



## **PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2012 – 2017**

Programme approuvé au conseil communautaire  
du 28 juin 2012.

Artannes-sur-Indre  
Esvres-sur-Indre  
Montbazou  
Mons  
Saint Branches  
Sorigny  
Truyes  
Veigné



## SOMMAIRE

<b>Première Partie : Diagnostic</b> .....	<b>7</b>
<b>Préambule</b> .....	<b>8</b>
<b>I. Organisation et démographie du territoire</b> .....	<b>9</b>
<b>1. Présentation du territoire</b> .....	<b>10</b>
1.1 Site et situation .....	10
1.2 Le territoire de la communauté de communes.....	11
1.3 La desserte du territoire.....	12
1.4 Le contexte environnemental.....	15
<b>2. Contexte économique</b> .....	<b>18</b>
2.1 Données statistiques.....	18
2.2 Répartition des pôles d'emplois .....	19
<b>3. Evolution démographique</b> .....	<b>22</b>
3.1 La croissance .....	22
3.2 Répartition spatiale de la croissance.....	22
3.3 Répartition par tranches d'âges.....	23
3.5 Mobilité résidentielle de la population âgée de plus de 5 ans.....	26
<b>II. Situation socio-économique de la population</b> .....	<b>28</b>
<b>1. Les catégories socioprofessionnelles de la population résidente</b> .....	<b>29</b>
<b>2. Les revenus des ménages</b> .....	<b>30</b>
2.1 Des revenus supérieurs à la moyenne.....	30
2.2 Les revenus selon le statut de propriétaire ou de locataire.....	31
<b>3. La mobilité domicile-travail</b> .....	<b>32</b>
<b>III. Le parc de logements</b> .....	<b>33</b>
<b>1. Le parc de logements</b> .....	<b>34</b>
<b>2. Les résidences principales</b> .....	<b>35</b>
2.1 Leur âge.....	35
2.2 Leur taille .....	35
2.3 L'état du parc .....	37
2.4 Leur statut d'occupation .....	38
<b>3. Les résidences secondaires</b> .....	<b>39</b>
<b>4. Les logements vacants</b> .....	<b>40</b>
<b>5. Les autres modes d'hébergement</b> .....	<b>41</b>
5.1 Les structures d'accueil pour personnes âgées.....	41

5.2 Les autres structures d'hébergement .....	42
5.3 Les logements temporaires à caractère professionnel .....	42
5.4 L'accueil des gens du voyage .....	43
<b>6. Situation énergétique de l'habitat .....</b>	<b>44</b>
6.1 Bilan carbone.....	44
6.2 Cas du parc locatif social .....	45
6.3 Les objectifs pour demain .....	46
<b>7. Les aides sociales au logement .....</b>	<b>48</b>
7.1 Les aides de la CAF .....	48
7.2 Le fond de solidarité pour le logement (FSL) .....	48
<b>IV. Les dynamiques récentes de l'habitat.....</b>	<b>49</b>
<b>1. La construction neuve depuis 2005 .....</b>	<b>50</b>
1.1 Le rythme de construction .....	50
1.2 Caractéristiques de la construction neuve .....	51
<b>2. Le parc locatif social.....</b>	<b>52</b>
2.1 Situation actuelle.....	52
2.2 Evolution du parc locatif social 2005-2010 .....	57
2.3 Caractéristiques de la demande .....	59
2.4 Les financements .....	61
2.5 Amélioration et gestion du parc locatif social .....	62
<b>3. L'accession sociale à la propriété .....</b>	<b>62</b>
3.1 Le prêt à taux zéro (PTZ).....	62
3.2 Le Pass Foncier .....	64
3.3 Le prêt social location-accession (PSLA) .....	64
3.4 La situation du marché foncier pour les primo-accédants .....	65
<b>4. Situation du parc privé .....</b>	<b>65</b>
4.1 Le marché locatif .....	65
4.2 Les actions de réhabilitations du parc privé .....	65
4.3 Le marché de la vente .....	66
4.4 Le marché des terrains à bâtir .....	67
<b>V. Urbanisation et enjeux fonciers.....</b>	<b>68</b>
<b>1. Préconisations du SCOT .....</b>	<b>69</b>
1.1 Recentrage de l'urbanisation.....	70
1.2 Limitation du rythme de la construction .....	70
<b>2. Les PLU .....</b>	<b>71</b>

<b>3. Les politiques foncières .....</b>	<b>71</b>
<b>3.1 L'outil ZAC .....</b>	<b>71</b>
<b>3.2 Le droit de préemption urbain (DPU).....</b>	<b>72</b>
<b>3.3 La zone d'aménagement différé (ZAD).....</b>	<b>72</b>
<b>3.4 Les réserves foncières .....</b>	<b>73</b>
<b>3.5 L'articulation des réserves foncières avec la desserte en transports collectifs (gares TER) ...</b>	<b>73</b>
<b>3.6 Les opérations de renouvellement urbain.....</b>	<b>74</b>
<b>3.7 Appréciation globale sur les dents creuses.....</b>	<b>75</b>
<b>VI. Conclusion .....</b>	<b>77</b>
<b>VII. Fiches communales .....</b>	<b>80</b>
<b>VIII. Evaluation du PLH 2005 .....</b>	<b>89</b>
<b>ANNEXE au diagnostic : Données détaillées.....</b>	<b>99</b>

<b>Deuxième Partie : Document d’Orientations.....</b>	<b>111</b>
<b>Introduction.....</b>	<b>112</b>
<b>Orientation 1 : Assurer une cohérence d’ensemble du développement de chaque commune .....</b>	<b>113</b>
<b>1.1 - Ventiler la production de logements entre les communes.....</b>	<b>114</b>
<b>1.2 - Renforcer les centralités .....</b>	<b>114</b>
<b>Orientation 2 : Assurer une diversité de l’offre en logements qui tienne compte de la diversité des besoins .....</b>	<b>117</b>
<b>2.1 - Accroître l’offre de logements locatifs à loyer modéré.....</b>	<b>118</b>
<b>2.2 -Optimiser les mécanismes d’attribution.....</b>	<b>120</b>
<b>2.3 -Favoriser une production de nouveaux logements qui anticipe sur l’évolution de la pyramide des âges et de la composition des ménages .....</b>	<b>121</b>
<b>2.4 – Disposer d’une offre suffisante pour les populations spécifiques.....</b>	<b>123</b>
<b>Orientation 3 : Favoriser l’adaptation du parc existant.....</b>	<b>125</b>
<b>3.1 – Lutter contre l’insalubrité des logements .....</b>	<b>126</b>
<b>3.2 – Réduire la précarité énergétique dans le parc locatif social .....</b>	<b>126</b>
<b>3.3 – Réduire la précarité énergétique dans le parc privé ancien .....</b>	<b>127</b>
<b>3.4 – Accompagner l’adaptation des logements pour les personnes âgées, handicapées et à mobilité réduite .....</b>	<b>128</b>
<b>Orientation 4 : Développer une politique foncière de l’habitat qui tienne compte des critères de développement durable .....</b>	<b>129</b>
<b>4.1 – Valoriser les potentialités proches des équipements et des transports collectifs.....</b>	<b>129</b>
<b>4.2 –Modérer la consommation d’espace dans les zones d’extension .....</b>	<b>130</b>
<b>4.3 - Prendre en compte les préoccupations environnementales dans les opérations.....</b>	<b>132</b>
<b>4.4 – Favoriser un urbanisme et un habitat compatible avec les objectifs de développement durable.....</b>	<b>132</b>

<b>Troisième partie : Programme d'Actions.....</b>	<b>134</b>
<b>Orientation 1 : Assurer une cohérence d'ensemble du développement de chaque commune .....</b>	<b>135</b>
<b>Fiche action 1.1 – Suivre le développement de chaque commune au moyen de l'observatoire .....</b>	<b>136</b>
<b>Orientation 2 : Assurer une diversité de l'offre en logements qui tienne compte de la diversité des besoins .....</b>	<b>139</b>
<b>Fiche action 2.1 – Accroître l'offre de logements locatifs à loyer modéré.....</b>	<b>140</b>
<b>Fiche action 2.2 – Optimiser les mécanismes d'attribution .....</b>	<b>143</b>
<b>Fiche action 2.3 – Favoriser une production de nouveaux logements locatifs sociaux qui anticipe l'évolution de la pyramide des âges et la composition des ménages. ....</b>	<b>144</b>
<b>Fiche action 2.4– Disposer d'une offre suffisante pour les besoins de logements temporaires.....</b>	<b>146</b>
<b>Fiche action 2.5– Réaliser un recensement des besoins pour les gens du voyage .....</b>	<b>147</b>
<b>Orientation 3 : Favoriser l'adaptation du parc existant.....</b>	<b>149</b>
<b>Fiche action 3.1 – Réduire la précarité énergétique dans le parc privé ancien.....</b>	<b>150</b>
<b>Fiche action 3.2– Réalisation d'un Programme d'Intérêt Général (PIG) : précarité énergétique, accessibilité aux personnes à mobilité réduite et lutte contre les logements insalubres .....</b>	<b>151</b>
<b>Fiche action 3.3 - Réaliser le recensement des logements accessibles aux personnes handicapées et/ou à mobilité réduite.....</b>	<b>153</b>
<b>Orientation 4 : Développer une politique foncière de l'habitat qui tienne compte des critères de développement durable .....</b>	<b>154</b>
<b>Fiche action 4.1 – Valoriser les potentialités proches des équipements et des transports.....</b>	<b>155</b>
<b>Fiche action 4.2– Modérer la consommation d'espace dans les zones d'extension.....</b>	<b>157</b>
<b>Fiche action 4.3– Favoriser un urbanisme et un habitat compatibles avec les objectifs de développement durable .....</b>	<b>159</b>
<b>ANNEXES CARTOGRAPHIQUES .....</b>	<b>161</b>

## **Première Partie : Diagnostic**

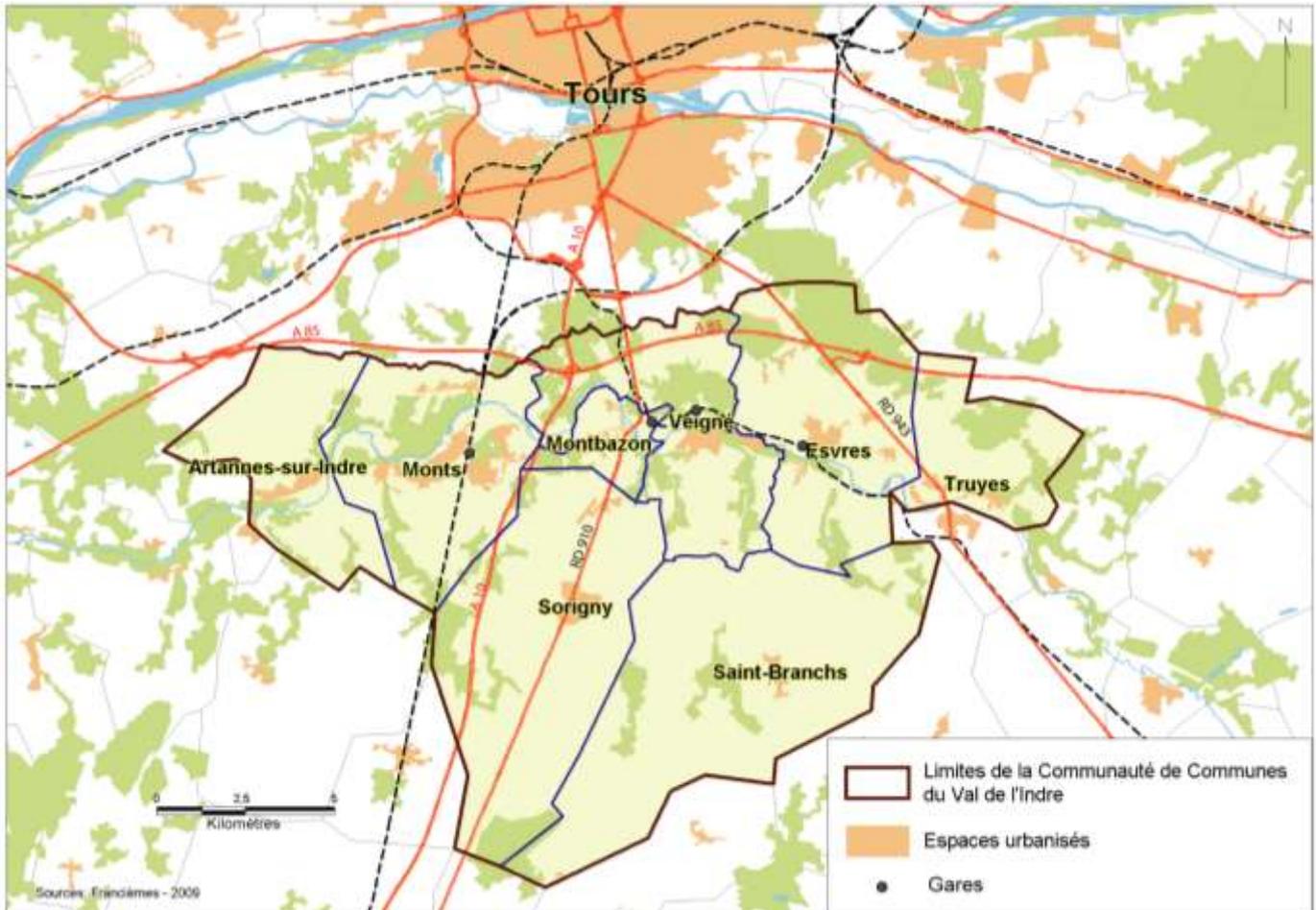
## **Préambule**

Le diagnostic du second programme local de l'habitat (PLH) de la communauté de communes du Val de l'Indre présente un état des lieux de l'offre en logements et une comparaison des résultats 2005-2010 avec les données prévisionnelles du précédent PLH. Les analyses ont été réalisées à partir de données chiffrées agglomérées à l'échelle de la CCVI afin d'en alléger la lecture. Toutefois, le lecteur trouvera les données détaillées à la commune en annexe du document.

# I. Organisation et démographie du territoire

## 1. Présentation du territoire

### 1.1 Site et situation



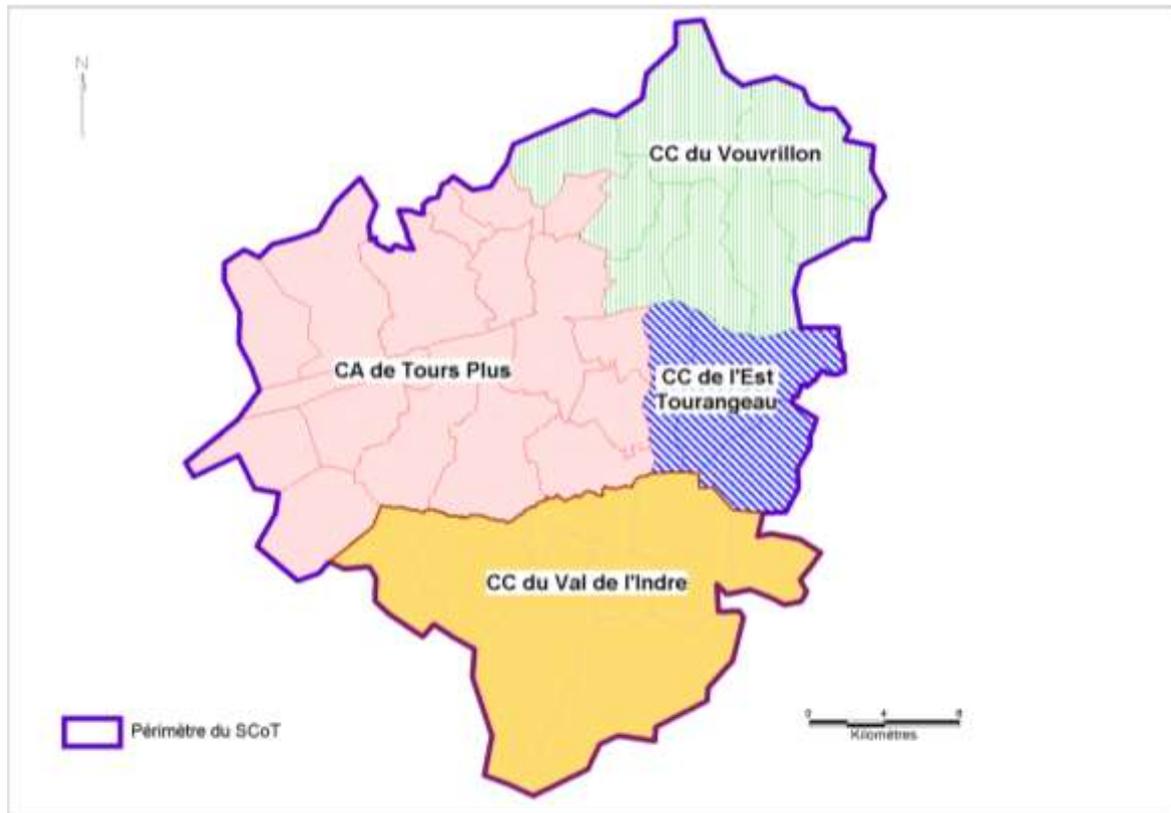
La communauté de communes du Val de l'Indre (CC VI) est située dans le prolongement Sud de la communauté d'agglomération de Tours Plus.

