qui occupe un vaste espace sur la commune) et dispose de deux zones d'activités sur son territoire : la Pinsonnière totalement occupée et la Bouchardière, zone d'intérêt majeur, qui devrait bénéficier d'une extension de 6 hectares.
Malgré cela, le taux d'emploi reste inférieur à un : de 0,74, c'est le troisième après ceux de Esvres (0,87) et de Montbazou (0,81).
- **Ainsi, seulement 32% des actifs ont leur emploi sur la CCVI** (principalement à Monts même), et compte tenu de la position géographique de la commune par rapport aux axes de communication, de la RN10 notamment, **49% soit un actif sur deux, travaillent à Tours, Joué-les-Tours ou Chambray-les-Tours**. C'est le plus fort degré d'attractivité avant Artannes (48% des actifs ayant un emploi) et Veigné (45%).
- **Le revenu net imposable moyen des foyers de 17179 euros en 2000, est élevé**. Légèrement inférieur à la moyenne de la CCVI, il reste sensiblement supérieur à celui de l'Indre-et-Loire (14683 euros). Comme dans l'ensemble de la CCVI, la part de ménages non imposables est nettement inférieure à la moyenne départementale (**38,8% contre 46,7%**).

PARC DE LOGEMENTS

- **Les taux de résidences secondaires et de logements vacants de 2,3% et de 3,3% en 1999, montrent une forte tension sur un parc de logements pleinement occupé**. La vacance, comme celle des communes de Truyes, Esvres, Veigné et Sorigny, inférieure à 4%, est insuffisante pour permettre une bonne fluidité.
- **La part de logements anciens est la plus faible de tout le territoire : seulement 18% des logements ont été construits avant 1949**. Le problème de confort des résidences principales ne se pose donc pratiquement pas. D'ailleurs, assez peu de logements ont fait l'objet de travaux d'amélioration : 3 logements ont bénéficié de la Prime à l'Amélioration de l'Habitat entre 1995 et 1999 et 8 ont été subventionnés par l'ANAH de 1997 à 2001.
- Comme sur l'ensemble du territoire intercommunal, le développement communal est lié à celui de l'accession à la propriété. **La part de propriétaires occupants est ainsi en 1999 de 76%, un taux équivalent à la moyenne de la CCVI**, mais sensiblement supérieure à celle du département qui est de 56%.
Le taux de logements locatifs publics est l'un des plus forts, mais celui de locatifs privés (11,1%) est le plus faible de la CCVI. Monts est la seule commune où le parc locatif privé s'est réduit entre 1990 et 1999 (-48 logements, soit -4 points).
- **Le parc locatif social est constitué de 244 logements au 1^{er} janvier 2002, soit 10,7% des résidences principales**. C'est le nombre le plus important de la CCVI. La répartition par taille est relativement équilibrée.

Les taux de mobilité et de vacance, dans la moyenne du département, ne témoignent pas de difficultés particulières d'occupation, malgré la présence d'un parc collectif (les trois quarts des logements), relativement ancien (62% ont plus de 20 ans), mais au faible niveau de loyer. Les **loyers sont effectivement les moins élevés de la CCVI : 69% des logements ont un loyer annuel compris entre 19,1 et 26,7 euros le m² (125 à 175 F le m²) et la demande locative sociale est importante.**

- Comme dans la majorité des communes, la production de logements neufs s'est affaiblie entre 1990 et 1999, par rapport à la période précédente. L'indice de construction (5,0) est devenu le plus faible avec celui de la commune d'Esvres (3,9). **Le nombre moyen de logements construits étant passé de 49 à 32 par an.** C'est toutefois le plus élevé après celui de Veigné (47 logements par an entre 1990 et 1999).

Les années les plus récentes, montrent une accélération de la production neuve : 44 logements construits par an en moyenne, grâce à la réalisation de lotissements : Clos Bas, rue de la Haute Vasselière, Martellière 1, rue des Belles Landes pour les opérations les plus importantes. Les prix de ces lots, destinés à l'accession à la propriété (ou au locatif privé) oscillent entre 38 et 45 euros le m².

Actuellement, 6 opérations sont en cours ou en projet totalisant 170 logements dont 130 en accession (76%) et 40 en locatifs (24%). Il s'agit des opérations du Hameau de Berlioz, rue du Buisson, de la ZAC des Hautes Varennes, Bois Cantin 2 et 3 et la Horaie.

A moyen terme, la Martellière et la ZAC des Varennes devraient être poursuivies.

- Au total, c'est environ 66 hectares qui sont disponibles aujourd'hui en zone en 1 NA et 116 en NA. L'étude du passage du Plan d'Occupation des Sols, validé fin 2000, en Plan Local d'Urbanisme devrait démarrer en 2004.
- En accompagnement du développement, **des projets en matière d'équipements et d'aménagement sont envisagés ou en cours** : le transfert et l'agrandissement de la station d'épuration, la restructuration de carrefours, l'agrandissement du gymnase, la création d'un centre multi accueil enfance avec la CCVI, la réalisation d'une école maternelle.
- **Par ailleurs, un terrain d'accueil de 12 emplacements destiné aux gens du voyage va bientôt être réalisé,** la commune étant intégrée au schéma départemental.

1.5 SAINT-BRANCHS

En 1999, la commune de Saint-Branchs totalise 2211 habitants, elle fait partie avec Artannes-sur-Indre, Sorigny et Truyes des communes qui ont une population inférieure à 3000 habitants.

DEMOGRAPHIE

- Comparativement aux autres communes de la CCVI, Saint-Branchs est la commune qui s'est proportionnellement le moins développée ces 30 dernières années. Sa croissance date essentiellement de la période 1982-1990, où le taux d'évolution annuel de 2,64%, élevé, correspondait à un gain de 50 habitants en plus par an. Entre 1990 et 1999, cet apport n'est plus que de 12 habitants supplémentaires par an (soit un taux annuel de 0,56%).

L'estimation de la population, réalisée à partir des données de la Taxe d'Habitation, montre une **stabilité de ce rythme de croissance entre 1999 et 2002 (environ 10 à 12 habitants en plus par an)**.

- Par rapport à 1982-1990, le fort ralentissement de la croissance démographique est lié, entre 1990 et 1999, à **une sensible réduction des apports migratoires : diminution du nombre de nouveaux habitants**, alors que le nombre des départs est à peu près équivalent, **mais aussi des apports naturels**.

- Une **taille moyenne des ménages de 2,76 et un indice de jeunesse de 1,64** (contre 2,33 et 1,06 en moyenne dans le département) montrent que la population est **caractérisée par sa jeunesse**, comme dans l'ensemble de la CCVI. **Le potentiel de décohabitation est particulièrement important.**

Entre 1999 et 2002, la diminution de la taille moyenne des ménages s'accélère, l'accroissement de population observé étant principalement marqué par l'augmentation du nombre de ménages n'ayant personne à charge.

Les 174 personnes âgées de 75 ans et plus ne représentent que 5,5% de la population communale en 1999.

- Parallèlement, **les effectifs scolaires se sont légèrement atténués**, en élémentaire jusqu'en 2002 et en maternelle jusqu'en 1999 avant de se stabiliser à 80 élèves. Le groupe scolaire a récemment été amélioré, il a fait l'objet d'un agrandissement, avec aménagement d'une garderie péri-scolaire, d'une bibliothèque, d'une salle informatique.

EMPLOI, RESSOURCES DES MENAGES

- **L'offre d'emplois sur la commune est faible : 370 en 1999, pour un taux d'emploi de 0,39**, soit le plus bas avec celui d'Artannes-sur-Indre.

Dans la zone artisanale de proximité, où deux établissements sont actuellement installés, 1,5 hectares sur 6 sont encore disponibles. Une déchetterie et un artisan devraient s'y implanter.