Géographiquement, on distingue :

- ❖ les communes directement implantées le long de l'Indre (6 communes sur 8) : Truyes, Esvres-sur-Indre, Veigné, Montbazon, Monts et Artannes-sur-Indre, petit chapelet de villes Est-Ouest, au relief vallonné souligné par d'importants boisements.
- ❖ Les communes du « plateau » : Sorigny et St. Branches, où l'activité agricole est encore très présente dans le paysage.

Le territoire de la CCVI est compris dans le périmètre du **Schéma de Cohérence Territorial (SCoT)** de l'agglomération de Tours qui englobe trois autres intercommunalités : Tours Plus (278 000 habitants, soit 79 % de la population du SCoT), Vouvrillon (21 370 habitant, soit 8 %

de la population du SCOT), Est Tourangeau (24 223 habitants). Parce que ces différents EPCI partagent un même projet de territoire, des comparaisons chiffrées sont systématiquement proposées dans ce diagnostic.



Sur le plan statistique (INSEE), l'unité urbaine de Tours intègre les communes de **Veigné et Montbazou**. A l'Est, l'unité urbaine de Truyes intègre la commune de Cormery (au Sud) qui ne fait pas partie de la CCVI.

Afin de tenir compte du rattachement de la CCVI à l'agglomération de Tours et de son intégration au périmètre du SCOT, le diagnostic de ce PLH fera référence le plus souvent possible:

- aux 3 autres communautés de communes du SCOT,
- aux grandes orientations issues du diagnostic du contrat de territoire.

## 1.2 Le territoire de la communauté de communes

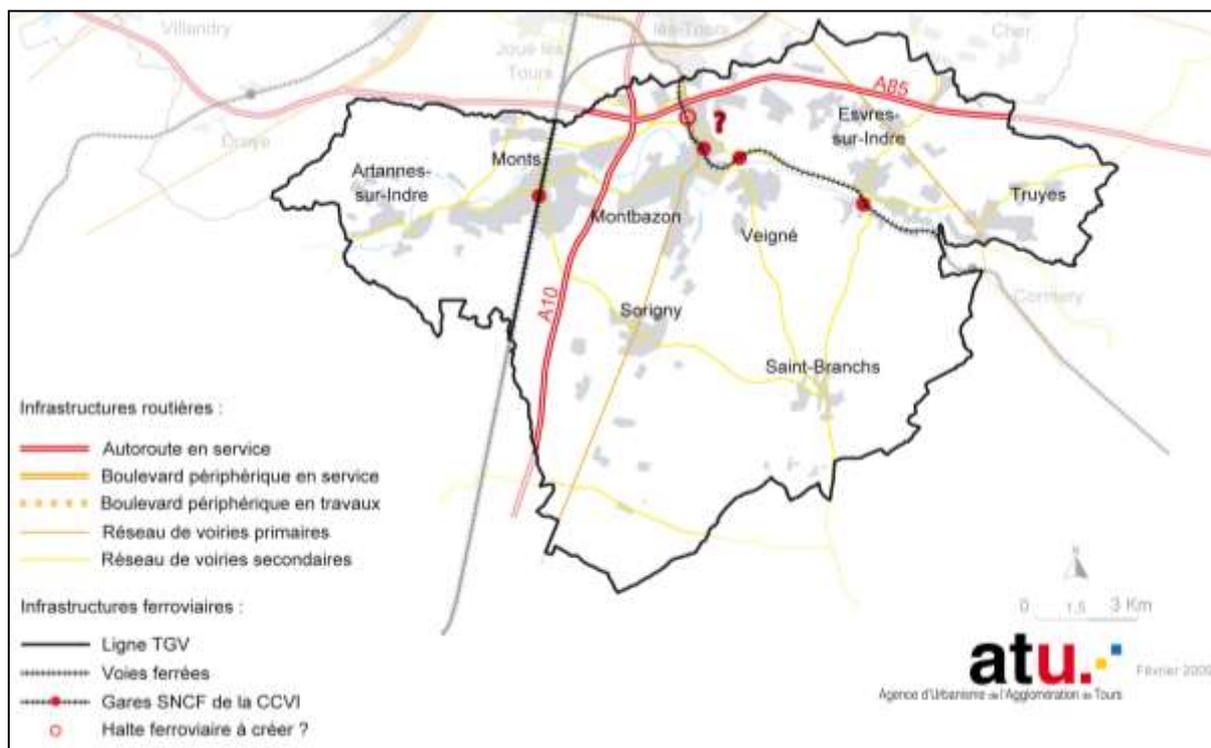
La communauté de communes du Val de l'Indre est un des pôles d'expansion de l'agglomération tourangelles. Sa population a doublé en 40 ans. Selon l'INSEE, la population municipale 2007 s'élève à 30 263 habitants (soit 8,6% de la population du territoire SCOT), contre 15 114 en 1968.

Cette attractivité est due à la bonne desserte routière qui met Tours à moins de 30 minutes des 8 communes de la CCVI. Elle s'explique aussi par un cadre de vie très attractif, calme et

verdoyant ainsi que par un potentiel foncier urbanisable très important. Celui-ci a permis le développement de l'habitat individuel tant recherché par ceux qui quittent les grandes villes.

### 1.3 La desserte du territoire

Elle est caractérisée par de grands axes convergeant à Tours, principalement Nord-Sud.



#### A. La desserte routière

1. Deux axes autoroutiers traversent le territoire :

- l'A10, axe Nord-Sud reliant Paris à Bordeaux en passant par Tours et Poitiers. Il dessert la CCVI aux sorties n°23, 24 et 24.1.
- l'A85, axe Est-Ouest reliant Vierzon à Angers. Il dispose d'une sortie n° 10 à « Esvres ».

Actuellement, à la hauteur de Tours la vitesse de circulation sur l'A10 est limitée à 90 km/h en raison du fort trafic. C'est pourquoi un projet de contournement de l'agglomération tourangelle est à l'étude afin d'améliorer les conditions de circulation. Le nouveau schéma routier national présente la possibilité d'utiliser le tronçon de l'A85 entre Veigné et Truyes, sur lequel se grefferait le contournement par l'Est de Tours qui rejoindrait ensuite le tracé de l'actuelle A10 au Nord-Est de l'agglomération.

2. Deux routes départementales importantes drainent l'essentiel des flux de proximité Nord-Sud et convergent à Tours :

- RD 910, entre Sainte-Maure de Touraine et Montbazou : 27 000 véhicules / jour en 2007 au Nord de Montbazou.
- RD 943, entre Châteauroux et Chambray-lès-Tours : 18 500 véhicules / jour à l'Est de Esvres-sur-Indre.

3. Un axe de vallée Est-Ouest avec des trafics beaucoup plus faibles et variés selon les tronçons :

- RD 17, qui va de Truys à Azay-le-Rideau en traversant toutes les villes de la vallée de l'Indre.

### B. La desserte ferroviaire

La CCVI est dotée de deux lignes ferroviaires qui se rejoignent au Sud de Tours :

- Ligne Paris – Bordeaux qui dessert la gare de Monts.
- Ligne Le Mans – Châteauroux qui dessert les gares de Montbazou, Veigné et Esvres-sur-Indre. Sur cette ligne, des liaisons quotidiennes sont mises en place par la SNCF pour les trajets domicile-travail : environ 2 allers (entre 7h00 et 8h00) et 3 retours (à midi et entre 17h00 et 18h30) en TER entre Esvres-sur-Indre et Tours, avec un arrêt prévu à Veigné et à Montbazou. Ce service est doublé par des cars assurant 3 trajets quotidiens (aller et retour) entre les gares d'Esvres-sur-Indre et de Tours.

Une nouvelle gare est envisagée à Veigné dans le cadre de l'aménagement de la ZAC des Gués. Elle favoriserait l'usage de la voie ferrée pour les relations avec Tours.

Début 2011 débuteront les travaux de réalisation de la nouvelle Ligne à Grande Vitesse Sud Europe Atlantique (LGV SEA). Il s'agit d'une ligne de chemin de fer qui reliera Tours et Bordeaux en 2016. Elle permettra la circulation des TGV à plus de 300 km/h et libérera la ligne actuelle qui est saturée. On espère ainsi permettre à celle-ci d'accueillir davantage de trafic de fret et de trains régionaux. A terme, cette liaison doit se prolonger vers la péninsule ibérique : Madrid et Lisbonne afin de permettre la connexion des régions Sud Atlantiques avec le réseau Nord européen à grande vitesse qui dessert déjà Paris, Londres, Bruxelles et Amsterdam.

Une partie du tracé de cette ligne se situe sur les communes de Veigné, Monts, Montbazou et Sorigny.

Remarque :

Le stationnement des voitures autour des gares est parfois très limité et toutes ne disposent pas de parcs à vélos (à Veigné, par exemple).

### C. Les transports interurbains

Les habitants de la CCVI ont essentiellement besoin des transports en commun pour se rendre à Tours et en revenir. C'est le réseau départemental des transports interurbains (Fil Vert) qui dessert la communauté de communes du Val de l'Indre. Il est relié au réseau des transports publics de l'agglomération de Tours (Fil Bleu).



Trois lignes « Fil Vert » desservent le territoire : les lignes G, H et I. Tous les centres bourgs sont desservis, sauf Truyes, bien qu'un des arrêts desserve Cormery en limite Sud de commune.

On compte environ entre 6 et 12 liaisons routières par jour entre Tours et les communes de la CCVI :

Ligne G → 10 allers Saint Branchs/ Tours et 13 retours (dont 7 qui ne vont pas jusqu'à Saint Branchs et s'arrêtent à Esvres-sur-Indre)

Ligne H → 10 allers Sorigny/ Tours et 12 retours (dont 3 ne fonctionnant pas les mercredis et samedis).

Ligne I → 6 allers Artannes-sur-Indre/ Tours (entre 6h00 et 13h00) et 5 retours (entre 12h00 et 19h00)

Remarques :

Le réseau est donc organisé pour des liaisons Nord-Sud et ne tient pas compte des besoins très spécifiques pour des trajets Est-Ouest : se rendre aux centres de loisirs ou à la piscine par exemple. Le développement des équipements intercommunaux, concomitamment à celui de l'habitat, pourrait s'accompagner d'un dispositif de transports reliant les pôles de la CCVI.

### D. Les déplacements doux

L'aménagement des pistes cyclables est actuellement laissé à l'initiative des communes et il n'y a pas d'organisation globale du réseau.

On observe :

- Dans certaines opérations immobilières récentes, l'existence de cheminements internes réservés aux piétons et aux vélos.



- Dans les centres bourgs, des situations très diverses. A Veigné, par exemple, un aménagement important a été fait pour favoriser le cheminement des piétons entre le centre et la gare mais ailleurs des chicanes installées pour ralentir les voitures limitent considérablement la circulation piétonne et cyclable.



Accès protégé à la gare de Veigné



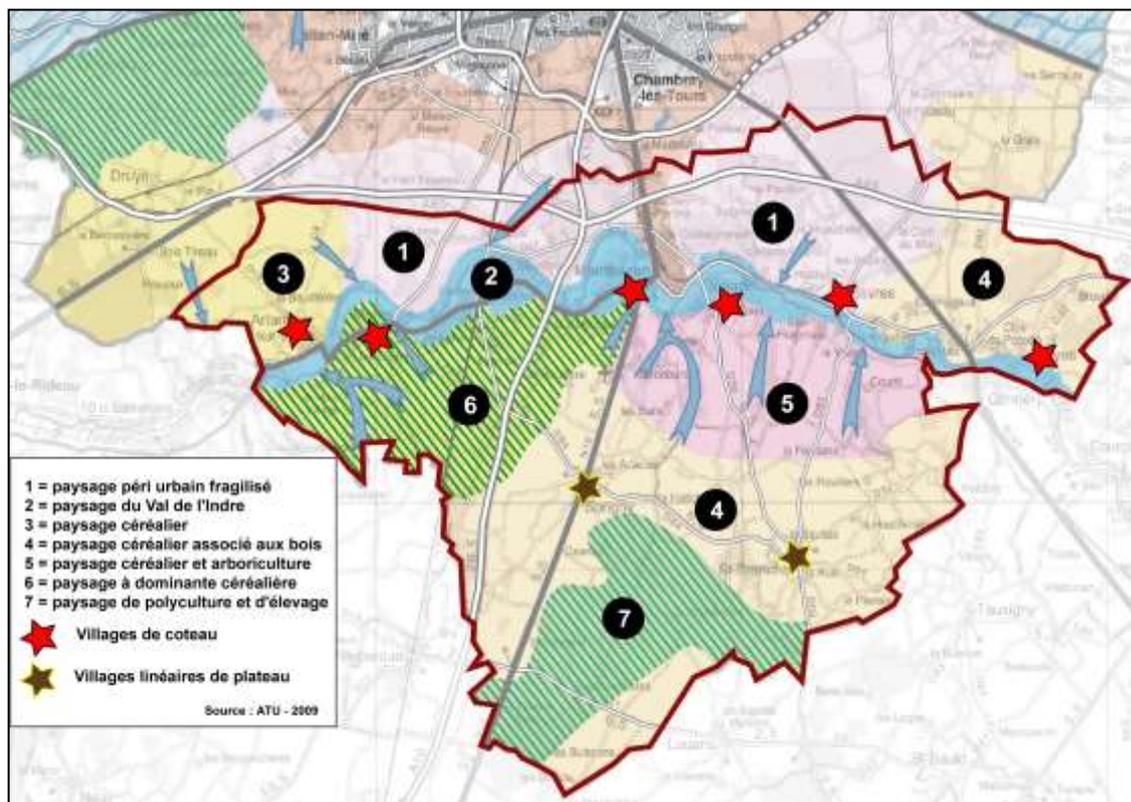
Passage étroit pour piétons et vélos

## 1.4 Le contexte environnemental

### A. Les paysages

Le long de la vallée de l'Indre, 6 villages se sont développés en raison de l'activité générée par l'Indre. Ils sont situés à flanc de coteau en surplomb des zones d'inondabilité qui apportent richesse des paysages et biodiversité. On note en particulier la présence de peupleraies. Sur le plateau on distingue 2 villages reposant aujourd'hui encore sur l'activité agricole. Il s'agit de villages-rues qui ont grandi le long des voies de communication.

Le projet de territoire énumère 7 types de paysages sur la CCVI :



## B. Le patrimoine naturel

Le territoire de la CCVI comporte plusieurs espaces protégés :

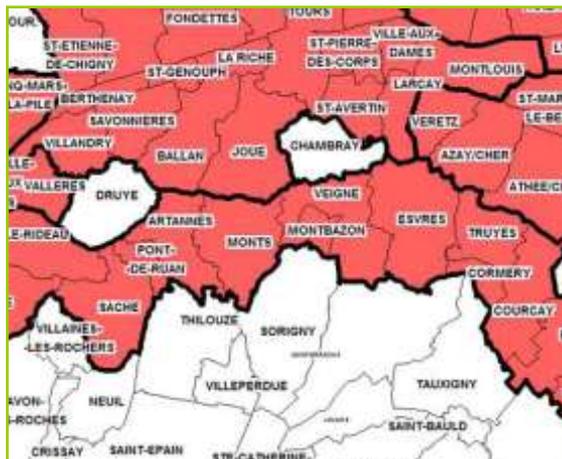
- **Les ZNIEFF** (type 1) essentiellement situés le long de la vallée de l'Indre sur des secteurs de prairies et d'étangs qui sont d'un grand intérêt biologique.
- **Les sites naturels inscrits et classés** dont le Domaine du Breuil (130 ha) sur les communes de Monts et Artannes-sur-Indre.
- **Un espace naturel sensible** ; celui de la Grange Rouge à Montbazou.

En outre, quatre massifs forestiers marquent le paysage et jouent un rôle essentiel dans la préservation de la biodiversité : bois de la Duporterie (Esvres-sur-Indre), bois de St. Laurent (Veigné), bois de Couzières (Veigné, Esvres-sur-Indre, Montbazou), parc de Montbazou (Veigné et Esvres-sur-Indre).

Il s'agit pour l'essentiel de forêts privées à l'exception de la forêt départementale de Candé à Monts.

## C. Les risques et contraintes de l'environnement

- **Inondation**



PPRI du Val de l'Indre – Source : BRGM

La Communauté de Communes du Val de l'Indre est concernée par les risques d'inondation. Six communes sur huit sont couvertes par le *Périmètre de Protection des Risques d'Inondation (PPRI) du Val de l'Indre* approuvé le 28 avril 2005. Il s'agit de Truyes, Esvres-sur-Indre, Veigné, Montbazon, Monts et Artannes-sur-Indre.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), approuvé le 17 novembre 2009, définit 12 orientations afin de réduire les risques d'inondation par les cours d'eau. L'une d'entre elles s'intitule : l'arrêt de l'expansion de l'urbanisation. Les projets de construction à venir devront donc prendre en compte les restrictions émises par le SDAGE pour une meilleure gestion des eaux pluviales et une limitation des risques d'inondation.