- Compte tenu de la faiblesse du nombre d'emplois, seuls 20,7% des actifs ont leur emploi dans la commune. **Mais l'évasion vers l'agglomération tourangelle est un**

peu moins marquée que dans les autres communes de la CCVI (35,2% travaillent à Tours, Chambray-les-Tours, Joué-les-Tours, contre 45,4% des actifs de Veigné par exemple), **et 19,5% des actifs exercent leur profession sur une autre commune du territoire communautaire** (cette proportion s'échelonnant de 6,6% à 17,4% dans les autres communes).

- Localisée à proximité des trois points d'emploi importants que sont Sorigny avec Isoparc et l'A10, Esvres et l'A85 ainsi que Loches Développement Tauxigny, la commune devrait connaître à l'avenir une pression importante.
- **Saint-Branchs est avec Sorigny, la commune où les ressources des ménages sont les plus faibles comparativement aux ménages du reste du territoire communautaire** : 49,3% des foyers ne sont pas imposés en 2000, contre 38,9% en moyenne dans la CCVI et le revenu net imposable moyen de 14533 euros est légèrement inférieur à la moyenne départementale de 14683 euros. **Les ménages ayant accédés à la propriété sont moins fortunés que dans les communes plus proches de l'agglomération, où les prix des terrains à bâtir sont sensiblement plus élevés.** Une augmentation des prix est toutefois également perceptible : au Hameau de Grandin, opération achevée en 2003, les lots ont été cédés à 48 euros / m²

PARC DE LOGEMENTS

- **Avec un taux de 7,3% de logements vacants, Saint-Branchs est la seule commune où la vacance semble aussi développée en 1999.** Cela s'explique par la **présence d'un parc de logements anciens conséquent** : en 1999, 41,9% des logements datent d'avant 1949 et pour 34,5% des résidences principales au moins un élément de confort est manquant, la moyenne dans l'ensemble de la CCVI étant respectivement de 27,3% et 22,2%. Aussi **des travaux d'amélioration ont été réalisés** : 16 propriétaires occupants ont bénéficié de la Prime à l'Amélioration de l'Habitat (PAH) entre 1995 et 1999 et 18 logements locatifs ont été améliorés grâce à l'ANAH entre 1997 et 2001. On peut raisonnablement supposer que **le taux de vacance s'est atténué depuis 1999.**
- **Bien que très élevée, avec un taux de 74,9%, la part de propriétaires occupants apparaît légèrement moindre qu'en moyenne dans la CCVI (76,4%),** montrant la présence d'un parc locatif un peu plus développé. La répartition entre le locatif privé et le locatif public étant à peu près équivalente.
- **Au 1^{er} janvier 2002, le parc locatif social de la commune est composé de 102 logements,** ce qui apparaît relativement élevé au regard des communes de Sorigny et Artannes de poids démographique comparable. Les taux de mobilité et de vacance ne témoignent pas de difficultés d'occupation, au contraire. Pourtant c'est un parc **relativement ancien où 56% des logements sont collectifs,** mais qui a **l'avantage d'offrir des loyers assez peu élevés** : 81% des logements ont un loyer annuel moyen inférieur à 26,7 euros / m². Il est caractérisé par la présence d'un parc de logements de petite taille importante : **34% sont des T1 et T2,** en partie occupés par des personnes âgées en place depuis de nombreuses années. Le parc devrait s'accroître de quelques logements supplémentaires : dans le cadre de la réorganisation du centre bourg, **il est projeté de réaliser 12 logements au dessus de commerces.**

- Comme dans l'ensemble de la CCVI, lié à la forte présence de propriétaires occupants, le parc des résidences principales est essentiellement constitué de logements de grande taille : **74,3% sont des T4 ou plus. Alors que le potentiel de décohabitation est important, le parc susceptible d'accueillir décohabitants et jeunes couples est limité.**

- Parallèlement au ralentissement de la croissance démographique, **le rythme de construction neuve s'est sensiblement affaibli** comme le montre l'indice de construction, qui passe de 11,3 (très élevé), entre 1982 et 1990, pour **22 logements construits par an en moyenne**, à 5,7 entre 1990 et 1999 avec **12 logements neufs** par an.
Une légère reprise peut être observée en 2001-2002 grâce pour partie, à la réalisation des lotissements du Hameau de Grandin et du Hameau de Bel Air, achevés en 2003.
 Une nouvelle opération, nécessitant une révision du POS, est envisagée à La Raimbardière où une vingtaine de lots pourraient être définis.
 Deux autres projets à plus long terme pourraient voir le jour. Au Cornilleau, mais les nombreux propriétaires ne sont pas toujours désireux de vendre leurs biens et des difficultés d'évacuation des eaux pluviales subsistent. Au Désert, un lotissement de qualité destinée à une population aisée pourrait être conçu.
 Le POS impose, par ailleurs, 20% d'espaces verts dans les opérations de lotissements.

- Pour faire face à l'arrêt de familles de gens du voyage dans des endroits inadaptés, la commune a élaboré un **projet de terrain d'accueil de passage pour 10 caravanes. Mais les subventions ne peuvent être accordées car la commune n'est pas intégrée au schéma départemental.**

- **L'objectif du POS, approuvé en 2000, dont une révision est prévue fin 2003, est de contrôler le développement de la population et de restructurer le bourg pour lui donner une importance sociale et économique.** La traversée du bourg doit donc être refaite et sécurisée avec aménagement de trottoirs, de voies piétonnes, création et déplacements de commerces et réalisation de logements sociaux.
 Les autres projets en matière d'équipement consistent à terminer l'aménagement de l'école primaire, réhabiliter la piscine dans le cadre de la CCVI et construire une déchetterie dans la zone artisanale.

1.6 SORIGNY

En 1999, Sorigny totalise une population de 1923 habitants. Avec Saint-Branchs, Artannes-sur-Indre et Truyes, elle fait partie des communes qui ont moins de 3000 habitants.

DEMOGRAPHIE

- **Comme Saint-Branchs, Sorigny enregistre une croissance démographique plus lente que les autres communes de la CCVI. Elle n'en demeure pas moins importante, notamment entre 1990 et 1999** où le taux d'évolution annuel est de 1,81% entraînant le gain de 32 habitants en plus par an, soit le double de la période précédente.
Entre 1999 et 2002, les données de la Taxe d'Habitation permettant d'estimer la population, indiquent **un ralentissement de la croissance**, l'augmentation ne serait plus que de l'ordre de 10 à 12 habitants en plus en moyenne par an. C'est la seule commune, avec celle de Veigné, où un ralentissement est observé.
- Entre 1990 et 1999, c'est **l'augmentation des apports migratoires liés à un accroissement d'installations de nouveaux ménages**, qui a permis cette accélération du développement de la population. Le solde naturel, légèrement supérieur à la moyenne de la CCVI, est resté globalement stable.
- La taille moyenne des ménages de 2,78 et l'indice de jeunesse de 1,52, sensiblement supérieurs aux indices départementaux (2,33 et 1,06) indiquent, comme dans l'ensemble des communes du territoire, la **présence d'une population jeune, avec un potentiel de décohabitation important. La réduction de la taille moyenne des ménages apparaît modérée, entre 1990 et 1999, ainsi qu'entre 1999 et 2002.**
- **La proportion de personnes âgées de 75 ans ou plus est la plus faible des communes de la CCVI : 4,6% pour un total de 132 personnes en 1999.** Mais à l'avenir, cette population devrait s'accroître, près de 400 personnes étant âgées de 60 à 75 ans en 1999 entraînant probablement des besoins supplémentaires en services de maintien à domicile.
- Les effectifs scolaires sont globalement stables, sauf en maternelle où le nombre d'élèves augmente légèrement en 2002.