#### ■ Mouvements de terrain

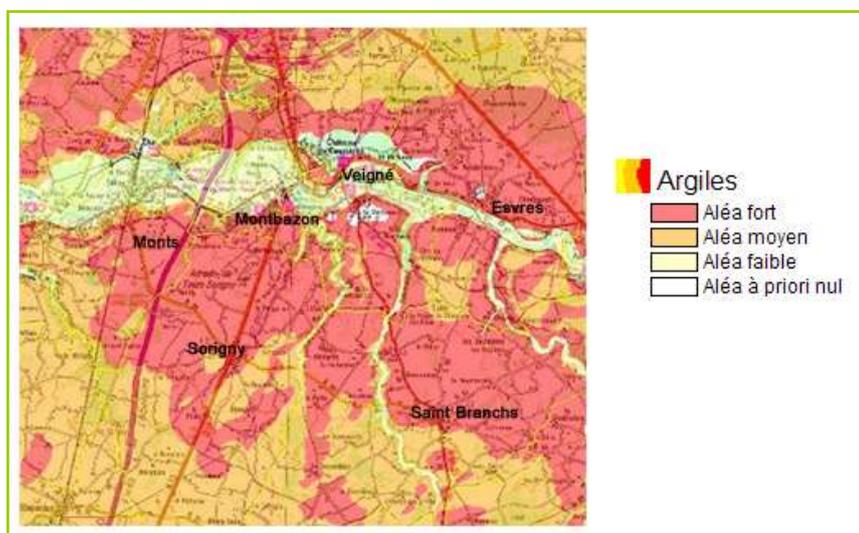
Toutes les communes du Val de l'Indre à l'exception de Saint Branchs sont concernées par les mouvements de terrain liés à des cavités souterraines.

Les communes de Montbazon et de Truyes sont soumises aux risques de mouvements de terrain par effondrement, éboulement ou glissement.

Les constructions futures devront tenir compte des zones présentant des risques de ce type.

#### ■ Gonflement des argiles

Mis à part la vallée de l'Indre, tout le territoire de la CCVI est touché par les risques de gonflement des argiles qui survient en général après des périodes de fortes sécheresse. Le risque est élevé puisque les  $\frac{3}{4}$  du territoire présentent un aléa fort.



Les risques de gonflement des argiles-  
Source : BRGM

### ▪ Assainissement

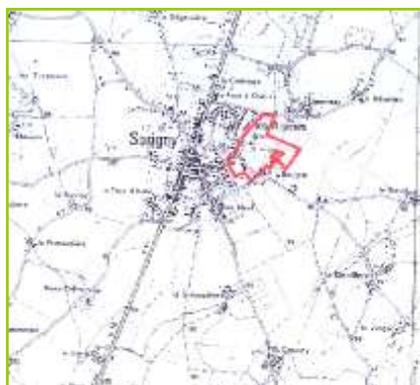
Il concerne la gestion des eaux usées uniquement. Elle est prise en charge par les stations d'épuration qui ont aujourd'hui, pour les communes de la CCVI, des capacités suffisantes pour les traiter.

### ▪ Bruit

Depuis 2004, douze situations de gênes dues au bruit du voisinage ont été instruites en DDASS sur le territoire.

Les aménagements à venir devront tenir compte des causes de bruit. La commune de Veigné par exemple, va adapter les réalisations au Nord de la commune, aux nuisances de bruit augmentées par la nouvelle ligne LGV et l'élargissement de l'A.85. Il pourra en être de même dans les différentes communes concernées par ces projets.

### ▪ Les termites



La commune de Sorigny est la seule au sein de la CCVI à être concernée par les termites. Une zone contaminée (ou susceptible de l'être) a été définie par arrêté préfectoral en date du 21 juillet 2004 sur la commune.

A l'occasion de travaux de terrassements, les terres doivent par conséquent être traitées sur place avant une éventuelle évacuation.

## 2. Contexte économique

Le contexte économique est mentionné car il a des interactions avec l'habitat ; les zones de développement génèrent en effet une demande de nouveaux logements. De plus, la maîtrise des déplacements nécessite d'avoir une vision globale intégrant lieux d'habitat et lieux d'emploi.

### 2.1 Données statistiques

Le tableau suivant permet de comparer la structure des emplois salariés de la communauté de communes du Val de l'Indre (CCVI) avec celles du bassin d'emploi de Tours et du département d'Indre et Loire.

Répartition des emplois salariés du secteur privé en 2007

	Industrie et énergie	BTP	Transports et entreposage	Commerce	Activités de services
CCVI	23,7%	16,3%	9,3%	4,9%	45,7%
Bassin d'emploi de Tours	17,6%	10,2%	5,6%	17,8%	48,8%
Indre et Loire	20,2%	11,2%	5,1%	17,7%	45,8%

Sources : Données ASSEDIC – Unistatis – 2007

On remarque la bonne représentation des emplois de l'industrie, de la construction et du transport.

En revanche, la fonction commerciale est très peu implantée avec environ 5% des emplois seulement. La CCVI est, de ce point de vue, très dépendante de l'agglomération tourangelle avec des déplacements importants vers la zone commerciale de Chambray-lès-Tours.

La part des activités de services se maintient à un bon niveau.

L'analyse de l'évolution des emplois salariés entre 2000 et 2007 permet d'apprécier le dynamisme économique de ce territoire qui voit une progression importante du nombre de salariés et du nombre d'entreprises.

### Evolution des emplois salariés du privé entre 2000 et 2007

Territoires	Nombre d'emplois salariés		Nombre d'entreprises privées	
	2007	Evolution 2000-2007	2007	Evolution 2000-2007
CCVI	5 615	27%	586	9%
Bassin d'emploi de Tours	113 991	10%	10 162	4%
Indre-et-loire	147 727	9%	14 054	4%

Sources : Données ASSEDIC – Unistatis – 2007

Malgré cette progression importante des emplois salariés privés, le territoire reste globalement très déficitaire en emplois ainsi que le montre la tableau suivant :

	2007
Population active	14 594
Nombre d'emplois total	9 365

Sources : INSEE – 2007

## 2.2 Répartition des pôles d'emplois

Toutes les zones d'activités du territoire sont d'intérêt communautaire, la CCVI en assure donc la gestion. On distingue trois zones d'activités économiques majeures :

### 1. « Even Parc »

Située à Esvres-sur-Indre, cette zone, de bientôt 95 ha, regroupe les zones de St. Malo et de la Pommeraie ainsi que l'extension de 45 ha en cours du Grand Berchenay. Les secteurs de la mécanique, du travail des métaux, l'automatisation et l'électronique y sont bien représentés. On y dénombre au total environ 81 entreprises, soit 784 emplois.

### 2. « Isoparc »

Cette ZAE a vocation à déployer les activités économiques au Sud de la vallée de l'Indre, sur le plateau, à cheval sur les communes de Sorigny et de Monts et à proximité de l'échangeur de l' A10. Il s'agit d'un site de 153 ha mais qui offre un potentiel de 254 ha. Reconnu d'intérêt départemental à vocation national, il a été conçu dans le cadre d'une démarche de

développement durable avec une exigence de qualité. Quatre entreprises y sont installées représentant un potentiel de 639 emplois.

### 3. « Grange Barbier »

La zone d'activités et de services est située sur les deux communes de Montbazou et de Sorigny, au lieu-dit la « Grange Barbier ».

Créé en 1975, elle n'a cessé de se développer et accueille sur 35 ha, plus d'une quarantaine d'entreprises dans des domaines d'activités très variés : logistique, informatique, mécanique, électronique, aménagement paysager, agroalimentaire, BTP, services pour véhicules industriels et particuliers, location de matériel et artisanat de production... Elles représentent plus d'un millier d'emplois.

Par ailleurs, on distingue six autres zones d'activités réparties sur les différentes communes de la CCVI :

- A Monts, « La Bouchardière » (15 ha, 6 entreprises, 229 emplois) ainsi que « La Pinsonnière » (8 ha, 12 entreprises, 69 emplois).
- A Saint Branchs, « les Coquettes » (6 ha, 4 entreprises, 20 emplois).
- A Sorigny, « Le Cretinay » (2 ha, 5 entreprises, 5 emplois).
- A Veigné, « Les Petits Partenais » (10 ha, 19 entreprises, 69 emplois).
- A Truyes, « Les Perchées » (5 ha, 12 entreprises, 32 emplois).

**Toutefois, ces ZAE ne rassemblent en réalité que le 1/3 des emplois, le reste étant réparti sur différents lieux, dont les centres bourgs qui regroupent souvent les emplois de service, les commerces de proximité, les emplois publics.**

Ainsi le Commissariat à l'Energie Atomique (CEA) installé sur 100 ha à Monts sur le site du Ripault, est hors zone d'activités. Il compte environ 600 salariés et accueille chaque année une cinquantaine de stagiaires issus de toute la France.

En 2006, est né à côté du CEA Le Ripault, le pôle « **ALHyance Innovation** ». Il est constitué d'ingénieurs, de techniciens du CEA, d'industriels et de laboratoires. Il a pour vocation de devenir une plate-forme technologique ouverte à vocation européenne et devrait conduire à la création et au développement d'industries de hautes technologies, et donc des créations d'emplois.

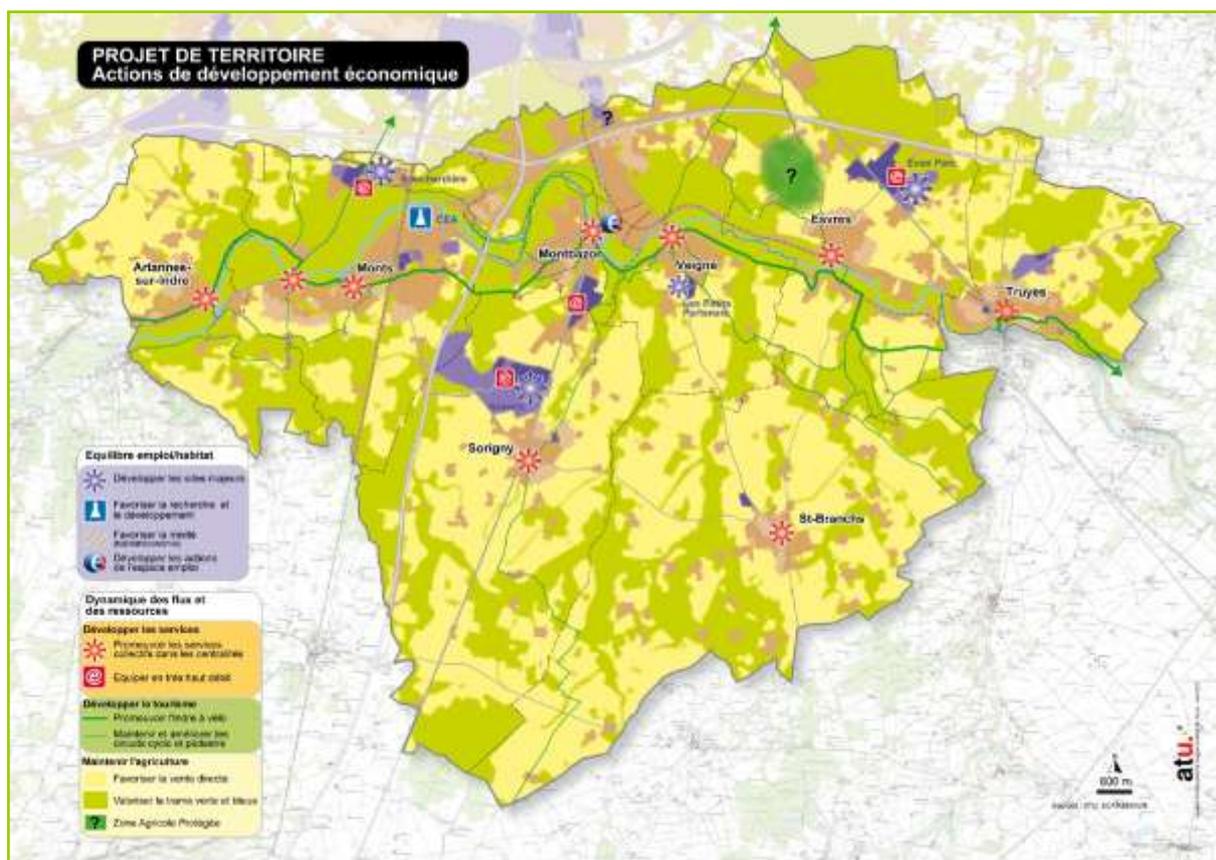
Il s'agit d'un projet multi-partenarial (collectivités territoriales, CEA, Universités, entreprises) de développement des programmes de recherche et d'industrialisation de la filière hydrogène : principalement des piles à combustibles et le stockage de l'hydrogène. C'est pourquoi des chercheurs (parfois étrangers et accompagnés de leur famille), pourront, dès 2015, séjourner plusieurs mois sur le territoire de la CCVI.

Au Nord de Veigné, la ZAC des Gués (43 ha) est en cours de réalisation. Elle prévoit, outre la construction de 600 logements, la mise en place d'un pôle tertiaire et artisanal. Une nouvelle

gare ferroviaire pourrait voir le jour sur le site ce qui rendrait cette zone particulièrement attractive.

Concernant l'évolution de l'activité, le projet de territoire du PADD met en avant :

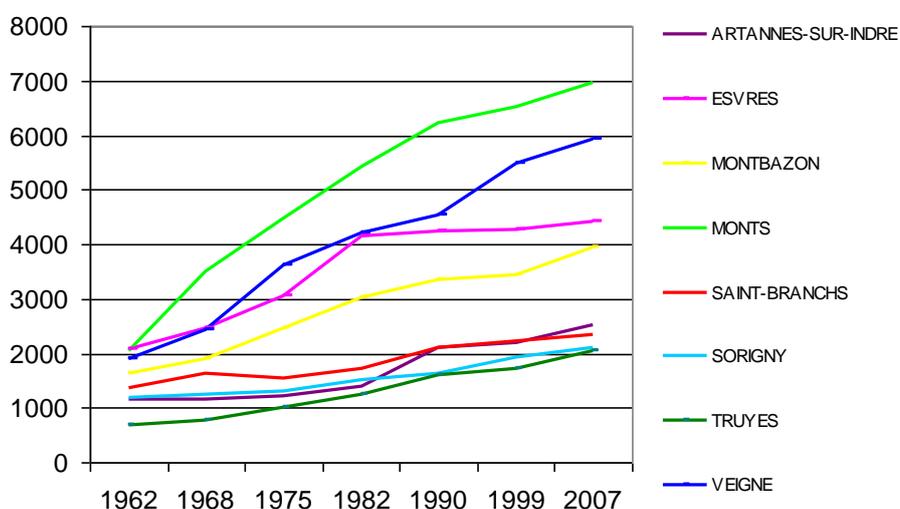
- la poursuite du développement dans les ZAE existantes,
- la création de bâtiments d'accueil pour de nouvelles entreprises,
- la mixité habitat/économie autour des bourgs.



### 3. Evolution démographique

#### 3.1 La croissance

Avec 30 263 habitants en 2007, la population de la communauté de communes du Val de l'Indre représentait un peu plus de 5% de la population d'Indre-et-Loire et 8,6% de celle du SCoT. Cette part augmente régulièrement en raison d'un flux migratoire important. Ainsi entre 1999 et 2006, le solde migratoire a été de 1 335 habitants, supérieur au solde naturel (1 149 habitants). Au total, la croissance démographique est très supérieure à la moyenne départementale et à la moyenne nationale.



Ce graphique permet d'apprécier le creusement de l'écart de population entre les 8 communes de la CCVI. En 1962, il y avait en effet un peu plus d'un millier d'habitants entre la commune la plus peuplée et celle la moins peuplée. Aujourd'hui, cet écart s'est multiplié environ par 5.

On distingue clairement :

- un groupe de 4 communes de plus de 4 000 habitants : Monts, Veigné, Esvres-sur-Indre et Montbazou.
- un groupe de communes de moins de 3 000 habitants : Artannes-sur-Indre, Saint Branches, Sorigny et Truyes.

#### 3.2 Répartition spatiale de la croissance

La CCVI a doublé sa population depuis 1968 (+ de 15 000 habitants). Sa croissance est donc très forte même si on constate un net ralentissement par rapport à la période 1968-1975. Il s'agit d'un ralentissement commun à tous les territoires métropolitains, très marqué lors de la période 1990-1999, mais qui tend à se réduire entre 1999-2007.

Quoiqu'il en soit, les taux de variation annuels sont restés depuis 1968 bien supérieurs à ceux du département de l'Indre et Loire.