EMPLOI, RESSOURCES DES MENAGES

- **Sorigny est avec Saint-Branchs, la commune où la population apparaît comme la moins favorisée au niveau des ressources.** Le taux de foyers non imposés en 2000 est de 48,7% soit 10 points de plus qu'en moyenne sur le territoire communautaire et 2 points supérieurs à la moyenne départementale.
Le taux de chômage en 1999, reste cependant, très modéré : 8,3%, soit 4,3 points en dessous de l'indice de l'Indre-et-Loire.
- **Comme à Truyes, Saint-Branchs et Artannes, l'offre d'emploi est limitée.** Les 423 emplois recensés en 1999, engendrent un taux d'emploi de 0,50, la part d'actifs ayant un emploi sur la commune est donc relativement faible : 21,9%. Cependant, 17,4% des actifs restent sur le territoire de la CCVI, et l'évasion vers l'agglomération

tourangelle est légèrement moins marquée que dans d'autres communes voisines : 36,3% des actifs ayant un emploi de Sorigny se rendent à Tours, Chambray-les-Tours ou Joué-les-Tours, contre 48,8% pour ceux de Monts par exemple.

La zone d'activités d'intérêt majeur La Grange Barbier (également sur Montbazou) est presque totalement remplie, une extension de 5 hectares est prévue et la zone de proximité de Créatinay compte 2,2 hectares également occupés.

Mais le projet majeur pour la commune et la CCVI est, avec l'extension de Saint-Malo, la création de la zone d'activités Isoparc menée par Sud Indre Développement, qui devrait permettre à la sortie de l'échangeur de l'A10 prévue en juin 2004, de commercialiser une première tranche de 90 hectares dès 2004. Les retombées sur la CCVI et les territoires voisins devraient être très importantes avec, notamment un accroissement sensible de la pression sur le marché du logement.

PARC DE LOGEMENTS

- **Les très faibles taux de résidences secondaires (2,4%) et surtout de logements vacants (3,6%) indiquent un parc presque totalement occupé et témoignent de la tension** qui s'exerce déjà en 1999 sur le marché de l'habitat de la commune, comme sur celui de l'ensemble de la CCVI.
- **Avec un parc de logements relativement ancien** (comme à Artannes et Saint-Branches) : 37,6% des logements datent d'avant 1949, **le niveau de confort des résidences principales apparaît en 1999 plutôt élevé : pour 33,2%, un des trois éléments de confort est manquant en 1999, la moyenne en Indre-et-Loire étant de 15,6%** Des efforts d'amélioration peuvent certainement encore être apportés, 3 logements ont bénéficié de la Prime à l'Amélioration de l'Habitat (destinée aux propriétaires occupants) entre 1995 et 1999 et 7 des subventions de l'ANAH (destinée aux propriétaires bailleurs) entre 1997 et 2001.
- Comme pour l'ensemble de la CCVI, **l'essor de la commune est lié au développement de l'accession à la propriété. Aussi, la part de propriétaires occupants est très marquée : en 1999, 78,2%** des résidences sont occupées leurs propriétaires, la moyenne étant de 55,8% en Indre-et-Loire.
Le parc locatif et surtout public est peu développé, **seul le parc privé qui représente 15,2% des résidences principales** (le plus élevé avec celui de Montbazou) semble, dans ce contexte, susceptible d'offrir quelques logements aux jeunes ménages.
- **Au 1^{er} janvier 2002, le parc locatif social totalise 31 logements, soit un taux de 4,6%** au regard des résidences principales de 1999, le plus faible avec celui d'Artannes-sur-Indre, de la Communauté de Communes.
Si le taux de vacance est très bas, témoignant d'une pleine occupation du parc, le taux de mobilité est élevé indiquant une rotation rapide au sein des logements.
Cette mobilité peut s'expliquer par le fait qu'il s'agit d'un parc constitué de logements individuels, récemment construits, où les loyers sont chers : tous les logements ont un niveau moyen de loyer annuel supérieur à 30,5 euros / m².
Plus de la moitié des logements sont des T3.
Depuis le 1^{er} janvier 2002, le parc s'est enrichi de 19 logements supplémentaires : 15 aux Perrault et 4 dans le bourg.
Rapidement, 7 autres logements vont être réalisés en réhabilitation dont 2 PLAI, et 2 logements d'urgence mis à la disposition de la CCVI. Par ailleurs, 15 logements neufs sont également prévus dans une opération mixte à La Bougrie.

- Compte tenu de la forte prépondérance des propriétaires occupants, **les résidences principales sont globalement de grande taille** : en 1999, 71,7% sont des T4, T5 ou plus, la moyenne en Indre-et-Loire étant de 57,9%.
- Contrairement à la plupart des autres communes de la CCVI, où elle a sensiblement diminué, **la production de logements neufs a très légèrement progressé, entre 1990 et 1999, par rapport à la période 1982-1990. Le nombre de logements construits étant passé de 14 à 16 par an**, l'indice de construction de 8,7 devient ainsi le plus élevé après celui de Veigné (9,4).
Depuis, les opérations menées dans le bourg et dans les lotissements (Les Perrault, Le Bois Neuf) entraînent une augmentation de la production qui atteint **23 logements commencés en 2001**.
Le lotissement de La Bougrie, qui devrait démarrer dès 2004 devrait permettre la réalisation de 34 logements en accession (ou locatif privé) et de 15 locatifs sociaux.
- Parallèlement, **de nombreux projets d'équipements à plus ou moins long terme sont envisagés** : la construction d'un second gymnase, la réalisation d'une maison des associations, la création d'une bibliothèque, d'une salle informatique, d'un plateau sportif, de parkings, de salles de classes, l'agrandissement du centre de loisirs, le déplacement de la station d'épuration, l'extension du réseau d'assainissement, l'amélioration du plan de déplacement communal.
- **Le PLU est en cours de révision, l'objectif démographique est de contrôler l'évolution de la population pour ne pas dépasser environ 3000 habitants en 2020, soit +55 habitants en plus par an**, ce qui reste supérieur à ce qui a été enregistré entre 1990 et 1999 (+32 par an). En matière spatiale, la volonté est d'étendre l'urbanisation vers l'est, de la recentrer sur le bourg et d'éviter le mitage. Au total, 50 hectares à vocation résidentielle sont disponibles.
- Pour répondre aux besoins de stationnement des gens du voyage, la commune prévoit dans le PLU, **la création d'un petit terrain d'accueil pour 7 à 8 caravanes**. L'obligation faite étant de prévoir un point d'eau et une alimentation électrique.

1.7 TRUYES

En 1999, les 1728 habitants font de Truyes la commune la plus faiblement peuplée de la CCVI. Elle fait partie des quatre communes ayant une population inférieure à 3000 habitants.

DEMOGRAPHIE

- En tendance lourde, **Truyes est avec Veigné, la commune qui s'est proportionnellement le plus développée entre 1968 et 1999, la population ayant plus que doublé.** La plus forte croissance a été enregistrée entre 1982 et 1990, période durant laquelle le taux d'évolution annuel atteint 3,00%, pour 42 habitants en plus par an. Entre 1990 et 1999, un ralentissement de la croissance se fait sentir : le taux d'évolution annuel est de 0,94% avec 16 habitants supplémentaires par an. Après 1999, les données de la Taxe d'Habitation indiquent que **la croissance de la population s'accélère.**
- Alors que l'apport naturel reste faible, **c'est la réduction du solde migratoire, liée en même temps à la baisse du nombre des nouveaux arrivants et à l'augmentation du nombre de personnes quittant la commune,** qui est à l'origine du ralentissement observé entre 1990 et 1999.
- **Si en 1999, la taille moyenne des ménages (2,64) et l'indice de jeunesse (1,25) sont avec ceux de Montbazon les plus faibles de la CCVI, ils n'en demeurent pas moins élevés comparativement au département (2,33 et 1,06).** Les moindres apports de population entraînent toutefois, une accélération de la baisse de la taille moyenne des ménages : -1,11% par an entre 1990 et 1999, la plus élevée avec celle de Montbazon.

Parallèlement à la présence d'une population encore jeune, la part de personnes âgées est, comme à Montbazon, légèrement plus représentée qu'en moyenne : 6,3% soit 145 personnes sont âgées de 75 ans et plus. **La MARPA Le Verger d'Or permet d'accueillir 19 personnes âgées.**

Par ailleurs, l'établissement le Hameau Arc en Ciel accueillent 40 adolescents et adultes handicapés lourds.

EMPLOI, RESSOURCES DES MENAGES

- **Globalement, comme dans les communes voisines, la population de Truyes semble plutôt favorisée.**
Le revenu net imposable moyen des ménages en 2000, est légèrement plus faible, qu'en moyenne dans la CCVI : 15773 euros, contre 17654, mais reste supérieur à celui du département : 14683 euros. Parallèlement, la part de foyers non imposés, de 38,7%, est semblable à celui de la Communauté de Communes.
Le taux de chômage de 6,9% en 1999, est le plus faible.
- **Comme à Sorigny, le nombre d'emplois avoisine les 400, engendrant un faible taux d'emploi de 0,53.** Nombreux sont les actifs exerçant leur activité professionnelle à l'extérieur de la commune. **Au total 38% travaillent sur le territoire de la CCVI,** ce qui apparaît relativement élevé par rapport aux autres communes, ce taux oscillant de 28% à Artannes à 40,2% à Saint-Branchs. Reste que

45,5% se rendent quotidiennement à Tours (15,5%), Chambray-les-Tours (18,6%) et Joué-les-Tours (11,4%).

La zone d'activités de proximité Les Perchers de 5 hectares est complètement occupée, une autre zone de proximité La Tour Carrée de 2,5 hectares est envisagée.

PARC DE LOGEMENTS

- **Déjà bas en 1990, le taux de vacance s'est encore réduit pour atteindre le très faible et insuffisant taux de 2,1% en 1999, témoignant de la forte pression qui s'exerce sur le marché du logement de la commune.**
Le taux de résidences secondaires quant à lui, est resté stable à 7,6%, le plus représenté de la CCVI.
- **Avec 26,4% de logements construits avant 1949, le parc de logements anciens n'est pas fortement présent dans la commune,** la moyenne dans le département étant de 34,5%. Mais quelques possibilités d'amélioration subsistent, la part de résidences ne disposant pas de tous les éléments de confort est de 26,9%, alors que la moyenne est de 15,6% en Indre-et-Loire. Très peu de logements ont bénéficié des aides à l'amélioration du confort : 4 Primes à l'Amélioration de l'Habitat entre 1995 et 1999 et aucun logement locatif amélioré avec l'ANAH entre 1997 et 2001.
- Comme dans les autres communes de la CCVI, le parc locatif est très peu représenté, le **développement de la commune s'étant opéré sur la base de l'accession à la propriété : 72,2%** des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires et seulement 11,9% relèvent du parc locatif privé.
- **Les 61 logements locatifs sociaux recensés par la DRE au 1^{er} janvier 2002, représentent 9,5%** des résidences principales de 1999.
C'est un **parc de logements individuels, pleinement occupé et sollicité**, comme le montrent les très faibles taux de vacance et de mobilité.
Un peu comme à Monts, la production a été **relativement étalée dans le temps**, ce qui permet une **offre plus variée, notamment au niveau des loyers**. En revanche, il existe très peu de logements de petite taille : seulement 8% de T1 et T2, alors que les **T3 et T4 ont été largement favorisés : 85% des logements**.
Cependant, ce parc a plutôt tendance à se réduire, certains logements étant vendus par l'OPAC 37 à leurs occupants, en place souvent depuis de nombreuses années.
- **Parallèlement au ralentissement de la croissance démographique, le développement de la construction neuve s'est réduit** : avec un indice de construction qui s'est abaissé de 9,9 à 6,2 entre 1982 et 1990 et entre 1990 et 1999, pour une **production annuelle de 14 puis de 10 logements**, soit la plus faible de la CCVI avec celle de Saint-Branchs (12 logements commencés par an).

La reprise de la construction observée en 1999 et 2000, ne semble pas se confirmer l'année suivante, les opérations les plus récentes étant la réalisation de 16 logements dans le lotissement Les Terrasses de Saint-Blaise.

En revanche, **les projets devraient entraîner une relance** avec les différentes opérations commencées en 2003 et envisagées pour 2005 : Le Clos Saint-Blaise avec 30 lots à 50 euros en moyenne le m², Charentais (38 logements), les deux tranches du Clos du Paradis qui pourraient totaliser 60 logements privés et publics, plus une petite opération locative sociale près de l'école. A plus long terme, le lotissement Charentais 2 (environ 60 logements) pourrait être lancé.

- **Aucune modification ou révision du Plan d'Occupation des Sols**, qui n'est pas encore un Plan Local d'Urbanisme, n'est pour l'instant envisagée. **Les superficies 1NA prévues sont** conséquentes et il est parfois difficile de les maîtriser.
- La commune est caractérisée par **une forte dynamique associative notamment culturelle**, que les élus ont à cœur de favoriser, possibilités étant donnée aux habitants d'utiliser le château localisé dans le centre bourg (ouvert aux personnes âgées, avec notamment la garderie péri-scolaire, la bibliothèque, un centre de documentation pour l'école...).

Les principaux projets en matière d'équipement et d'aménagement sont la création d'une **école maternelle de 4 classes**, **l'aménagement du carrefour Saint-Blaise** qui se présente comme une entrée dans le Val de l'Indre et où la circulation est très importante, **la sécurisation de la rue Vaugaudet**, l'achèvement du réseau d'assainissement, l'amélioration de la salle polyvalente.

- **En matière d'accueil des gens du voyage**, Truyes est la seule commune de la CCVI a disposer actuellement d'un terrain pour 15 à 20 caravanes. Il est régulièrement saturé.

1.8 VEIGNE

Deuxième commune de la CCVI en poids démographique, la commune de Veigné compte 5474 habitants selon le recensement de l'INSEE de 1999. Elle présente comme les communes de Esvres, Montbazou et Monts un niveau de services et d'équipements élevé.

DEMOGRAPHIE

- **Veigné, est avec Truyes, la commune qui s'est proportionnellement le plus développée démographiquement depuis 1968.** Après un léger ralentissement entre 1982 et 1990 : 40 habitants en plus par an pour un taux annuel de 0,93%, **la période 1990-1999 enregistre un regain d'attractivité : +106 habitants par an**, soit un taux d'évolution annuel de 2,15%. Il semble que ce rythme se soit légèrement affaibli entre 1999 et 2002 : de l'ordre de 90 habitants en plus en moyenne par an, ce qui reste, néanmoins, élevé.
- L'accélération observée, entre 1990 et 1999, est liée à un **accroissement des apports migratoires** : augmentation du nombre des entrées dans la commune, alors que le nombre des départs est stable et au maintien **d'un apport naturel relativement important** : le nombre des naissances et le nombre des décès sont stables.
- **Ces apports de population ont permis de limiter la diminution de la taille moyenne des ménages entre 1990 et 1999, comme entre 1999 et 2002.** De 2,72, en 1999, elle reste élevée comme dans l'ensemble de la CCVI. Le **potentiel de décohabitation est donc important indiquant des besoins en logements locatifs de petite et moyenne taille.**
- Parallèlement, la part de la population âgée de 60 ans et plus (environ 21%), est la plus forte après celle de Montbazou, avec, parmi elle, 237 personnes âgées de 75 ans et plus, d'où la nécessité de maintenir et développer les services d'aide au maintien à domicile à l'avenir.
Dans le domaine de l'accueil des personnes âgées en établissement, une maison de retraite privée de 32 places est localisée sur la commune.