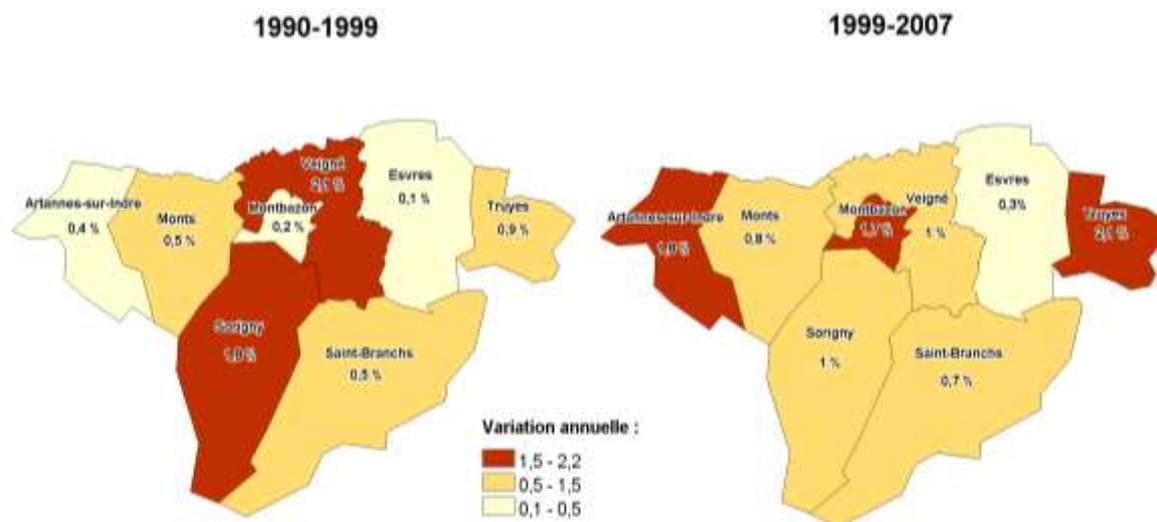
### Taux annuels d'évolution de la population

Territoires	Taux de variation annuel 1968-1975	Taux de variation annuel 1975-1982	Taux de variation annuel 1982-1990	Taux de variation annuel 1990-1999	Taux de variation annuel 1999-2007
<b>Total CCVI</b>	<b>3,07</b>	<b>2,81</b>	<b>1,60</b>	<b>0,83</b>	<b>1,09</b>
Tours Plus	2,31	0,60	0,42	0,49	0,37
Est Tourangeau	3,87	4,42	2,44	1,46	1,18
Vouvillon	1,05	3,28	2,27	1,22	1,37
Tout l'Indre et Loire	1,28	0,80	0,56	0,50	0,65

Sources : Données INSEE – 2007

Cette carte permet d'apprécier la répartition géographique de cette croissance sur les deux dernières périodes de recensement.

### Variation annuelle de la population des communes du Val de l'Indre



Elle apparaît dans son ensemble, très contrastée selon les communes (de 0,1% à plus de 2,2%). Entre 1999 et 2007, la variation s'accélère partout sauf à Veigné et Sorigny où la croissance se stabilise, après une évolution rapide entre 1990 et 1999. On note les trois communes qui connaissent la plus forte accélération entre 1999 et 2007 : Montbazou, Artannes-sur-Indre et Truyes.

### 3.3 Répartition par tranches d'âges

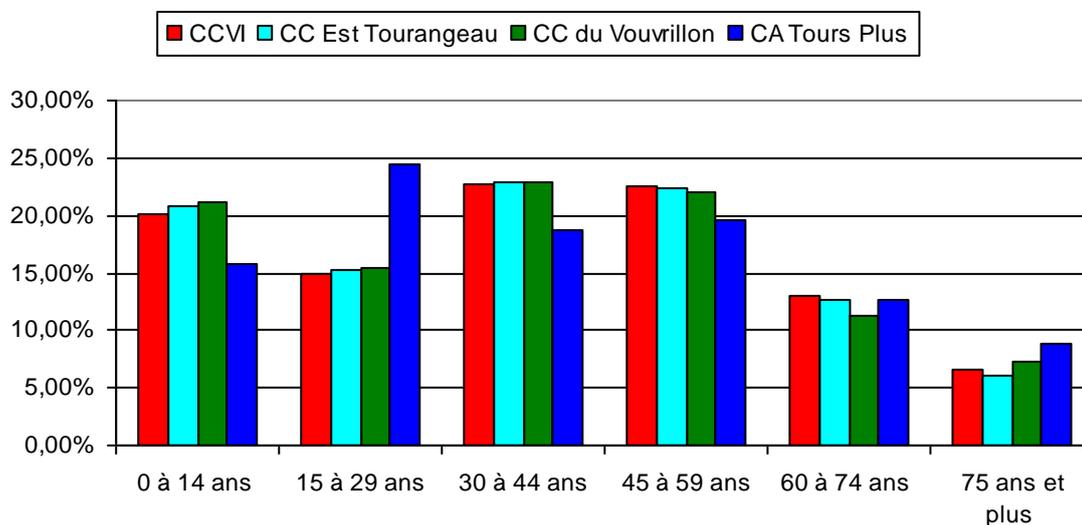
La population de la communauté de communes du Val de l'Indre est caractérisée par un faible pourcentage d'habitants âgés de 15 à 29 ans.

Cet aspect de la pyramide des âges est commun aux intercommunalités périphériques de l'agglomération de Tours. Il s'explique par la présence sur Tours de la plupart des équipements universitaires et de formation supérieure qui conduit les jeunes de cette tranche d'âge à s'y installer pour leurs études. Environ le quart de la population de la CA de Tours Plus est âgée de 15 à 29 ans.

Territoires	2006					
	0 à 14 ans	15 à 29 ans	30 à 44 ans	45 à 59 ans	60 à 74 ans	75 ans et plus
<b>CCVI</b>	<b>20,2%</b>	<b>14,9%</b>	<b>22,7%</b>	<b>22,6%</b>	<b>13,1%</b>	<b>6,5%</b>
CC Est Tourangeau	20,7%	15,2%	22,9%	22,3%	12,6%	6,1%
CC du Vouvillon	21,2%	15,4%	22,8%	22,0%	11,3%	7,4%
CA Tours Plus	15,8%	24,4%	18,6%	19,6%	12,7%	8,9%
<i>Indre-et-Loire</i>	<i>17,6%</i>	<i>19,4%</i>	<i>20,1%</i>	<i>20,3%</i>	<i>13,4%</i>	<i>9,2%</i>

Sources : Données INSEE – 2007

L'autre caractéristique de la population de la CCVI est la part croissante de la population de plus de 60 ans qui est passée de 18% en 1999 à 19,6% en 2006. Cette tendance risque de s'accroître avec la dévitalisation des communes situées au Sud de la CCVI qui pourrait conduire les retraités de ces communes à se rapprocher de l'agglomération de Tours. Ce constat est un enjeu pour le territoire et oblige à une réflexion collective sur les modes d'habitat futurs. Il semble en effet que les personnes âgées pour l'essentiel restent dans la communauté de communes et ne déménagent pas dans d'autres régions de type littoral.



### 3.4 Nombre et taille des ménages

Le nombre de ménages augmente plus rapidement que la population, du fait des divers phénomènes sociologiques (vieillesse qui s'accompagne de plus de ménages sans enfants ou de personnes seules, divorces et éclatement des ménages, ...).

D'une façon générale, la croissance du nombre de ménages s'est ralentie depuis 1975 mais le territoire de la CCVI connaît une légère reprise de vitesse durant la période 1999-2007 alors que la tendance à l'échelle du SCoT continue de s'infléchir à la baisse. Les communes de Artannes-sur-Indre, Montbazou et Truyes enregistrent les plus forts taux de croissance annuels des ménages, supérieurs à 2,2 (cf. Données détaillées en annexe).

En 2007, on compte environ 11 623 ménages installés sur la communauté de communes du Val de l'Indre.

Territoires	Ménages 2007	Variation annuelle 1975-1982	Variation annuelle 1982-1990	Variation annuelle 1990-1999	Variation annuelle 1999-2007
<b>CCVI</b>	<b>11 623</b>	<b>3,54 %</b>	<b>2,25 %</b>	<b>1,64 %</b>	<b>1,81 %</b>
Tours Plus	128 239	2,00 %	1,20 %	1,57 %	0,75 %
Est Tourangeau	9 299	5,28 %	2,89 %	2,27 %	2,24 %
Vouvillon	8 176	3,24 %	2,09 %	1,86 %	1,93 %
<i>SCoT</i>	<i>157 214</i>	<i>2,28 %</i>	<i>1,39 %</i>	<i>1,63 %</i>	<i>0,96 %</i>

Sources : Données INSEE – 2007

Depuis 1982, la taille moyenne des ménages n'a cessé de diminuer sur le territoire national en raison des phénomènes rappelés plus haut, souvent regroupés sous le terme « décohabitation ».

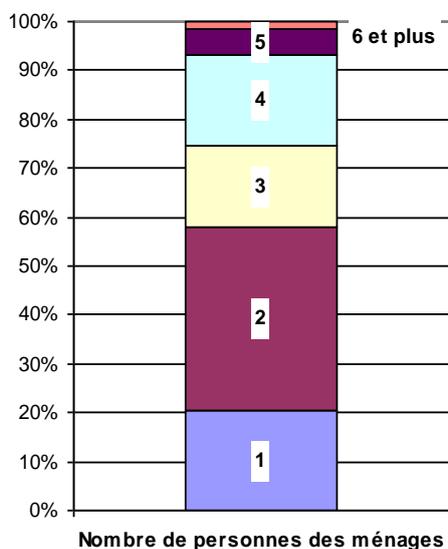
La CCVI n'échappe pas à la règle avec 2,6 personnes en moyenne par ménage contre 3,1 en 1982. Toutefois cette taille reste une des plus hautes parmi les intercommunalités du périmètre du SCoT et plus élevée que celle du département d'Indre-et-Loire. On rappelle qu'en 2007, la France compte 2,3 personnes par ménage.

#### -Nombre de personnes par ménage-

Territoires	2007	1999	1990	1982	Evolution 1982-2007
<b>CCVI</b>	<b>2,6</b>	<b>2,8</b>	<b>3,0</b>	<b>3,1</b>	<b>-0,5</b>
CA Tours Plus	2,2	2,2	2,5	2,6	-0,4
CC Est Tourangeau	2,6	2,8	3,0	3,1	-0,5
CC du Vouvillon	2,6	2,7	2,9	2,9	-0,2
<i>Indre-et-Loire</i>	<i>2,3</i>	<i>2,4</i>	<i>2,6</i>	<i>2,7</i>	<i>-0,5</i>

Sources : Données INSEE – 2007

La structure par taille révèle par ailleurs, sur la CCVI, une très large majorité de ménages composés d'une personne seule ou de deux personnes (59%). Les ménages de deux personnes sont les mieux représentés.



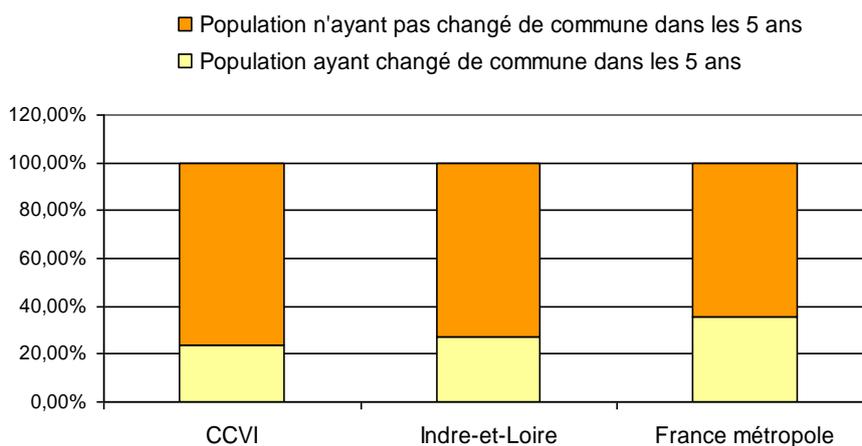
Toutefois, on note une présence plus marquée de ménages de 4, 5, 6 personnes et plus, que sur Tours Plus, ce que l'on constate aussi dans les deux autres intercommunalités du SCoT. Cette différence est bien sûr, en relation directe avec l'arrivée de nouveaux ménages avec enfants, et avec la structure du parc où les maisons individuelles dominent.

Territoires	Taille des ménages					
	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes et plus
CC Val de l'Indre	20,5%	38,0%	17,0%	18,6%	5,6%	1,4%
CA de Tours Plus	44,2%	31,0%	11,5%	8,8%	3,2%	1,2%
CC Est Tourangeau	19,9%	37,2%	17,3%	18,8%	5,5%	1,3%
CC Du Vouvrillon	21,5%	35,6%	17,1%	18,9%	5,7%	1,1%
Indre-et-Loire	35,1%	34,2%	13,5%	12,0%	4,0%	1,3%

Sources : Données INSEE – 2006

### 3.5 Mobilité résidentielle de la population âgée de plus de 5 ans

La population de la communauté de communes du Val de l'Indre connaît une mobilité résidentielle relativement faible comparée à celles de l'Indre-et-Loire et de la France métropolitaine. En effet, 76% de la population de plus de 5 ans recensés en 2006 était déjà installée dans la commune 5 ans auparavant (contre 73% en Indre-et-Loire et 64,5% en France métropolitaine).



Sources : Données INSEE – 2006

Cette stabilité est liée à la part des maisons individuelles et des propriétaires occupants qui changent de lieux de vie beaucoup moins fréquemment que les locataires.

Entre 2001 et 2006, les communes ayant accueilli plus de 100 personnes provenant d'une autre commune sont :

Communes	Population ayant changé de commune dans les 5 ans
<b>Artannes-sur-Indre</b>	169
<b>Esvres-sur-Indre</b>	160
<b>Montbazou</b>	277
<b>Monts</b>	597

Sources : Données INSEE – 2006

Il est à noter que 90% des personnes qui se sont installées sur le territoire de la CCVI provenaient de Tours et de son agglomération.

## **II. Situation socio-économique de la population**

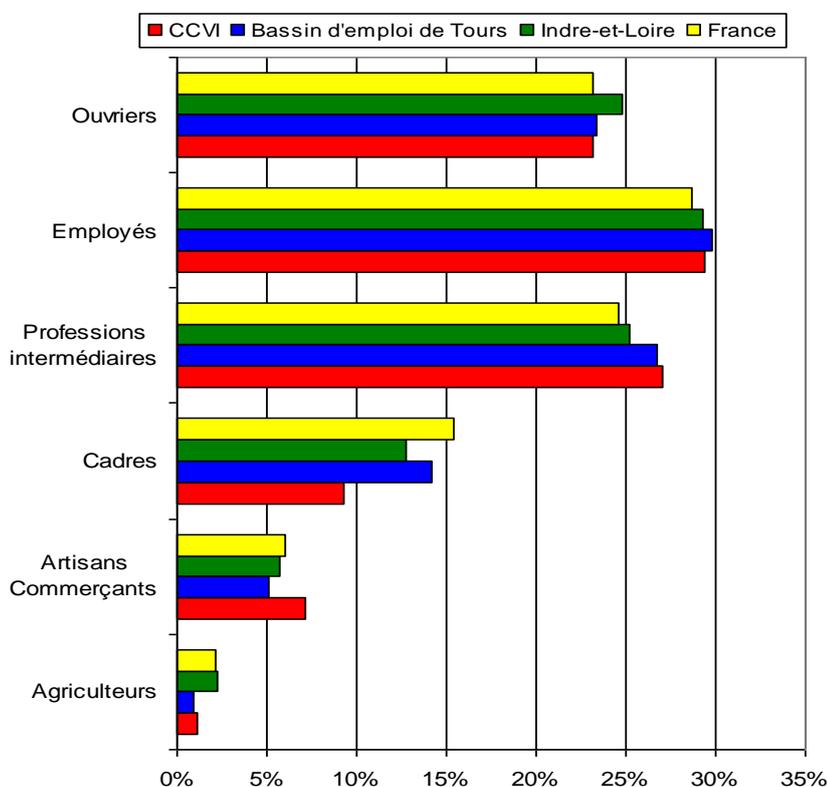
## 1. Les catégories socioprofessionnelles de la population résidente

La population de la communauté de communes du Val de l'Indre est caractérisée par une forte représentativité des artisans, commerçants et des professions intermédiaires.

A l'inverse, les cadres y sont moins présents.

	Agriculteurs	Artisans Commerçants	Cadres	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers
<b>CCVI</b>	<b>1,15%</b>	<b>7,19%</b>	<b>12,08%</b>	<b>27,06%</b>	<b>29,39%</b>	<b>23,14%</b>
Bassin d'emploi de Tours	0,93%	5,06%	14,14%	26,71%	29,79%	23,36%
Indre-et-Loire	2,22%	5,73%	12,80%	25,16%	29,33%	24,77%
France	2,17%	5,97%	15,39%	24,61%	28,68%	23,17%

Sources : Données INSEE – 2007



## 2. Les revenus des ménages

### 2.1 Des revenus supérieurs à la moyenne

Le revenu fiscal moyen des foyers fiscaux de la communauté de commune du Val de l'Indre (26 491 €) est sensiblement supérieur à celui du département (22 075 €). La structure socioprofessionnelle étant assez proche de la moyenne départementale, cet écart doit surtout s'expliquer par un taux d'activité plus élevé (peu d'étudiants et moins de retraités, dont les revenus sont généralement en dessous de la moyenne).