EMPLOI, RESSOURCES DES MENAGES

- Avec 20726 euros, **le revenu net imposable moyen des ménages en 2000, est le plus élevé des communes de la CCVI. Il est supérieur de 29% à la moyenne départementale** et la part de foyers non imposés la plus faible : 33,4% contre 46,7% en Indre-et-Loire.
C'est l'une des communes où le taux de chômage en 1999 est le plus bas : 7,8% de la population active.
Globalement les habitants de Veigné sont des ménages ayant accédé à la propriété dont les deux membres du couple ont un emploi.
- En prise directe avec la RN 10, **la population active de Veigné, est particulièrement tournée vers l'agglomération tourangelle**, dont principalement la ville centre : en 1999, 45,4% des actifs ayant un emploi travaillent à Tours (26,8%),

Chambray-les-Tours (12,7%) et Joué-les-Tours (5,9%). Seulement 30,9% des actifs ont leur emploi dans la CCVI.

- **Pourtant Veigné est la troisième commune en nombre d'emplois : 1314 en 1999, mais avec un taux d'emploi de 0,57 seulement**, compte tenu de l'importante population active.
- **Cette offre d'emplois pourrait être développée à l'avenir, avec :**
 - . l'extension de 3 hectares de la zone d'activités de proximité communautaire des Partenais qui en fait actuellement 3,5, et
 - . la réalisation d'une ZAC aux Gués mixant activités et habitat qui permettrait de renforcer ce pôle avec création d'activités, de commerces et de services.

PARC DE LOGEMENTS

- **Les faibles taux de résidences secondaires (3,1%) et surtout de logements vacants (3,1%) en 1999, témoignent de la forte pression** qui s'exerce sur le marché de l'habitat. Le taux de vacance inférieur à 4%, très bas, à l'image de ceux des communes de Truyes, Esvres, Monts et Sorigny indique une rotation difficile contribuant à l'accroissement des prix.
- La part de logements datant d'avant 1949, seulement de 23,1% et le faible taux de résidences inconfortables 17,2% n'indiquent **pas de problème de confort majeur**. Quatre logements seulement ont bénéficié d'une Prime à l'Amélioration de l'Habitat entre 1995 et 1999 et 12 logements locatifs ont été améliorés entre 1997 et 2001 grâce à l'ANAH.
- **Le développement de la commune, réalisé sur la base de l'accession à la propriété, fait qu'en 1999 77,2% des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires**, ce qui est le plus fort taux après celui de Monts (80,4%), alors que cette proportion est de 57,9% en moyenne dans le département.
La place du locatif, privé comme social, est par conséquent limitée.
- Au 1^{er} janvier 2002, **les 122 logements sociaux recensés ne représentent que 6,2% des résidences principales**, ce qui est très inférieur aux recommandations de l'article 55 de la loi SRU qui impose un taux de 20% aux communes de plus de 5 000 habitants intégrées dans une agglomération. **Environ 300 logements** devront être réalisés à Veigné **dans les 20 ans à venir**.

Actuellement, 61% des logements sociaux existants sont individuels et **comme ils ont presque tous été construits récemment, c'est-à-dire depuis 1982, les niveaux moyens de loyer annuel sont plutôt élevés** : pour 72% d'entre eux, il est supérieur à 30,5 euros le m². C'est probablement la raison pour laquelle la mobilité comprise entre 16% et 18% en 2002 apparaît relativement forte.

Toutefois, il n'en demeure pas moins que le nombre de candidats à un logement est important.

- Parallèlement à l'accroissement de la population, **le parc de logements s'est développé de manière importante entre 1990 et 1999. C'est la seule commune où la production s'est accrue et de manière significative** par rapport à la période intercensitaire précédente : 47 logements par an construits, contre 33 entre 1982 et 1990. Dans toutes les autres communes, exceptée celle de Sorigny, l'évolution a été inverse. Au total entre 1990 et 1999, 28% de la construction neuve produite sur la CCVI a été réalisée à Veigné.

C'est principalement dans les années 1997 à 2000 que la production de logements a été la plus intense, avec la réalisation des lotissements de la Croix-aux-Jeux en accession (170 logements au total) et de la Croix-Saint-Paul en locatif social (16 logements).

- **Afin d'améliorer la réponse aux besoins en logement des différentes catégories de population, la commune prévoit, dans le cadre de projets urbains et paysagers, de diversifier la typologie de l'offre future en réalisant dans ses opérations un tiers de logements intermédiaires, un tiers de maison de ville et un tiers de pavillon, avec 20% de logements locatifs sociaux.**

A l'avenir, dans les secteurs dits de la Forêt et des Gués c'est environ 500 logements qui sont prévus sur 10 à 15 ans. Ainsi pour les 6 années à venir, 160 logements en accession à la propriété et locatif privé et une quarantaine de locatifs sociaux pourraient être réalisés. Par ailleurs, une centaine d'autres logements sont envisagés grâce aux projets de Beauregard, Les Sables, rue de la Blotellière et Chevènement.

- Ces programmes, pour lesquels la dimension déplacement est prise en compte, s'accompagnent de divers projets d'aménagement de rues, de places, d'équipements avec, notamment la mise en place d'un plan de circulation en phase avec le PDU de Tour(s)+, la réalisation d'une base nautique et d'accueil de cyclistes dans le cadre du projet Loire à Vélo.
- **Par ailleurs, une aire d'accueil de gens du voyage de 12 emplacements va être réalisée à l'Est du Bourg, ce qui permettra de répondre aux préconisations du schéma départemental.**
- L'ensemble de ces projets relève d'une réflexion globale sur la commune, menée dans le cadre de la révision du PLU qui est en cours, et qui devrait être adopté à la mi 2004. L'objectif est de structurer le territoire en valorisant les deux pôles que sont le centre bourg et les Gués, et d'ancrer Veigné comme ville verte.

1.9 Proposition de répartition des communes par groupe

A l'issue de ces monographies, quatre groupes de communes au profil comparable se dessinent.

Ces groupes, dont la constitution est basée sur, d'une part, les caractéristiques de population, le niveau d'emploi, d'équipements et de services, et d'autre part, l'offre locative sociale existante dans chaque commune, sont les suivants :

① Veigné :

- Poids de population, niveau de services et d'équipements élevés.
- Taux de logements locatifs sociaux faible de 6%, selon le recensement de l'INSEE de 1999.
L'article 55 de la loi SRU impose à la commune la réalisation de 300 logements locatifs sociaux en 20 ans, soit 15 par an.

② Esvres, Montbazou, Monts

- Poids de population, niveau de services et d'équipements élevés.
- Parc locatif public plus développé qu'à Veigné : taux de logements locatifs sociaux oscillant autour de 10% en 1999.

③ Saint-Branchs, Truyes

- Communes moins peuplées et moins structurées en matière d'équipements et de services que celles des groupes ① et ②.
- Taux de logements locatifs sociaux oscillant autour de 10% en 1999.

④ Artannes, Sorigny

- Communes moins peuplées et moins structurées en matière d'équipements et de services que celles des groupes ① et ②.
- Taux de logements locatifs sociaux faibles : de 3% à 4% en 1999, inférieurs à ceux des communes du groupe③.

La proposition de répartition de la production locative sociale exposée en troisième partie de ce document est, dans un premier temps, réalisée à partir de ces groupes.

2 - SCENARIO D'EVOLUTION

Perspective d'évolution : prise en compte des inflexions démographiques et économiques à venir

Hypothèses chiffrées :

Emploi	1982	1990	1999	2010 Hypothèse	Variation 1999-2010
Taux d'activité	43,6%	45,6%	45,6%	46,0%	+0,4 point
Nombre d'emplois		7016	7644	9313	+1669
Taux d'emploi		0,65	0,64	0,68	+0,04
Taux de chômage	7,3%	8,7%	8,8%	8,8%	0%

Source : 1982, 1990, 1999 INSEE, 2010 hypothèse

Population, logement	1982	1990	1999	2010 Hypothèse	Variation en % par an		
					1982-1990	1990-1999	1999-2010 Hypothèse
Population Sans Doubles Comptes	22674	25746	27746	32645	1,60%	0,83%	1,5%
Taille moyenne des ménages	3,07	2,93	2,71	2,50	-0,59%	-0,83%	-0,76%
Nombre résidences principales	7254	8687	10067	12880	2,28%	1,65%	2,27%
Nombre logements locatifs sociaux	458	585	880	1380	3,1%	4,6%	4,2%
Taux de parc locatif social	6,3%	6,7%	8,7%	10,7%	0,8%	2,9%	1,7%
Nombre de logements vacants	539	470	427	570	-1,7%	-1,1%	2,7%
Taux de logements vacants	6,5%	4,9%	3,9%	4,1%	-3,5%	-2,4%	0,5%

Conséquences en terme de logements :

Production de logements		1982-1910	1990-1999	1999-2010 Hypothèse
Total	Construction neuve	1615	1499	3232
	dont locatif social	127	295	500
Par an	Construction neuve	202	167	294
	dont locatif social	16	33	43

Source : 1982, 1990, 1999 : INSEE.

2.1 Objectifs et conséquences sur la production de logements neufs

Deux scénarii d'évolution ont été proposés, c'est le plus offensif, c'est-à-dire celui qui prend en compte les inflexions démographiques et économiques à venir qui a été retenu par les élus.

Il correspond au rythme de développement économique raisonnablement envisagé, compte tenu des projets existants, notamment dans les deux zones d'activités Isoparc et Saint-Malo : 10 hectares par an, avec un nombre de 20 emplois par hectare.

Hypothèses	1990	1999	Hypothèse 2010	Variation 1990-1999	Variation 1999-2010
Taux d'activité	45,6%	45,6%	46,0%	/	+0,4 point
Nombre d'emplois	7016	7644	9313	+628	+1669
Taux d'emploi	0,65	0,64	0,68	-0,01 point	+0,04 point
Taux de chômage	8,7%	8,8%	8,8%	+0,1 point	/

Source 1990, 1999 : INSEE

En matière économique, il est donc basé sur les éléments suivants :

- Une croissance de 1700 emplois entre 1999 et 2010, qui concerne l'emploi dit « basique » et l'emploi créé pour accompagner la population supplémentaire.
- Un accroissement du taux d'emploi qui illustre la réduction de la dépendance économique de la CCVI par rapport au pôle tourangeau.
- Une progression du taux d'activité liée au processus de vieillissement de la population.
- Un taux de chômage supposé se maintenir au niveau relativement bas de 1999.

Par ailleurs, pour définir le niveau de construction nécessaire, les besoins dits non démographiques doivent être pris en compte, aussi l'hypothèse d'évolution suppose :

- Un accroissement démographique de 1,5% par an entre 1999 et 2010, correspondant à une augmentation de 4900 habitants. La population serait alors d'environ 32650 habitants en 2010.
- Une poursuite du ralentissement de la taille moyenne des ménages selon le rythme observé entre 1999 et 2002, soit une diminution de 0,76% par an. Le taux d'occupation serait alors de 2,50 en 2010.
- Un très faible amoindrissement, par rapport à la période 1990-1999, du rythme de renouvellement du parc : disparition de logements existants, démolis ou transformés en locaux d'activité par exemple.
- Un léger accroissement du taux de vacance qui passerait de 3,9% en 1999 à 4,1% en 2010.

Proposition de répartition de la construction pour 1999-2010 sur la CCVI

Proposition de répartition selon le statut d'occupation

Statut d'occupation	Répartition de la construction neuve			Nombre logements construits	
				Par an	Total
	1982-90	1990-99	1999-10 Orientation	1999-10 Orientation	1999-10 Orientation
Accession propriété	87%	75%	70%	203	2250
Locatif privé	5%	9%	15%	44	480
Locatif social	8%	16%	15%	45	500
Total	100%	100%	100%	294	3230

Source INSEE

Proposition de répartition selon le mode de construction

Mode de construction	Répartition de la construction neuve			Nombre logements construits	
				Par an	Total
	1982-90	1990-99	1999-10 Orientation	1999-10 Orientation	1999-10 Orientation
Individuel pur	73%	81%	70%	206	2260
Individuel groupé	18%	11%	17%	50	550
Petit collectif	9%	9%	13%	38	420
Total	100%	100%	100%	294	3230

Source pour périodes 1982-90 et 1990-1999 : DRE corrigé

Proposition de répartition selon le type de logement

Type de logement	Répartition de la construction neuve			Nombre logements construits	
				Par an	Total
	1982-90	1990-99	1999-10 Orientation	1999-10 Orientation	1999-10 Orientation
T1-T2	5%	7%	13%	38	420
T3	12%	19%	25%	73	810
T4	34%	27%	25%	73	810
T5 et plus	48%	48%	37%	109	1190
Total	100%	100%	100%	294	3230

Source pour périodes 1982-90 et 1990-1999 : INSEE

Pour répondre à ces objectifs, la production globale de logements devra être accrue par rapport à la période 1990-1999 pour être de l'ordre de **3230 logements entre 1999 et 2010, soit 294 logements par an.**

2.2 Proposition de répartition de la construction

Pour prendre en compte les besoins de l'ensemble de la population et afin d'améliorer la réponse en logement, une répartition de la construction à produire sur la période 1999-2010 est proposée par statut d'occupation, mode de construction et type de logement.

Il s'agit davantage de tendre vers la répartition suggérée que de réaliser précisément le nombre de logements indiqué, et de s'orienter vers une plus grande diversification de la production que par le passé.

- Si l'accèsion à la propriété reste majoritairement le produit à développer sur la CCVI, **il conviendrait de laisser une part plus importante au locatif public et au locatif privé.**
 - **La poursuite de la réduction de la part d'accèsion à la propriété dans la production de logements pourrait se poursuivre entre 1999 et 2010 en passant de 75% entre 1990 et 1999 à 70%, soit 203 logements par an à produire.**
 - Une production de 15% de locatifs sociaux au sein de cette construction et **un taux de logements locatifs sociaux ajusté à 10,7% en 2010, soit 2 points de plus qu'en 1999, impliquent la production de 500 logements sur la période, soit +45 logements par an. C'est 1380 logements que pourrait comprendre alors le parc locatif social en 2010.**
Ce parc est nécessaire pour permettre la mobilité résidentielle et pour répondre aux besoins **en logements des jeunes, des personnes âgées, des ménages modestes et des populations plus démunies et doit répondre aux préconisations de la loi SRU**
 - La part du locatif privé dans cette production de 15% **permettrait un accroissement de l'offre locative globale : +44 logements par an.**
- **En matière de mode de construction, il est également souhaitable de diversifier la production à venir,** pour notamment des raisons de coût, de consommation d'espace, de maîtrise de l'étalement urbain et pour lutter contre la banalisation des constructions.
 - **L'individuel pur,** c'est-à-dire classiquement le pavillon localisé au milieu de la parcelle réalisé dans les lotissements, est le produit actuellement le plus développé : 81% de la production de logements neufs entre 1990 et 1999. Il est proposé de réduire cette proportion à 70% pour favoriser davantage que par le passé les autres modes de construction. La production annuelle pourrait être de 206 logements.
 - **L'individuel groupé** qui peut être la maison de ville pourrait représenter 17% entre 1999 et 2010 au lieu de 11% auparavant, soit une construction annuelle de 50 logements.