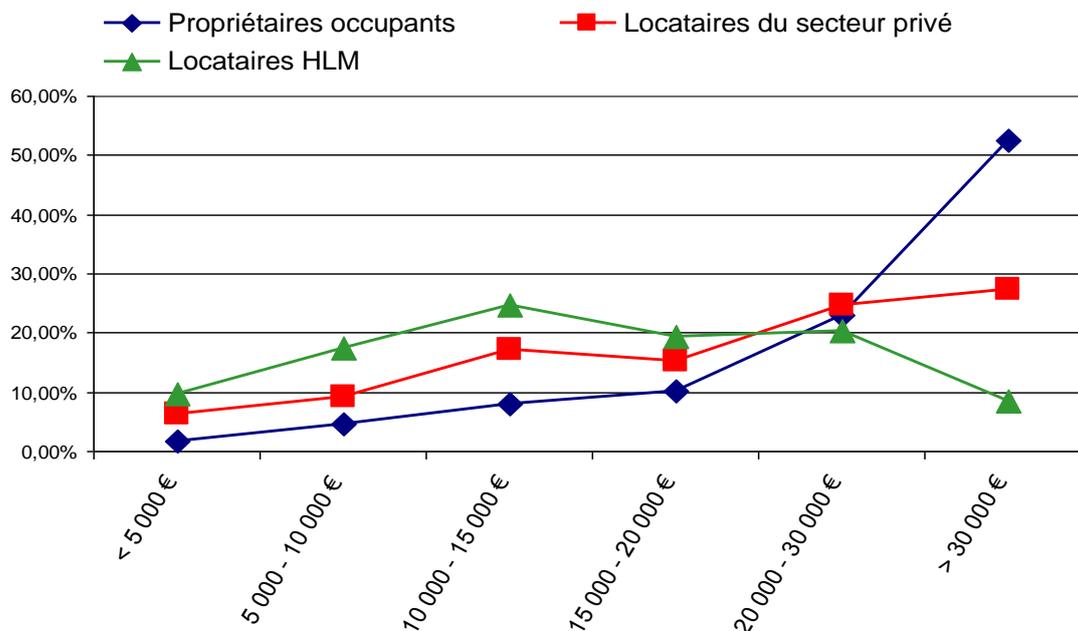


Sources : Données INSEE – 2007

Territoire	Revenu moyen imposable des foyers fiscaux	Part des foyers fiscaux imposés
CCVI	26 491 €	65,3%
Indre-et-Loire	22 075 €	56,5%
Région Centre	21 609 €	54,5%
France	22 742 €	54,8%

## 2.2 Les revenus selon le statut de propriétaire ou de locataire

Le graphique permet de constater que jusqu'à 30 000 € de revenus annuels, les représentativités des locataires du parc privé et des locataires du parc social présentent peu d'écart. Au-delà de 30 000 €, les écarts s'accroissent très fortement entre les parts des propriétaires occupants, locataires du secteur privé et locataires du secteur public avec une grande majorité de propriétaires occupants (+ 50%), une minorité des locataires du secteur public (moins de 10%) et 27 % des locataires du secteur privé.



Source : MEEDDM – Filocom 2007 d'après la DGI

Si on regarde maintenant la répartition en nombre de ménages, on voit qu'il y a des bas revenus dans toutes les catégories.

Source : MEEDDM – Filocom 2007 d'après la DGI	Propriétaire occupant	Locataires du privé	HLM
Total foyers fiscaux enregistrés dans FILOCOM	9 018	1 451	905
Dont revenus inférieurs à 15 000 €	1 286	475	469

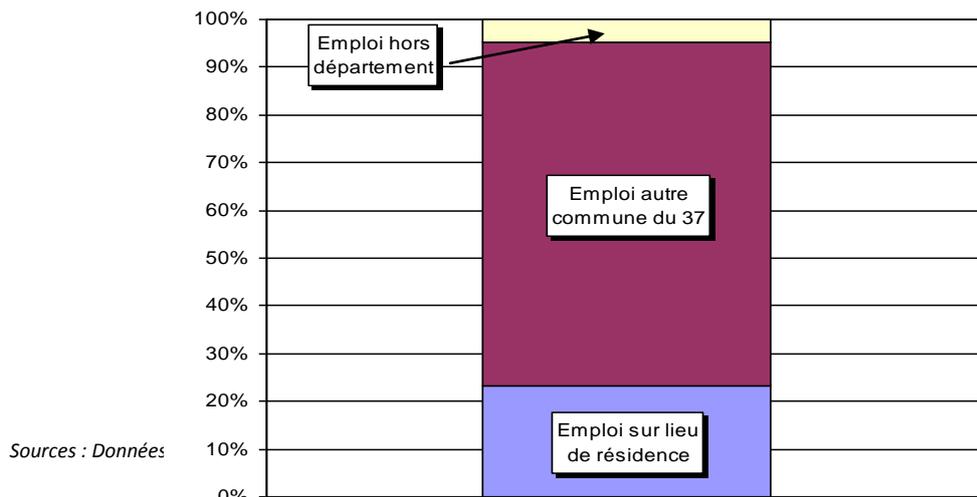
Commentaires :

La part des bas revenus dans le parc privé devrait amener un certain nombre d'initiatives, soit pour accroître le parc privé conventionné, soit pour aider les propriétaires ayant les revenus les plus faibles dans les travaux d'amélioration des logements anciens.

### 3. La mobilité domicile-travail

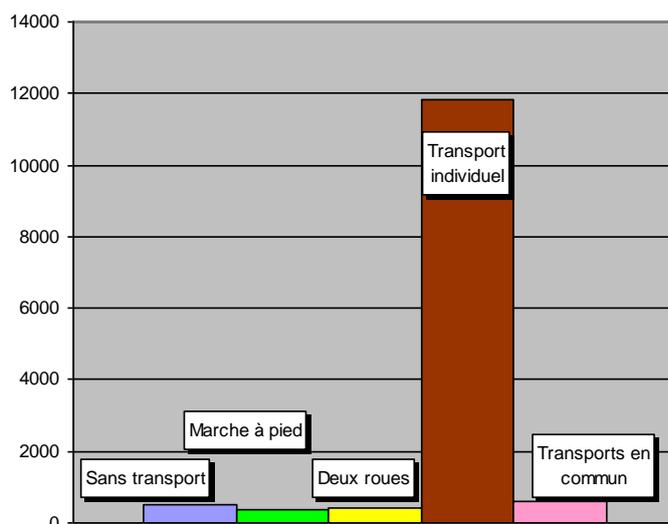
La mobilité domicile-travail est peut-être l'une des grandes caractéristiques du mode de vie de la population de la CCVI puisque 77% de la population active travaille dans une autre commune que celle de son lieu de résidence (dont 5% qui travaillent hors du département).

Cela concerne plus de 10 500 personnes qui chaque jour réalisent des déplacements importants entre leur domicile et leur lieu de travail.



Pour se rendre à son lieu de travail, la population active de la communauté de communes du Val de l'Indre utilise à 86 % le transport individuel ; cela représente près de 12 000 personnes.

Malgré les efforts entrepris pour développer et adapter les transports en commun aux besoins des salariés, ils ne sont utilisés que par 4% de la population active (soit 582 personnes).



Sources : Données INSEE – 2007

### **III. Le parc de logements**

## 1. Le parc de logements

Il est en progression constante depuis 1982.

Son rythme de croissance, après avoir connu un ralentissement dans la période 1990-1999, s'est à nouveau accéléré entre 1999 et 2006.

	Nombre de logements				Variations annuelles		
	1982	1990	1999	2007	1982-1990	1990-1999	1999-2007
CC du Val de l'Indre	8 369	9 684	10 939	12 445	1,84 %	1,36 %	2,17 %

Sources : Données INSEE – Exploitation principale - 2007

Le parc se répartit comme suit :

Communes	Nombre total de logements	dont résidences principales	dont résidences secondaires et logements occasionnels	dont logements vacants
Artannes-sur-Indre	1 076	986	52	38
Esvres-sur-Indre	1 848	1 726	60	62
Montbazou	1 724	1 560	37	127
Monts	2 789	2 679	22	88
Saint-Branches	987	915	34	38
Sorigny	833	780	14	39
Truyes	834	774	49	11
Veigné	2 354	2 195	57	102
<b>Total CCVI</b>	<b>12 445</b>	<b>11 615</b>	<b>324</b>	<b>506</b>

Sources : Données INSEE – Exploitation principale - 2007

Depuis 2007, les données « Sítadel » sur la construction neuve font état de 854 logements commencés sur le territoire de la CCVI (soit 7 % du parc recensé en 2006).

Aujourd'hui, on peut donc évaluer **pour 2010**, à environ **13 300** le nombre de logements dans la communauté de communes, réalisés presque exclusivement sous la forme de logements individuels.

Territoires	Logements collectifs	Logements individuels
<b>Total CCVI</b>	<b>8,3%</b>	<b>91,7%</b>
CC Est Tourangeau	10,7%	89,3%
CC du Vouvrillon	9,0%	91,0%
CA Tours Plus	62,8%	37,2%
<i>Indre-et-Loire</i>	36,0%	64,0%

Sources : Données INSEE – Exploitation principale – 2006

Malgré l'importante consommation de foncier et les nombreux déplacements qu'il génère, ce type d'habitat, recherché par ceux qui quittent Tours, continue de se développer tant dans le logement privé que dans le logement social. La part des logements individuels atteint 98% à Artannes-sur-Indre et à Truyes, 96% à Sorigny et 95% à Veigné.

## 2. Les résidences principales

Le nombre de résidences principales est évalué en 2007 à 11 615, soit **93,3 % du parc total de logements**.

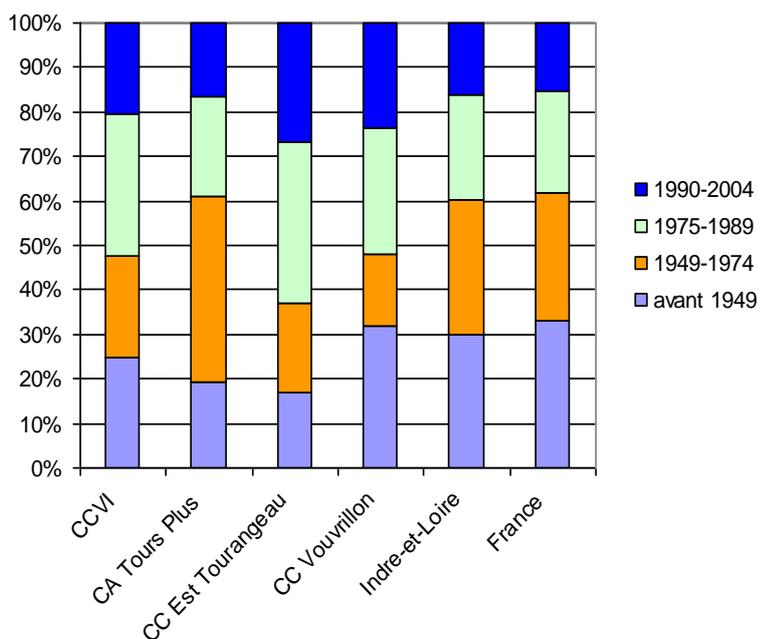
### 2.1 Leur âge

Il s'agit de constructions récentes puisque 52% d'entre elles ont été construites depuis 1975 (40% en Indre-et-Loire et 38% en France).

C'est dans la période 1975-1989, que leur construction a connu l'essor le plus important. En effet, les résidences principales construites à cette période représentent 32 % du parc.

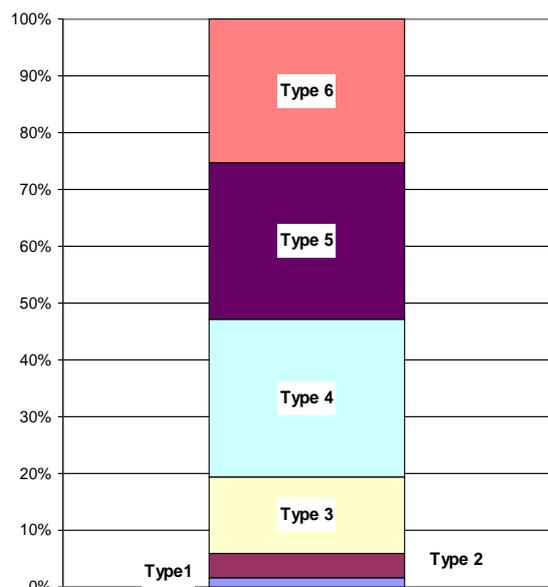
	Année de construction			
	avant 1949	1949-1974	1975-1989	1990-2004 et plus
<b>CCVI</b>	<b>25%</b>	<b>23%</b>	<b>32%</b>	<b>21%</b>
CA Tours Plus	19%	42%	23%	16%
CC Est Tourangeau	17%	20%	36%	27%
CC Vouvrillon	32%	16%	29%	24%
<i>Indre-et-Loire</i>	<i>30%</i>	<i>30%</i>	<i>24%</i>	<i>16%</i>
<i>France</i>	<i>33%</i>	<i>29%</i>	<i>23%</i>	<i>15%</i>

Sources : Données INSEE – Exploitation principale – 2006



Toutefois, trois communes ont plus du tiers de leur parc de logements datant d'avant 1949 : Artannes-sur-Indre (35 %), Saint Branchs (38 %) et Sorigny (36 %).

### 2.2 Leur taille



Le parc de logements des résidences principales se compose pour plus de 60 % de très grands logements (T5 - T6 et plus) alors que les T1, T2 et T3 représentent à peine 20 % de l'ensemble des résidences principales. Les résultats sont identiques pour toutes les communes de la CCVI.  
(cf. Données détaillées)

Sources : Données INSEE – 2006

Territoires	Taille moyenne	Type 1	Type 2	Type 3	Type 4	Type 5	Type 6
<b>Total CC VI</b>	T4 -T5	<b>2%</b>	<b>4%</b>	<b>14%</b>	<b>28%</b>	<b>28%</b>	<b>25%</b>
CC Est Tourangeau	T4 -T5	1%	5%	14%	28%	27%	24%
CC du Vouvrillon	T4 -T5	1%	6%	15%	27%	26%	26%
CA de Tours Plus	T2 - T3	12%	17%	22%	23%	14%	12%
<i>Indre-et-Loire</i>	T2 - T3	8%	14%	23%	30%	23%	2%

Sources : Données INSEE – Exploitation principale - 2006

Cette caractéristique peut être comparée à la taille des ménages. Ainsi, le tableau suivant met en parallèle la taille des résidences avec celle des ménages en tenant compte des modes de vie actuels (ex : un T3 pour un ménage de 2 personnes). On constate une forte inadéquation entre l'offre de logements, très développée dans les T5 et plus, et la taille des ménages où la dominante est le ménage de 2 personnes.

CCVI	T1 - T2	T3	T4	T5 et plus
	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers. et +
Résidences principales	6%	14%	28%	52%
Ménages	20%	38%	17%	25%

Sources : Données INSEE – Exploitation principale - 2006

Le tableau ci-dessus est destiné à pointer un sujet délicat : il n'a rien de normatif. Dans le parc privé, chacun est libre de choisir le nombre de pièces qui lui convient et parfois, un adulte seul a besoin de plusieurs pièces pour accueillir momentanément ses enfants ou petits enfants.

## 2.3 L'état du parc

Les données INSEE ne donnent qu'un aperçu de l'état réel des logements mais présentent l'avantage d'offrir des comparaisons globales entre territoires.

	Logements sans baignoire ou douche	Part des logements sans baignoire ou douche
<b>Total CCVI</b>	<b>250</b>	<b>2,2%</b>
CC de l'Est Tourangeau	183	2,0%
CC du Vouvrillon	201	2,5%
CA de Tours Plus	3 396	2,6%
<i>Indre-et-Loire</i>	<i>7 299</i>	<i>2,9%</i>

Sources : Données INSEE – Exploitation principale - 2006

La part des résidences principales privées d'un confort minimum est faible (2,2 %) en raison d'une proportion importante de logements récents.

Deux communes ont plus de logements vétustes que la moyenne : St. Branchs (3 %) et Truyes (7,5 %).

### Les logements indignes

Le fichier des logements par commune (FILOCOM) recense dans le périmètre de la CC du Val de l'Indre, 653 logements du parc privé qui seraient potentiellement indignes.

Pour plus de 60%, ces logements sont occupés par leur propriétaire.

Ce chiffre résulte du croisement des niveaux de revenus des occupants avec l'information sur l'état des logements (niveau de confort) tel qu'il est connu des services fiscaux. Il se trouve que cet état des logements (les catégories 6, 7 et 8 étant les plus mauvaises) repose sur des déclarations assez anciennes, très peu mises à jour.

De ce fait, le nombre de logements potentiellement indignes est largement surévalué. Selon les avis de quelques maires, il pourrait y avoir ponctuellement quelques situations préoccupantes dans chaque commune.



A Sorigny



A Saint Branchs

Les contacts avec les associations intervenant dans le cadre de l'aide à domicile ont confirmé que les logements dits « indignes » restent très marginaux, la plupart d'entre eux ayant déjà

fait l'objet de rénovation. Toutefois, tout devra être mis en œuvre pour traiter ceux qui seraient identifiés (un cas de locatif privé a été traité récemment à Montbazou).

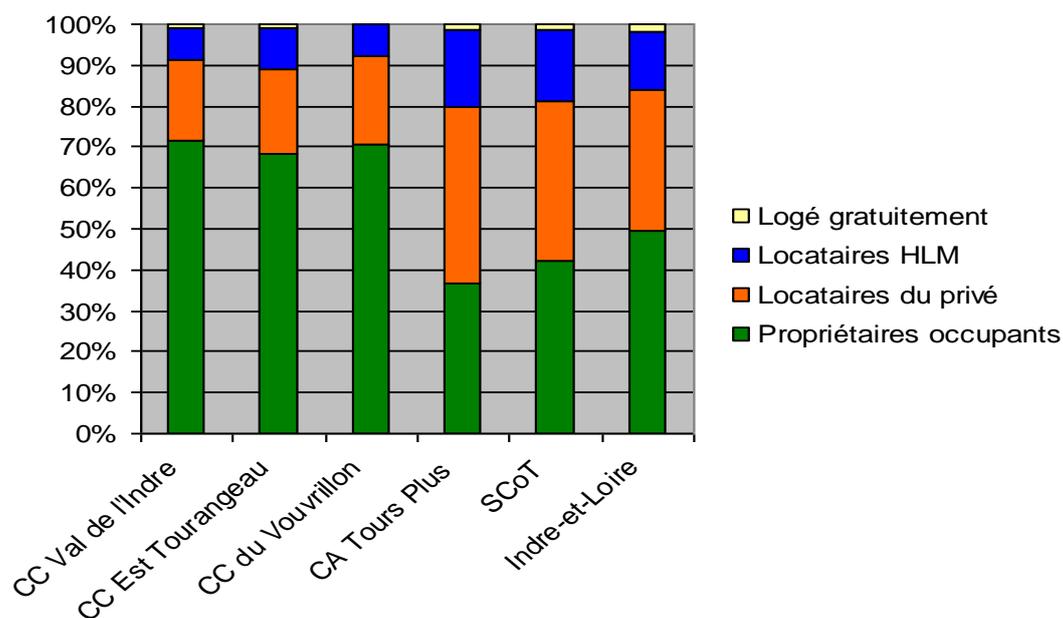
Pour quelques logements, des améliorations seraient à apporter plutôt dans le domaine thermique et des économies d'énergie.



Lotissement « Les Coqs » à Veigné

## 2.4 Leur statut d'occupation

Les résidences principales sont dans leur très forte majorité occupées par leur propriétaire. En effet, la partie locative du parc est inférieure à 30 %. Elle s'adresse essentiellement à des locataires du secteur privé.



Communautés de communes	Propriétaires occupants	Locataires du privé	Locataires HLM	Logé gratuitement
CC Val de l'Indre	72%	19%	8%	1%
CC de l'Est Tourangeau	68%	21%	10%	1%
CC du Vouvrillon	71%	21%	8%	0%
CA Tours Plus	37%	43%	19%	1%
SCoT	42%	39%	17%	1%
Indre-et-Loire	50%	34%	15%	2%

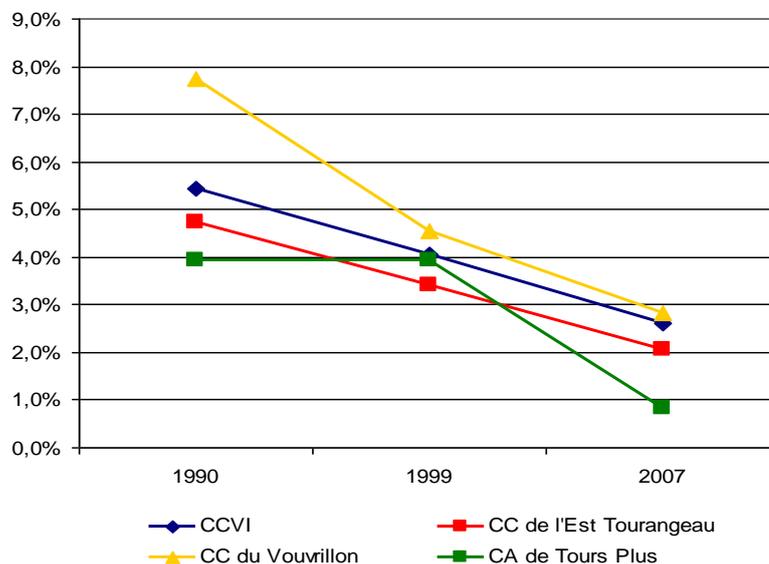
Sources : Données INSEE - Exploitation principale – 2007

Les détails sur le parc social sont donnés dans le chapitre IV-2.

### 3. Les résidences secondaires

Les résidences secondaires sont en nette diminution depuis 1990 et elles occupent une part très minime du parc de logements de la communauté de communes (324 logements soit 2,6%).

Il s'agit d'une baisse régulière qui est commune aux autres intercommunalités du périmètre du SCoT.



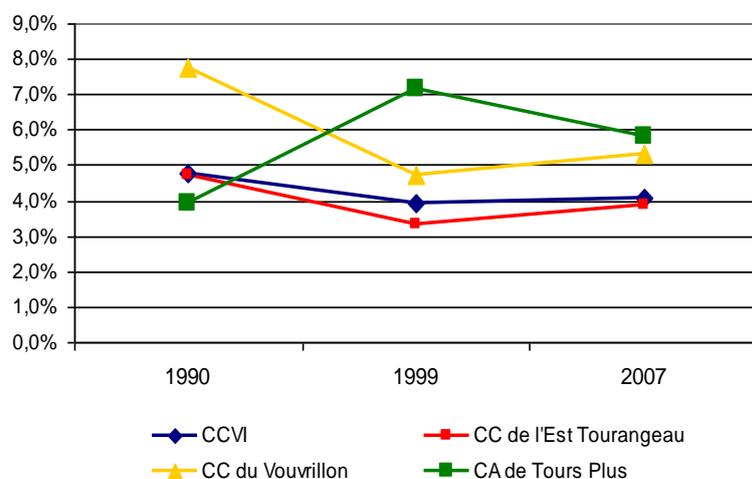
Territoires	Nombre de résidences secondaires	Part des résidences secondaires dans le total des logements		
		1990	1999	2007
CCVI	324	5,4%	4,1%	2,6%
CC de l'Est Tourangeau	203	4,7%	3,4%	2,1%
CC du Vouvrillon	252	7,7%	4,5%	2,8%
CA de Tours Plus	1 154	3,9%	3,9%	0,8%

Sources : Données INSEE - Exploitation principale - 2007

Les principales caractéristiques des résidences secondaires:

- elles datent pour 48 % d'entre elles d'avant 1949,
- ce sont de grands logements (52 % ont plus de 4 pièces).

## 4. Les logements vacants



Depuis 1990, la part des logements vacants est faible : 506 logements en 2007 sur le territoire de la CCVI, soit 4 % du parc total de logements. Son taux évolue peu depuis 1999 mais reste globalement acceptable pour assurer une bonne fluidité du parc et éviter un contexte de trop forte tension du marché.

Territoires	Logements vacants 2007	Part des logements vacants dans le total des logements		
		1990	1999	2007
CCVI	506	4,8%	3,9%	4,1%
CC de l'Est Tourangeau	381	4,7%	3,3%	3,9%
CC du Vouvrillon	478	7,7%	4,7%	5,3%
CA de Tours Plus	8 020	3,9%	7,2%	5,8%

Sources : Données INSEE - Exploitation principale - 2007

Principales caractéristiques des logements vacants :

- ils sont pour moitié antérieurs à 1949,
- il s'agit dans 66% des cas de T3 ou T4.

## 5. Les autres modes d'hébergement

### 5.1 Les structures d'accueil pour personnes âgées

On dénombre sur le territoire de la CCVI :

- Deux établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (E.H.P.A.D). Ils accueillent des personnes en état de grande vieillesse, en perte d'autonomie et souffrant de solitude. L'établissement de Monts dispose d'un service d'accueil pour personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer ou de troubles apparentés.
- Deux maisons d'accueil rurales pour personnes âgées (M.A.R.P.A). Leurs pensionnaires ont un taux de dépendance peu élevé et bénéficient de différents services dans un environnement sécurisé organisé en petites unités sociales.

Le délai d'attente pour intégrer ces établissements est aléatoire et varie entre 3 et 6 mois. L'origine géographique de la clientèle provient, pour une large moitié, de la CCVI ou des communes proches.

Commune	Structure	Nom	Nombre de lits	Nombre de lits en projet	Taux de remplissage 2009
Monts	E.H.P.A.D	"La Vasselière"	80	40	98 %
Veigné	E.H.P.A.D	"La Croix St. Paul"	52	0	98 %
Artannes-sur-Indre	M.A.R.P.A	"Le Bois des Plantes"	23	0	94 %
Truyes	M.A.R.P.A	"Verger d'Or"	19	-	-

Sources : Enquête ASTYM - 2010

Une résidence senior « haut de gamme » est actuellement en projet à Sorigny. Elle se composerait de 80 maisons et 20 appartements. La municipalité de Montbazou réfléchit aussi aux diverses formules pour remplacer la maison de retraite L'Image, qui a fermé ses portes en 2009.

Il est important de souligner ici le rôle confié aux PLH par la Schéma Départemental en faveur des Personnes Agées 2009-2013 à la fois pour prendre en compte les besoins des personnes en perte d'autonomie et pour promouvoir des expériences d'habitat d'une nouvelle forme. Le Schéma Départemental précise les enjeux :

1. Mieux prendre en compte le maintien à domicile des personnes âgées,
2. Permettre une adaptation des domiciles existants à l'état de dépendance ou de perte d'autonomie, notamment par une information concrète sur les aides à l'amélioration de l'habitat et les services proposés par les partenaires.

Les PLH d'Indre-et-Loire doivent encourager le développement de petits habitats groupés pour retraités au milieu d'un environnement intergénérationnel, au cœur de la vie d'un

quartier ou d'un centre bourg. Le bailleur Val Touraine Habitat doit servir d'exemple dans ce type d'opération pour créer une dynamique.

## 5.2 Les autres structures d'hébergement

Le foyer pour jeunes travailleurs (F.J.T) est bientôt en construction. Sa réalisation résulte directement des objectifs fixés dans le Plan Départemental de l'Aide au Logement des Plus Démunis (PDALPD) qui a diagnostiqué sur le territoire de la CCVI un nombre important de jeunes adultes, en formation, étudiants, en apprentissage ou en écoles spécialisées, en recherche d'emploi ou en insertion professionnelle. Le projet va permettre d'accueillir 10 personnes dans des T1 et T2.

Le foyer « Emmaüs » à Esvres accueille des personnes sans domicile ni ressources. Son taux de remplissage est de 100 % et il prévoit de s'agrandir sous la forme de « Maison-Relais » ou « pension de famille » pour des personnes en grandes difficultés d'autonomie sociale.

Enfin, il existe depuis 2004 sur la commune de Sorigny, deux logements d'urgence gérés par l'« Entraide Ouvrière ». Il s'agit de deux appartements de type 3 appartenant à la Communauté de Communes du Val de l'Indre et mis à la disposition de ses habitants victimes d'intempérie ou de catastrophe (incendie) et ne pouvant plus disposer de leur logement. Le contrat prévoit également l'accueil de femmes à la rue avec enfants, mais pas le relogement provisoire de personnes expulsées. Le taux d'occupation de ces logements est très variable selon les années : 63 % en 2007, 21 % en 2008 et 73 % en 2009. Selon l'association « L'Entraide Ouvrière », il n'y a pas de besoins pour d'autres logements d'urgence.

Commune	Structure	Nom	Nombre de lits	Nombre de lits en projet
Montbazou	Foyer de Jeunes Travailleurs (FJT)	Résidence sociale	-	10
Esvres-sur-Indre	Résidence sociale	"Emmaüs"	53	25
Sorigny	"Entraide Ouvrière"	Logements d'urgence	6	0

Sources : Enquête ASTYM - 2010

## 5.3 Les logements temporaires à caractère professionnel

Le Commissariat à l'Energie Atomique (CEA) du Ripault a une mission de formation. Dans ce cadre, il disposait il y a plusieurs années d'un bâtiment destiné chaque année au logement d'une cinquantaine de stagiaires. Aujourd'hui, ces jeunes doivent trouver pour 2 à 6 mois, un logement par eux-mêmes ; la plupart s'installent à Tours.

Un lien serait peut-être à établir entre le Foyer de Jeunes Travailleurs en construction à Montbazou et le CEA, afin qu'en cas de disponibilité des places leur soient proposées.

En outre, dans les 5 ans qui viennent, le CEA va être en mesure de recevoir dans le cadre de la plate-forme « ALHyance » entre 2 à 5 chercheurs, parfois avec leur famille, pour des périodes de quelques mois à 2 ans. Ces personnes seront en recherche de logement temporaires à proximité.

#### **5.4 L'accueil des gens du voyage**

Suite à l'élaboration du Schéma Départemental de Gens du Voyage en 2002, deux aires d'accueil de 12 à 15 emplacements ont été aménagées comme prévu dans le premier PLH, à Monts et à Veigné.

Ces terrains sont gérés par la société VAGO.

Le taux d'occupation des aires est variable et s'explique en partie par le fait que la durée de stationnement d'un occupant ne doit pas dépasser 3 mois. Il est courant que les gens du voyage permutent régulièrement d'une aire à l'autre.

Afin d'apporter une réponse aux besoins de sédentarisation recensés sur le territoire, le Schéma Départemental des Gens du Voyage, par décision du Préfet et de la Présidente du Conseil Général en date du 30 juillet 2010, préconise la création d'un terrain familial d'accueil sur la commune d'Esvres-sur-Indre.

## 6. Situation énergétique de l'habitat

### 6.1 Bilan carbone



La méthode du Bilan Carbone® développée par l'ADEME permet d'évaluer le niveau d'émissions théorique du territoire en gaz à effet de serre.

Cette méthode permet surtout d'identifier les contrastes territoriaux entre les communes de la CCVI d'une part, mais également entre la CCVI et la moyenne départementale d'autre part.

Pour un PLH, seules les émissions engendrées par les logements et les déplacements quotidiens sont étudiées. Elles dépendent :

- pour le secteur résidentiel : du nombre et du type de logements, de son époque de construction (jusqu'en 2004), du type de chauffage et de combustible (sources INSEE 2010).
- pour le secteur des déplacements : du nombre d'habitants (2007) et de la présence ou non, sur la commune, d'une ligne de transports collectifs en bus ou en train, ainsi que du type de territoire périurbain.

Le tableau suivant établit la synthèse des résultats constatés :

RESULTATS DE SYNTHSE DU BILAN CARBONE® DE LA CCVI										
RECAPITULATIF (tonnes équivalent carbone)	Artannes-sur-Indre	Esvres-sur-Indre	Montbazou	Monts	St-Branchs	Sorigny	Truyes	Veigné	CCVI	37
Résidentiel	896	1 737	1 396	2 470	790	676	703	2 092	10 759	222 493
Déplacements de personnes	315	548	490	869	292	263	256	740	3 751	79 455
TOTAL (tonne)	1 212	2 285	1 886	3 338	1 082	939	959	2 832	14 510	301 949
Habitants	2 523	4 401	3 936	6 973	2 340	2 105	2 047	5 938	30 263	583 084
<b>Total émissions</b>										
Emissions / hab (en kg)	480	519	479	479	462	446	468	477	479	518
<b>Ecart sur la moyenne CCVI</b>	<b>0%</b>	<b>8%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>-4%</b>	<b>-7%</b>	<b>-2%</b>	<b>-1%</b>	-	<b>8%</b>
% résidentiel	74%	76%	74%	74%	73%	72%	73%	74%	74%	74%
<b>Ecart sur la moyenne 37</b>	<b>-7%</b>	<b>0%</b>	<b>-7%</b>	<b>-8%</b>	<b>-11%</b>	<b>-14%</b>	<b>-10%</b>	<b>-8%</b>	<b>-7%</b>	-
<b>Emissions résidentielles</b>										
Emissions / hab (en kg)	355	395	355	354	337	321	343	352	356	382
<b>Ecart sur la moyenne CCVI</b>	<b>0%</b>	<b>11%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>-5%</b>	<b>-10%</b>	<b>-3%</b>	<b>-1%</b>	-	<b>7%</b>
<b>Ecart sur la moyenne 37</b>	<b>-7%</b>	<b>3%</b>	<b>-7%</b>	<b>-7%</b>	<b>-12%</b>	<b>-16%</b>	<b>-10%</b>	<b>-8%</b>	<b>-7%</b>	-

L'analyse des résultats des émissions de gaz à effet de serre révèle :

- que le secteur résidentiel représente 3 fois plus d'émissions que le secteur des déplacements de personne quotidiens (hors déplacements grande distance, transport de marchandises, avion...). La performance énergétique du parc de logements est donc un enjeu fort sur le territoire.
- que le volume moyen par habitant des émissions liées au résidentiel pour la CCVI, de 356 t.eq.C., est légèrement inférieur (-7%) aux émissions moyennes engendrées au niveau départemental. La principale explication est l'âge relativement récent d'une

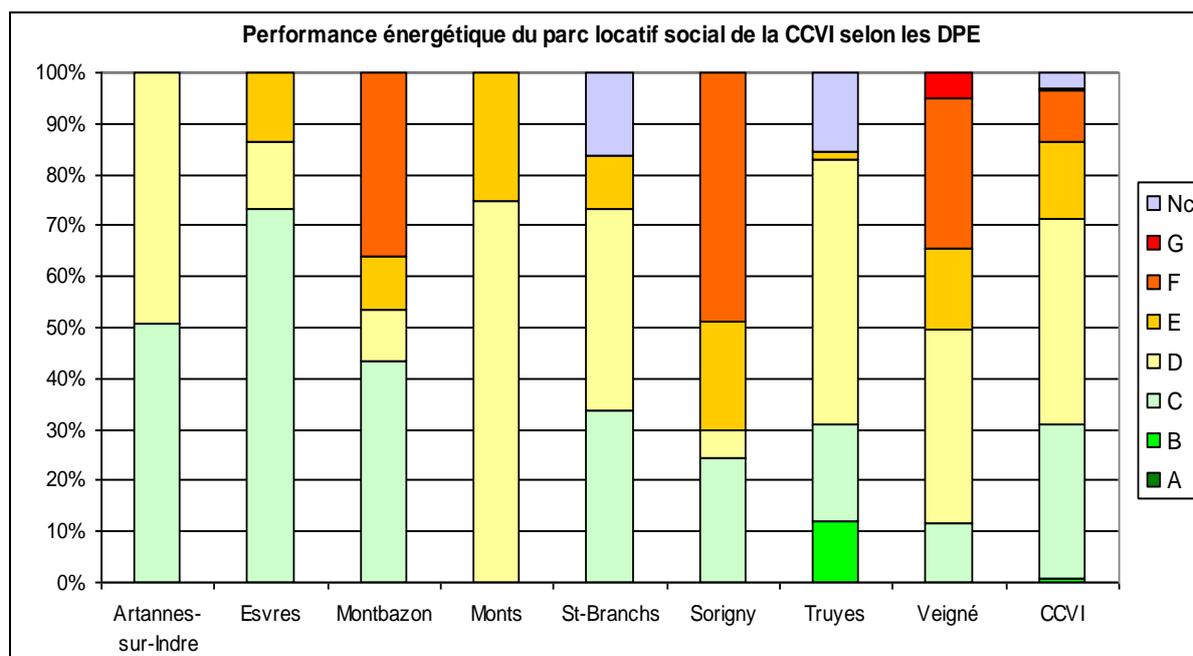
grande partie des logements, qui sont donc globalement plus performants sur le plan énergétique.