- **De petits collectifs**, avantageux au niveau des coûts de construction, pourraient être réalisés en locatif social ou par des promoteurs privés dans les centres bourgs des communes les plus importantes. Ils permettraient de réaliser notamment des logements de petite taille destinés principalement aux jeunes et aux personnes âgées. La proportion pourrait être de 13% contre 9% entre 1990 et 1999 ; ce qui correspond à une production de 38 logements par an.
- Même s'il est proposé de toujours favoriser les logements de grande taille, il convient de prévoir une part plus importante de logements de petite et moyenne taille que lors des périodes passées.
 - La part de type 3 **pourrait être accentuée : environ un quart de la production totale contre 19% entre 1990 et 1999 : soit 73 logements par an à réaliser entre 1999 et 2010. Ce type de logements correspond au besoin de différentes catégories de ménages comme les couples, les familles avec un enfant, les personnes âgées.**
 - Le type 1 et surtout le type 2 **pourraient également être plus développés pour maintenir les jeunes qui souhaitent rester sur leur territoire. Un minimum de 13% de la production neuve contre 7% entre 1990 et 1999 correspond à la production de 38 logements par an.**
 - Avec un taux de 25% pour le **type 4** et de 37% pour **les types 5 et plus**, la part de logements de grande taille destinés aux familles reste largement majoritaire : 73 T4 et 109 T5 et plus par an.
- La réussite de ce programme nécessite de prévoir du foncier en conséquence. Globalement, la **consommation foncière nécessaire** à la production de logements neufs dépend du mode de construction choisi. La surface moyenne à prévoir par logement intégrant la voirie et les VRD est estimée à :
 - **900 m² pour la réalisation d'un logement individuel pur** correspondant au pavillon,
 - **600 m² pour celle d'un logement dans les opérations d'individuels groupés.** Nécessitant des formes d'habitat moins traditionnelles, ce type de construction présente l'avantage de consommer moins d'espace, d'être moins sujet à l'étalement urbain qui entraîne de nombreuses contraintes (transport, équipements...).
 - **150 m² pour un logement collectif.** Il s'agit de réaliser de petits collectifs qui puissent s'intégrer dans le tissu bâti existant.

La réalisation de ce programme, tel qu'il est défini entraîne **la consommation d'une superficie globale de 240 hectares, soit environ 22 hectares par an. Pour avoir une gamme suffisamment variée de terrains, c'est donc environ 33 hectares qui devront être dégagés tous les ans.**

Il est entendu que la réalisation des différents programmes doit être étalée dans le temps, pour éviter tout à-coup entraînant des apports massifs de population, difficiles à gérer notamment au niveau des équipements.

3 - PROPOSITION DE REPARTITION DE LA PRODUCTION LOCATIVE SOCIALE AU SEIN DU TERRITOIRE

**Opérations locatives sociales mises en service de 1999 à 2003 et
projetées (mises en service à partir de 2004)**

Source : informations récoltées en commune en juillet et août 2003

Mises en service de 1999 à 2003	Nom de la zone ou localisation	Opérateur	Nb logt sociaux mis en service	Date de mise en service
ARTANNES	Les Grands Clos	Touraine Logement	16	2003
ESVRES	Bourg	Mairie	1	
	Bourg	OPAC 37	5	2000, 2001, 2003
MONTBAZON	Les Sablons 2	OPAC 37	3	2002
MONTS	Le Clos du Pavillon	OPAC 37	21	1999
	Villa des Hortensias	Commune	4	
SAINT BRANCHS	Bourg	OPAC 37	3	2000 et 2001
SORIGNY	Les Perrault 1 ^{ère} tranche	OPAC 37	9	2001
	Les Perrault 2 ^{ème} tranche	OPAC 37	15	2003
	Bourg	OPAC 37	4	2002
	Bourg (logts d'urgence)	CCVI	2	2003
TRUYES	Champ Chilloux	OPAC 37	7	2001
VEIGNE	La Croix Saint-Paul	Touraine Logement	16	2002
	Bourg (PLAI)	OPAC 37	2	2000
CCVI			108	

Opérations projetées	Nom de la zone ou localisation	Opérateur	Nb log sociaux prévus ou estimés	Caractéristiques
ARTANNES	Ancien bureau de poste	Commune	2	Acquisition am, Palulos communale
ESVRES	Près de la Papauterie	Touraine Logement ou OPAC 37	6	Destiné aux pers âgées, Estim : 6 privé + 6 PLS
	Près gare	OPAC 37	4	Réhabilitation
MONTBAZON	Hauts de Fleuriette		2	Individuel dense
	Rue nationale	FICOSIL	1	Réhabilitation
	Nouvelle gendarmerie	Commune	17	Destinés aux gendarmes
	Putsinus + Grange	France Loire + autre	5 + 3	Studio + T3
MONTS	ZAC Hautes Varennes 1 ^{ère} tranche	Sofial aménageur	10	Opération mixte Estim : 90 privé + 10 PLS
ST BRANCHS	Place du 11 novembre	Touraine Logement	12	Commerces en rez de chaussée
SORIGNY	Bourg	OPAC 37	4	Réhabilitation
	Bourg (poste)	Commune	3	2 PLAI + 1 PALULOS
	La Bougrie	OPAC 37	15	Opération mixte : 34 acc + 15 PLS
TRUYES	Clos du Paradis	OPAC 37	8	Opération mixte : 22 acc + 8 PLS
	Près école	A déterminer	4	
	Clos du Paradis 2	A déterminer	8	Opération mixte Estim 22 acc + 8 loc PLS
VEIGNE	Les Gués et la Forêt	ZAC mixte Les Gués + La Forêt	40	Opérations mixtes Estim: 160 acc + 40 PLS
	Beauregard	Safine 5,5 ha	12	Opération mixte : 50 acc + 12 PLS
	Rue de la Blotellière	3 ha à 5 ha	6	Opération mixte Estim : 24 acc + 6 PLS
	Chevènement	Filiale de la SCIC	10	
	Rue des Grés	Touraine Logement	12	Collectifs
CCVI			176	

La part que doivent prendre les communes dans cette production dépend des spécificités de chacune. Basée sur le scénario d'objectif retenu, une répartition de la production locative sociale est proposée par groupe de communes au profil comparable dans un premier temps, puis, au sein de chaque groupe, par commune.

La proposition de répartition formulée ci-dessous intègre les opérations mises en service de 1999 à 2003 : 108 logements au total et prennent en compte les projets dont le démarrage est prévu à partir de 2004 : 176 logements recensés (voir le détail des opérations page ci-contre).

Nb de logements locatifs sociaux	Mises en services 1999 à 2003 (5 ans)	Opérations prévues à partir de 2004
Artannes	16	2
Esvres	6	10
Montbazou	3	28
Monts	25	10
Saint-Branchs	3	12
Sorigny	30	22
Truyes	7	20
Veigné	18	80
CCVI	108	184

Source : informations récoltées en commune en juillet et août 2003

3.1 Proposition de répartition par groupe de communes

Rappel des quatre groupes de communes définis :

- ① Veigné
- ② Esvres, Montbazou, Monts
- ③ Saint-Branchs, Truyes
- ④ Artannes, Sorigny

Proposition de répartition de la production locative sociale entre 1999 et 2010 par groupe de commune

Nombre de résidences principales :

Groupes de communes Nombre de résidences principales	1999 INSEE	2010 Estimation	Tx évol / an 1999-2010
① Veigné	1972	2 568	2,43%
② Esvres - Montbazou - Monts	5174	6 738	2,43%
③ Truyes - Saint-Branchs	1441	1 753	1,80%
④ Artannes - Sorigny	1480	1 820	1,90%
CCVI	10067	12 881	2,27%

Groupes de communes	Nb HLM 1999 (insee)	Nb HLM 2010 (estimé)	HLM / RP 1999	HLM / RP 2010	Variation tx HLM 1999 - 2010	Variation nombre HLM 1999-2010	Mises en services 1999 - 03	Reste à produire 2004-10
① Veigné	118	283	6,0%	11,0%	+5,0 points	165	18	147
② Esvres Montbazou Monts	550	750	10,6%	11,1%	+0,5 point	200	34	166
③ Truyes St-Branchs	158	209	11,0%	11,9%	+0,9 point	51	10	41
④ Artannes Sorigny	54	137	3,6%	7,5%	+3,9 points	83	46	37
CCVI	880	1378	8,7%	10,7%	+2,0 points	498	108	390

Les principes : il a été tenu compte du caractère plus ou moins urbain, des projets des communes, des contraintes liées à l'application de l'article 55 de la loi SRU et de la plus ou moins grande faiblesse du taux d'HLM en 1999.