- qu'à l'intérieur même de la CCVI, des écarts existent entre les communes. Certaines ont un parc de logements particulièrement économe en énergie (Sorigny, Saint Branchs, Truyes et Veigné), une autre plus énergivore (Esvres-sur-Indre).

## 6.2 Cas du parc locatif social

Le tableau suivant donne la répartition du parc locatif social des 2 principaux bailleurs opérant sur le territoire (Val Touraine Habitat et Touraine Logement). Le parc classé comme énergivore, c'est-à-dire ayant des DPE en E, F ou G, représente 25% du parc de logements (soit 225 logements dans l'échantillon étudié). Ces logements sont particulièrement représentés sur les communes de Montbazon (45 logements énergivores), Sorigny (26) et Veigné (60).

L'objectif national issu du Grenelle de l'Environnement est d'atteindre au moins la classe C pour ces logements après réhabilitation.



Source : Touraine Logement et Val Touraine Habitat, septembre 2010.

### 6.3 Les objectifs pour demain

Une anticipation de la réglementation nécessaire



Les objectifs nationaux de performance énergétique des logements sont localement bien anticipés par les maîtres d'ouvrages privés et publics.

Ainsi, alors que les logements basse consommation (BBC : < 50 kWh.m<sup>2</sup>.an) seront la norme après 2013, les logements BBC constituent dès à présent :

- jusqu'à un logement neuf sur deux proposé par les promoteurs localement (le surcoût étant en partie compensé par des avantages fiscaux).
- un objectif pour les bailleurs sociaux, qui construisent au minimum en THPE (RT 2005 – 20%) quand la construction n'est pas en BBC.

*Les contraintes*

#### **Montage financier des opérations performantes :**

Le surcoût d'un logement BBC est estimé à environ 15% par les professionnels locaux, comme au niveau national.

Dans le parc privé neuf, les dispositifs fiscaux permettent la réalisation de telles opérations. La réforme du prêt à taux zéro ou des dispositifs de défiscalisation pourra renforcer leur développement.

Dans le parc locatif social, le montage financier des opérations semble plus difficile selon les bailleurs. En effet, ces derniers sont confrontés à des aides de l'Etat et des niveaux de loyers

plafonds relativement faibles en zone 3. Dès lors, des interrogations sont posées par les bailleurs quant à la place des collectivités locales dans le financement de ces opérations.

### ***Règle d'urbanisme***

Des contraintes réglementaires résultant du contenu des règlements de certains Plu sont soulignés de la part de certains maîtres d'ouvrage. En effet, certains articles liés à l'aspect des façades ou des toitures, peuvent par exemple empêcher l'installation de panneaux solaires ou l'utilisation du bois dans la construction (construction bois ou bardage).

A noté par ailleurs que la législation accord de nombreuses possibilités aux PLU pour faciliter la construction de logements économes en énergie ou disposant d'énergies renouvelables. Ces dispositions ne sont que peu ou pas mobilisées dans les PLU.

## 7. Les aides sociales au logement

### 7.1 Les aides de la CAF

Le nombre de personnes bénéficiant des aides de la CAF pour leur logement est faible et varie peu depuis 2004. Le nombre moyen annuel de personnes aidées s'établit à 1 158 sur les 5 dernières années, soit environ 10 % des ménages recensés en 2007. Ceci est cohérent avec le niveau des revenus globalement élevés. Il y a donc peu de ménages ayant de réelles difficultés pour accéder à un logement.

Communes	Nombre de personnes bénéficiant d'aides au logement en 2009	Nombre d'allocataires adultes handicapés en 2009
Artannes-sur-Indre	70	11
Esvres-sur-Indre	209	33
Montbazou	196	30
Monts	246	34
Saint-Branches	98	17
Sorigny	67	-
Truyes	111	44
Veigné	183	30
<b>Total CCVI</b>	<b>1 180</b>	<b>203</b>

Sources : Données CAF - 2009

Par ailleurs, au regard des allocations versées par la CAF nous pouvons estimer à environ deux cents le nombre d'adulte handicapées habitant la CCVI.

### 7.2 Le fond de solidarité pour le logement (FSL)

Le FSL accorde des aides financières aux personnes en difficulté pour leur permettre d'accéder à un logement ou de s'y maintenir. Ces aides se font essentiellement sous forme de prêt sans intérêt, complété si nécessaire par un accompagnement social.

Sur la communauté de communes, peu de personnes y ont recours pour des sommes relativement modestes (moyenne 565 €) :

Années	Accès au logement		Maintien dans les lieux		Ensemble	
	Nombre	Montant	Nombre	Montant	Nombre	Montant
2007	7	2 724 €	13	10 040 €	20	12 764 €
2008	15	6 292 €	13	8 098 €	28	14 390 €
2009	15	7 257 €	7	5 171 €	22	12 428 €

Sources Conseil Général 37 - 2010 -

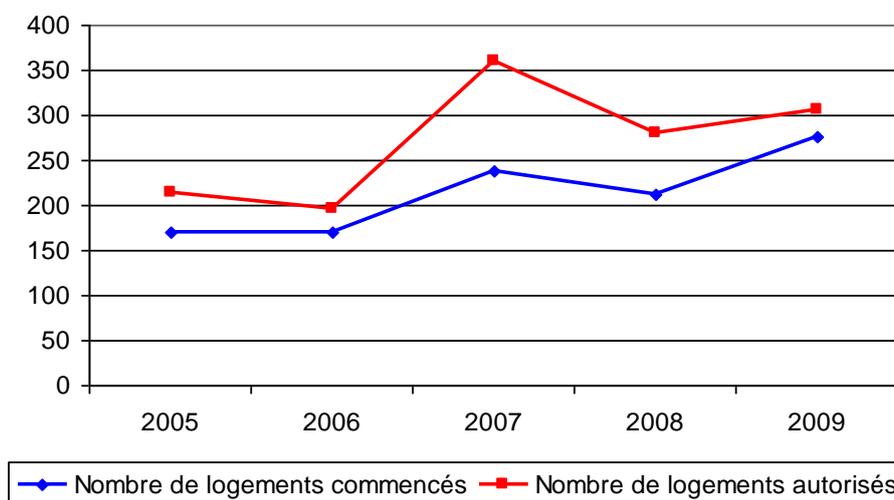
## **IV. Les dynamiques récentes de l'habitat**

## 1. La construction neuve depuis 2005

### 1.1 Le rythme de construction

Entre 2005 et 2009, on enregistre sur le territoire de la CCVI :

- 1 068 logements commencés
- 1 359 logements autorisés



Sources : Données Sitadel - 2010

Le décalage entre le nombre de logements autorisés et le nombre de logements commencés s'explique par trois facteurs principaux :

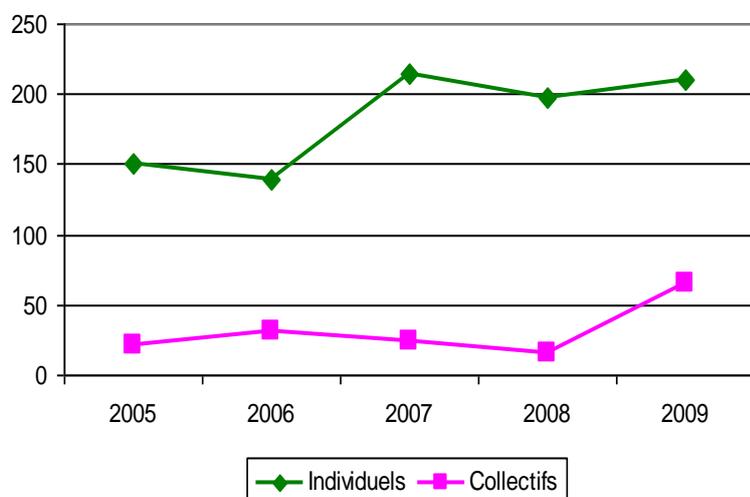
1. des logements autorisés qui ne sont jamais construits,
2. des annulations de permis de construire tardives qui ne sont pas prises en compte dans le fichier Sitadel,
3. des déclarations d'ouverture de chantier tardives qui, elles aussi, ne seraient pas prises en compte.

Le nombre réel de logements construits se trouve entre ces deux valeurs.

Entre 2005 et 2009, on estime à 214 le nombre de logements commencés par an et à 272 le nombre de logements autorisés. La moyenne annuelle pourrait raisonnablement s'établir à 250 logements construits.

Ces résultats sont inférieurs aux objectifs du précédent PLH qui prévoyait 308 constructions neuves/ an. Ils s'expliquent en partie par une croissance démographique inférieure aux attentes établissant autour de 1,5% la croissance démographique annuelle.

## 1.2 Caractéristiques de la construction neuve



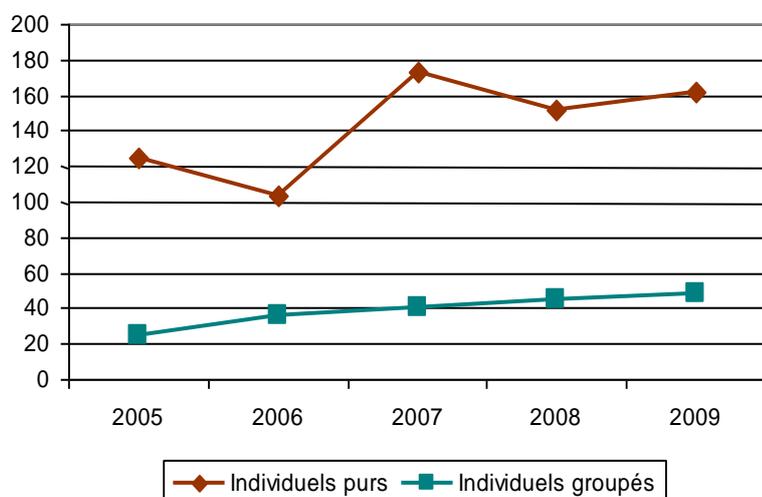
La construction neuve conserve les caractéristiques des logements existants. Elle s'est réalisée jusqu'en 2008, à plus de 80 %, sous la forme d'un habitat individuel.

En 2009, on note une émergence de la construction sous la forme de logements collectifs dont la part dépasse le seuil des 20%. Seuls les résultats de 2010 permettront de confirmer cette inflexion.

Année	Période 2005-2009				
	Nombre de logements commencés	Part du logement individuel	dont individuel pur	dont individuel groupé	Part du logement collectif
2005	171	88%	73%	15%	12%
2006	170	82%	61%	21%	18%
2007	238	90%	73%	17%	10%
2008	213	92%	71%	21%	8%
2009	276	76%	59%	17%	24%

Sources : Données Sítadel – Logements commencés - 2010

En outre, l'individuel pur reste le type de construction favori, l'individuel groupé ayant du mal à se développer. Ceci se constate sur la France entière et s'explique par le fait que, pour



un accédant à la propriété, bien que le terrain soit généralement plus petit, l'individuel groupé est aussi cher qu'une construction sur un lot libre, voire plus cher : les coûts de l'individuel groupé sont pénalisés par des frais spécifiques, de type ingénierie, assurance dommage ouvrage, frais financiers et frais de commercialisation.

## 2. Le parc locatif social

### 2.1 Situation actuelle

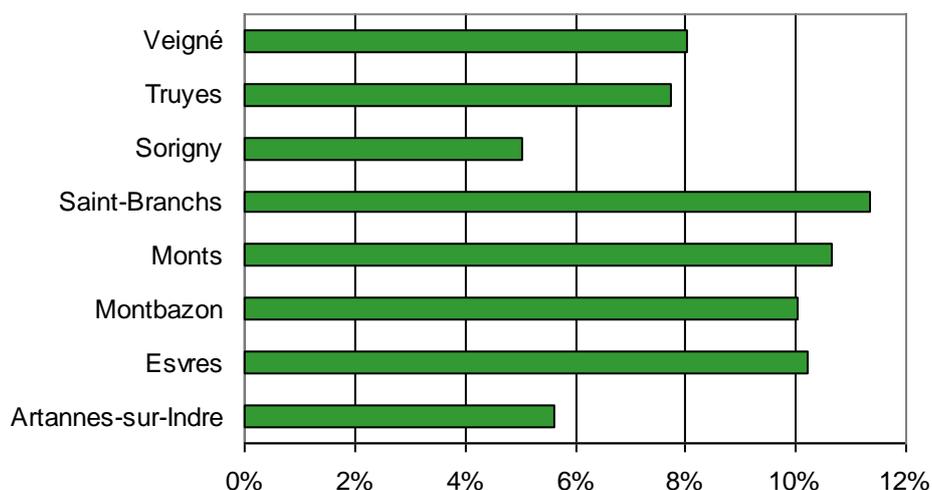
Le tableau suivant donne un état des lieux du nombre de logements sociaux par commune. Ces informations issues en partie de l' « Enquête du Parc Locatif Social » (EPLS), excluent les logements en foyers ainsi que les logements privés conventionnés.

Communes	Parc de logements sociaux 2005	Parc de logements sociaux 2009	Variation 2005-2009	Taux approchant de logements sociaux 2009
Artannes-sur-Indre	55	55	0,0%	6%
Esvres-sur-Indre	178	175	-1,7%	10%
Montbazou	138	159	15,2%	10%
Monts	244	276	13,1%	11%
Saint-Branches	101	103	2,0%	11%
Sorigny	35	39	11,4%	5%
Truyes	51	59	15,7%	8%
Veigné	153	175	14,4%	8%
<b>Total CCVI</b>	<b>955</b>	<b>1 041</b>	<b>9,0%</b>	<b>9%</b>

Sources : Données EPLS – INSEE 2006 - 2010

Au 1<sup>er</sup> janvier 2009, on estimait à environ un millier le nombre de logements sociaux sur le territoire de la CCVI, soit environ 9% des résidences principales.

Quatre communes dispose de plus de 9% de logements sociaux : Esvres-sur-Indre, Montbazou, Monts et Saint-Branches.



### Estimation d'ici à 2012

Partant de l'idée que les logements sociaux dont le financement a été accordé depuis 2008 n'apparaissent pas encore aujourd'hui dans les données de l'EPLS, ils ont donc été ajoutés ici avec l'hypothèse conventionnelle d'une réalisation en 2012 pour les financements accordés en 2010.

Par ailleurs, le nombre de résidences principales a été évalué pour 2012 par rapport aux nombres de logements commencés recensés par le fichier Sitadel, et en conservant un ratio de 93,5% de résidences principales.

Ces différents réajustements permettent d'envisager la part des logements sociaux en 2012 à un peu plus de 10% pour la CCVI. Ceci ne tient pas compte des logements qui seront financés en 2011, ni des ventes qui pourraient se faire.

Communes	Logements sociaux dont le financement a été accordé depuis 2008	Estimations pour 2012		
		Nombre de logements sociaux	Nombre de résidences principales	Taux de logements sociaux
Artannes-sur-Indre	0	55	1 013	5,4%
Esvres-sur-Indre	66	241	1 977	12,2%
Montbazou	11	170	1 689	10,1%
Monts	79	355	2 896	12,3%
Saint Branchs	7	110	1 017	10,8%
Sorigny	10	49	940	5,2%
Truyes	0	59	837	7,1%
Veigné	76	251	2 402	10,5%
<b>Total CCVI</b>	<b>249</b>	<b>1 291</b>	<b>12 773</b>	<b>10,1%</b>

Sources : Données Conseil Général 37 en 2010 – Sitadel logements commencés 2010 - INSEE 2006 -

Avec les opérations déjà financées, le taux de logements locatifs sociaux serait en phase de progression.

### Types et taille des logements sociaux

Les logements sociaux sont dans leur grande majorité des logements individuels.

Territoire	Nombre de logements sociaux en 2009	Part des logements collectifs	Part des logements individuels
CC du Val de l'Indre	1 041	46%	54%

Sources : EPLS - 2010

Dans les communes de Sorigny, Truyes et Artannes-sur-Indre, les logements sociaux individuels représentent même plus de 70% du parc social.

Les tailles de logements sociaux semblent bien mieux adaptées à la taille des ménages (2,6 personnes) que l'ensemble du parc de logements. Ainsi les T4 et surtout les T3 sont les mieux représentés.