En 2010, l'écart maximum du taux d'HLM serait de 4,4 points contre 7,4 points en 1999.

Sur l'ensemble de la CCVI, le taux d'accroissement annuel du nombre de résidences principales est estimé à 2,3% entre 1999 et 2010, soit un taux supérieur à celui de la période 1990-1999 qui était de 1,6%.

Il est supposé un développement démographique et du parc des résidences principales légèrement plus rapide pour les communes relevant des groupes ① et ② que pour celles des groupes ③ et ④. **Les taux annuels d'évolution des résidences principales** pourraient donc être les suivants :

- 2,4% pour les communes des groupes ① et ② (Veigné, Esvres, Montbazon, Monts).
- 1,9% pour les communes du groupe ④ (Artannes, Sorigny).
- 1,8% pour les communes du groupe ③ (Saint-Branchs, Truyes).

Pour chaque groupe, la proposition de répartition des 500 logements locatifs sociaux à produire pour la période 1999-2010, dont 108 sont déjà réalisés, est la suivante (voir tableau ci-contre) :

① Veigné

La stricte prise en compte des obligations de la loi SRU : 15 logements par an sur 20 ans, permet à la commune de Veigné d'augmenter son taux de logements locatifs sociaux de 5 points entre 1999 et 2010 en passant de 6,0% à 11,0%. Cela lui permet de rattraper le retard pris par rapport aux communes du groupe ②.

Le parc pourrait être alors de 283 logements en 2010, ce qui signifie 147 logements à produire entre 2004 et 2010 compte tenu des 18 logements mis en service depuis 1999.

② Esvres, Montbazon, Monts

La réalisation de 200 logements supplémentaires, entre 1999 et 2010, dans les trois autres communes les plus importantes de la CCVI permettrait d'accroître leur taux global de 0,5 point. Avec un total de 750 logements locatifs sociaux, le taux serait alors de 11,1% en 2010, soit à peu près équivalent à celui de Veigné.

Entre 2004 et 2010, la production à réaliser serait de 166 logements, 34 ayant été réalisés depuis 1999.

③ Saint-Branchs, Truyes

En passant de 11,0% à 11,9% des résidences principales, l'offre de Truyes et Saint-Branchs progresserait d'une cinquantaine de logements entre 1999 et 2010. Il reste dans ce cas, à produire 41 logements nouveaux.

④ Artannes, Sorigny

Compte tenu de la faiblesse du parc existant en 1999, un rattrapage relativement important est proposé, en faisant passer le taux de logements locatifs sociaux de 3,6% à 7,5%, ce qui signifie une production de 83 logements entre 1999 et 2010, mais seulement 37 entre 2004 et 2010.

Proposition de répartition de la construction au sein de chaque groupe entre 2004 et 2010

Groupe	Communes	Répartition	Justification de la répartition
①	Veigné	100%	
②	Esvres	34%	Répartition légèrement moins favorable à Montbazon pour tenir compte de la superficie plus limitée de son territoire que celles des autres communes
	Montbazon	27%	
	Monts	39%	
③	Saint-Branchs	50%	Répartition équivalente dans les deux communes
	Truyes	50%	
④	Artannes	40%	Sorigny légèrement favorisée en raison d'un taux plus faible en 1999 et de la présence sur son territoire d'Isoparc
	Sorigny	60%	

Répartition de la production de logements pour la période 2004-2010 par commune

Communes	Nb logements HLM		Hypothèse construction 2004-2010			Nb logt prévus à partir de 2004	Nb logt restant à prévoir 2004-2010
	1999	2010 Hypothèse	Nb total logements	Nb annuel logements	Répartition construction		
Artannes	32	63	15	2	4,5%	2	13
Esvres	163	225	56	9	16,9%	10	46
Montbazon	131	178	44	7	13,3%	28	16
Monts	256	346	65	11	19,6%	10	55
St-Branchs	88	111	20	3	6,0%	12	8
Sorigny	22	74	22	4	6,6%	22	0
Truyes	70	97	20	3	6,0%	20	0
Veigné	118	226	90	15	27,1%	60	30
CCVI	880	1322	334	56	100%	164	168

Nb logements restant à prévoir 2004-2010 = nombre logements à construire moins nombre logements prévus. Source : INSEE pour 1999

3.2 Proposition de répartition par commune pour la période 2004-2010

Au sein de chaque groupe, il est proposé une répartition de la production à venir, c'est-à-dire des 390 logements à réaliser à partir de 2004 :

- Dans le groupe^②, la production locative sociale pourrait être légèrement moindre à Montbazon que dans les communes d'Esvres et de Monts, compte tenu de l'exiguïté du territoire.
- Dans le groupe^③, il est proposé une répartition équivalente entre les communes de Saint-Branchs et Truyes.
- Dans le groupe^④, Sorigny pourrait être favorisée par rapport à Artannes pour lui permettre de rehausser un taux locatif social particulièrement faible en 1999 et tenir compte de la localisation de la commune et d'Isoparc.

Ainsi cette production locative sociale se décline pour chacune des communes de la manière suivante. Il resterait à prévoir entre 2004 et 2010 :

- Artannes : 15 logements dont 13 restent à prévoir
- Esvres : 56 logements dont 46 restent à prévoir
- Montbazon : 44 logements dont 16 restent à prévoir
- Monts : 65 logements dont 55 restent à prévoir
- Saint-Branchs : 20 logements dont 8 restent à prévoir
- Sorigny : 22 logements, les opérations envisagées sont suffisantes
- Truyes : 20 logements, les opérations envisagées sont suffisantes
- Veigné : 147 logements dont 67 restent à prévoir

Taux de logements locatifs sociaux par rapport aux résidences principales

Communes	HLM / RP 1999	HLM / RP 2010	Var nb points tx HLM 1999-2010
Artannes	4,0%	6,3%	+2,4
Esvres	10,3%	11,0%	+0,6
Montbazon	9,9%	10,4%	+0,5
Monts	11,2%	11,7%	+0,4
St-Branchs	11,0%	11,4%	+0,4
Sorigny	3,2%	8,9%	+5,6
Truyes	10,9%	12,5%	+1,6
Veigné	6,0%	11,0%	+5,0
CCVI	8,7%	10,7%	+2,0

Source : INSEE pour 1999, estimation GTC pour 2010

La réalisation de ce programme tel qu'il est envisagé, conduirait à un meilleur équilibre de la répartition des logements sociaux sur le territoire de la CCVI. Chaque commune, dont notamment les mieux pourvues en équipements et services, bénéficierait d'une offre plus large pour répondre aux besoins des habitants.

Par la suite, la production imposée à Veigné dans le cadre des dispositions de l'article 55 de la loi SRU pourra être, en partie, assumée par d'autres communes de la CCVI pour maintenir l'équilibre de cette offre (cette mutualisation limitée est prévue par les textes).

4 – PREMIERES PISTES D’ACTION

ANNEXES

Rappel de quelques définitions

Solde migratoire : différence entre le nombre d'entrées de nouveaux habitants et le nombre de sorties

Solde naturel : différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès

Taille moyenne des ménages : nombre moyen de personnes par résidence principale = taux d'occupation

Indice de jeunesse : rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et la population âgée de 60 ans et plus

Taux d'emploi : rapport entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs ayant un emploi

Taux de vacance : rapport entre le nombre de logements vacants et le nombre total de logements

Taux de résidences secondaires et de logements occasionnels : rapport entre le nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels et le nombre total de logements

Éléments de confort, selon l'INSEE : baignoire ou douche, WC intérieur, chauffage central

Taux de logements locatifs sociaux : rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total de résidences principales

Indice de construction : nombre de logements construits par an pour 1000 habitants