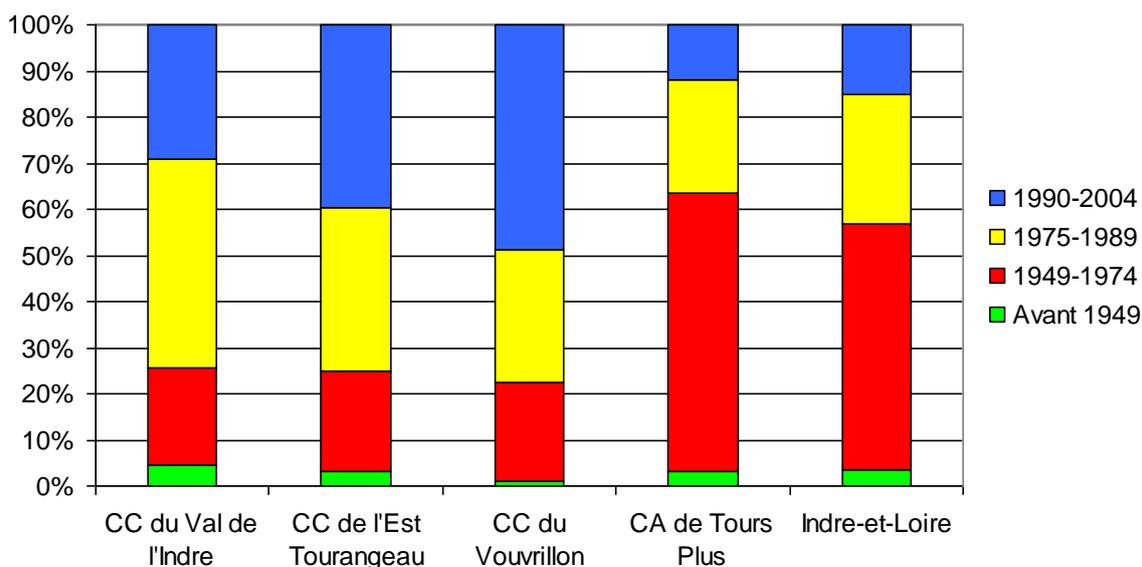
Communes	Type 1	Type 2	Type 3	Type 4	Type 5 et plus
Artannes-sur-Indre	0%	18%	56%	25%	0%
Esvres-sur-Indre	6%	18%	28%	33%	13%
Montbazou	3%	26%	47%	21%	3%
Monts	8%	16%	35%	28%	12%
Saint-Branches	18%	17%	27%	27%	9%
Sorigny	0%	21%	51%	23%	0%
Truyes	0%	17%	44%	34%	3%
Veigné	7%	19%	39%	26%	6%
<b>CC du Val de l'Indre</b>	<b>7%</b>	<b>19%</b>	<b>38%</b>	<b>27%</b>	<b>8%</b>

Sources : Exploitation principale - INSEE 2007 –

### Répartition des logements sociaux par âge de construction

Le parc de logements sociaux construits avant 2005, date en grande partie de la période 1975-1989, avec une part plus importante que dans les deux communautés de communes du Vouvrillon et de l'Est Tourangeau.

Les données de l'INSEE ne permettent pas d'accéder à des informations après 2004, les communes n'ayant pas toutes été enquêtées depuis cette date. Mais la part des logements récents est en train de s'accroître, avec l'augmentation des logements financés depuis 4 à 5 ans.



Sources : Exploitation principale - INSEE RP2007 –

### Occupation sociale du parc

L'organisme Touraine Logement (12% des logements sociaux de la CCVI) a mené une analyse sur l'occupation sociale de son parc de logements qui en définit les grands traits :

- 59 % des occupants ont entre 30 et 50 ans,
- 60 % sont des personnes isolées ou des familles monoparentales,
- 70% sont des actifs,
- 44% ont des ressources inférieures à 60% des plafonds.

Il insiste sur la place de plus en plus grande que tiennent les retraités, qui est confirmée dans le tableau ci-dessous se rapportant à la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence.

	Agriculteurs	Artisans & commer.	Cadres & prof. libérales	Professions Intermédiaires	Employés	Ouvriers	Retraités	Autres et inactifs
<b>CC Val de l'Indre</b>	<b>0,0%</b>	<b>1,7%</b>	<b>0,4%</b>	<b>10,1%</b>	<b>20,5%</b>	<b>36,9%</b>	<b>26,2%</b>	<b>4,2%</b>
CA de Tours Plus	0,0%	1,8%	2,5%	12,3%	22,5%	27,0%	23,7%	10,2%
CC de l'Est Tourangeau	0,0%	2,8%	3,2%	13,2%	26,1%	29,9%	18,5%	6,4%
CC du Vouvrillon	0,6%	1,2%	1,8%	16,4%	18,9%	36,5%	20,6%	4,1%
<i>Indre-et-Loire</i>	<i>0,1%</i>	<i>1,8%</i>	<i>2,2%</i>	<i>11,6%</i>	<i>21,7%</i>	<i>29,6%</i>	<i>23,6%</i>	<i>9,3%</i>

Sources : Exploitation complémentaire - INSEE 2007 -

### Répartition par organisme

On compte 7 organismes HLM intervenant comme bailleurs sociaux sur la CC du Val de l'Indre.

Communes	Val Touraine Habitat (OPAC 37)	Touraine Logement	Immobilière Val de Loire	Nouveau Logis Centre Limousin	HLM France Loire	HLM Carpi	Ficosil
Artannes-sur-Indre	27	28					
Esvres-sur-Indre	178						
Montbazou	89			9	49		4
Monts	242	1	35			1	1
Saint Branchs	76	34					
Sorigny	39			14			
Truyes	49	12					
Veigné	101	52	15	7			
<b>CC du Val de l'Indre</b>	<b>801</b>	<b>127</b>	<b>50</b>	<b>30</b>	<b>49</b>	<b>1</b>	<b>5</b>

Sources : Contacts Astym - 2010

Le rôle social de la société immobilière Ficosil est spécifique. Son ambition est de rendre effectif le « droit au logement ». Dans ce but, elle gère un parc immobilier souvent utilisé pour les ménages en grande difficulté. Ses logements sont tous des logements sociaux, dont le régime est parfois la sous-location d'HLM ordinaires pour des personnes ayant eu des impayés ou des expulsions, mais pour lesquelles les perspectives de stabilisation sont possibles. C'est notamment le cas pour 11 logements sociaux sur le territoire de la CCVI.

La forte croissance démographique et le cadre de vie des communes, font de la CCVI un territoire fortement attractif :

- L'Immobilière Val de Loire n'y est implantée que depuis 2008 et a, en construction, 13 logements nouveaux à Esvres-sur-Indre.
- Un huitième organisme : « Logis Ouest » réalise actuellement 22 logements locatifs à Monts.

Les anciens bailleurs continuent aussi d'entreprendre de nombreuses opérations sur la plupart des communes. Ainsi, il y aurait 212 logements sociaux de plus en 2012.

Communes	Val Touraine Habitat	Touraine Logement	Immobilière Val de Loire	Logis Ouest
Artannes-sur-Indre				
Esvres-sur-Indre	19	25	13	
Montbazou (dont FJT)	12			
Monts		51		22
Saint Branches		7		
Sorigny	5	10		
Truyes				
Veigné	32	16		
<b>CC du Val de l'Indre</b>	<b>68</b>	<b>109</b>	<b>13</b>	<b>22</b>

Sources : Contacts Astym - 2010

### Vacance et mobilité du parc social

Les taux de mobilité sur le territoire de la CCVI sont enregistrés à :

- 16 % pour le parc collectif
- 8 % pour le parc individuel.

Pour le parc individuel, il s'agit d'un taux plus faible que celui de la moyenne nationale montrant une grande stabilité. Pour les collectifs, la mobilité est sensiblement plus importante que celle des individuels.

Les taux de vacance sont très faibles :

- 2,2 % sur l'ensemble des collectifs
- 3,6 % sur l'ensemble des logements individuels.

Ils correspondent davantage à un turn-over « normal » au sein du parc, qu'à un phénomène structurel de vacance à long terme.

## 2.2 Evolution du parc locatif social 2005-2010

On note durant toute cette période un effort de production important en nombre de logements et en diversité d'opérations.

Le PLH 2005 avait préconisé la construction d'un minimum de 334 logements sur 6 ans, soit 56 logements /an. Ces préconisations ont été atteintes et dépassées puisque la moyenne annuelle a été de 70 logements par an.

Commune	Construction de logements sociaux 2005-2010 (en cours)
Artannes-sur-Indre	0
Esvres-sur-Indre	69
Montbazou	21
Monts	124
Saint Branches	24
Sorigny	40
Truyes	12
Veigné	97
<b>Total</b>	<b>387</b>

N.B : Dans les 124 logements sociaux construits à Monts, sont comptabilisés 29 PLS accordés en 2007 pour l'EPAHD « La Vasselière ».

La répartition par type d'opération et par année est la suivante :

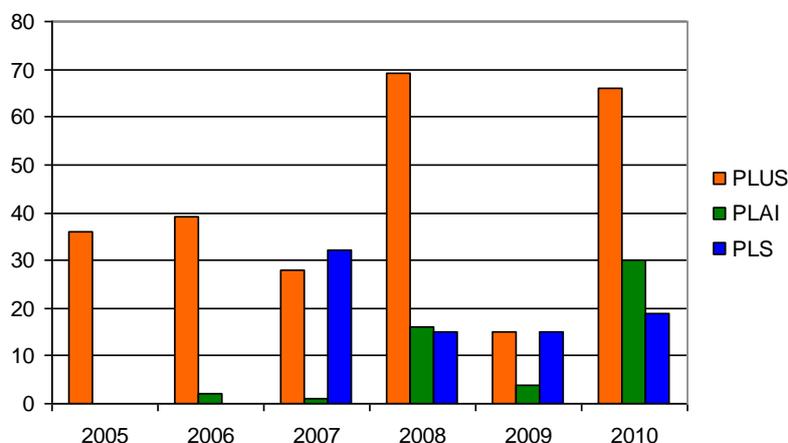
Années	PLUS	PLAI	PLS	Total
<b>2005</b>	36	0	0	<b>36</b>
<b>2006</b>	39	2	0	<b>41</b>
<b>2007</b>	28	1	32	<b>61</b>
<b>2008</b>	69	16	15	<b>100</b>
<b>2009</b>	15	4	15	<b>34</b>
<b>2010 (en cours)</b>	66	30	19	<b>115</b>
<b>Somme sur 5,5 ans</b>	<b>253</b>	<b>53</b>	<b>81</b>	<b>387</b>
<b>Moyenne annuelle</b>	<b>46</b>	<b>10</b>	<b>15</b>	<b>70</b>
<b>Part de chaque type</b>	<b>65%</b>	<b>14%</b>	<b>21%</b>	<b>100%</b>

Sources : CG 37 - Astym - 2010

**PLUS** : prêt qui aide à financer la production de logements locatifs sociaux (par des organismes HLM, SEM, collectivités territoriales) dans le cadre de la mixité sociale. Il permet une bonne maîtrise des loyers des opérations.

**PLAI** : prêt destiné à loger des ménages cumulant des difficultés économiques et sociales et qui sont souvent exclus des filières classiques d'attribution de logements.

**PLS** : prêt destiné aux investisseurs (personnes physiques ou morales) pour les aider à financer des logements correspondant à des niveaux de loyers et de ressources supérieurs à ceux du PLUS.



Le prêt locatif à usage social (PLUS) a été le principal mode de financement de ces logements (65%), au cours des six ans d'application du PLH.

La place du prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) représente 17% du total des PLUS et PLAI, en moyenne sur ces six années. Mais il faut noter sur le graphique ci-dessus une forte montée en puissance en 2008 et 2010.

Il est à noter que les orientations de l'Etat en 2010 tendent à renforcer leur part à hauteur de 30% sur ce total.

#### Principales caractéristiques du nouveau parc social

- ✓ La construction a porté à 58 % sur des opérations individuelles.
- ✓ Les T3 et T4 constituent 75 % des réalisations avec une majorité de T3 (43%) :

Types de logements	Objectifs PLH 2005-2010	Réalisations 2005-2010
T1 et T2	27%	12%
T3	42%	43%
T4	25%	32%
T5 et plus	6%	12%

C'est plus que ce que prévoyait le PLH 2005-2010. Cette forte majorité s'est réalisée au détriment des T1 et T2 qui ne constituent que 12 % des nouvelles réalisations.

- ✓ Les réalisations respectent la Réglementation Thermique 2012 et ont le label « THPE » (Très Haute Performance Energétique). De nombreux efforts sont faits en faveur des économies d'énergies et plusieurs bailleurs ont déjà entrepris la construction de bâtiments basse consommation (BBC).

### Les objectifs de la loi SRU

Toute commune de plus de 3 500 habitants intégrée à unité urbaine de plus de 50 000 habitants, est concernée par la loi SRU. Elle fixe comme objectif principal que les logements locatifs à plafonds de ressources, représentent 20% du total des résidences principales de ces communes. L'objectif peut être atteint progressivement, le constat du rattrapage étant fait tous les 3 ans par l'Etat.

Les logements pris en compte sont :

1. les logements HLM conventionnés,
2. les foyers logements,
3. les logements locatifs privés couverts par une convention avec l'Etat au titre de l'ANAH.

Sur l'ensemble de ces communes, deux sont impactées par la loi SRU ; il s'agit des communes de Veigné et de Montbazon, intégrées à l'unité urbaine de Tours. Montbazon, a dépassé le seuil des 3 500 habitants au dernier recensement.

D'ici à 2012, nous avons fait notre propre projection qui porte à 10% la part de logements sociaux pour ces deux communes :

	Nombre de logements sociaux 2006	Production en cours	Estimation nombre de résidences principales 2012	Part logements sociaux avec coups partis
Montbazon	159	11	1 689	10%
Veigné	175	76	2 402	10%

Cette estimation exprime un fort déficit de logements sociaux que les communes s'efforcent de réduire :

- environ 180 logements pour Montbazon,
- environ 300 logements pour Veigné.

Il est important de souligner que les communes soumises aux prélèvements calculés sur le déficit de logements sociaux peuvent au regard de l'article L 302-8 du code de la construction et de l'habitation « déduire des prélèvements les dépenses locales en faveur des logements sociaux. »

## **2.3 Caractéristiques de la demande**

### Origine géographique de la demande

Le fichier numéro unique enregistré à la fin du mois de juin 2010, 506 demandes en instance de location de logement social. Cette demande émanait pour plus de la moitié de personnes résidant déjà sur le territoire de la CCVI et pour près du quart de la communauté d'agglomération de Tours Plus.

<b>Territoire du domicile actuel du demandeur</b>	<b>Nombre de demandes</b>	<b>Part</b>
CCVI	277	55%
CA Tours Plus	112	22%
CC Est Tourangeau	6	1%
CC du Vouvrillon	1	0%
Autre commune du 37	83	16%
Hors département	27	5%
<b>Total</b>	<b>506</b>	<b>100%</b>

Sources : Fichier numéro unique arrêté au 21 juin 2010.

Ce chiffre doit être nuancé car certains demandeurs ont des exigences tellement précises qu'elles ne peuvent raisonnablement pas être satisfaites.

### Nature de la demande

La demande de logement porte à plus de 60% sur des logements de petite taille, pour 1 à 2 personnes, avec une majorité de personnes seules.

<b>Années</b>	<b>Nombre de personnes à loger</b>							<b>Total</b>
	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	
2007	38%	28%	22%	9%	2%	1%	0%	100%
2008	37%	28%	22%	8%	4%	1%	1%	100%
2009	32%	31%	19%	12%	5%	1%	0%	100%

Sources : Fichier numéro unique arrêté au 21 juin 2010.

Elle ne concerne généralement pas des familles nombreuses, même si sur les trois dernières années, le fichier enregistre un léger accroissement des demandes pour 4 à 5 personnes.

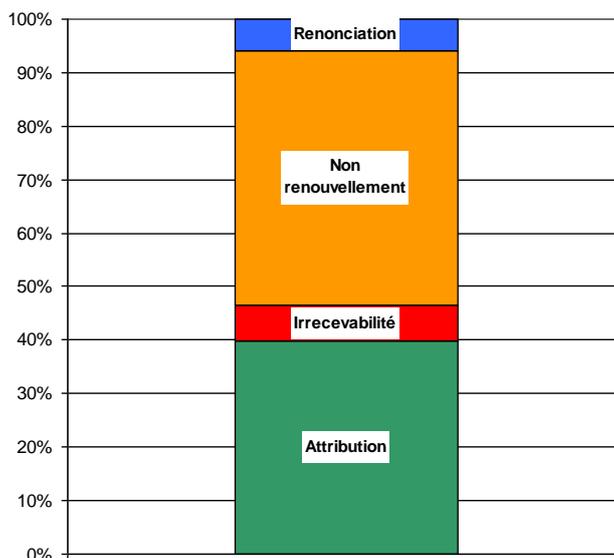
### Les attributions

On constate qu'un peu plus du tiers des demandes aboutissent.

<b>Années</b>	<b>Nombre d'attributions</b>	<b>Demandes enregistrées</b>	<b>Part des attributions</b>
2007	116	589	19,69%
2008	199	511	38,94%
2009	161	462	34,85%

Sources : Fichier numéro unique arrêté au 21 juin 2010.

Le graphique illustrant la répartition des demandes sorties du fichier numéro unique en 2009, atteste que ce résultat est le fait de la part importante prise par le non renouvellement des demandes. Les dossiers irrecevables et les renoncations occupent chacun une place modeste (environ 6%).



Sources : Fichier numéro unique arrêté au 21 juin 2010.

En dehors de cette approche quantitative, il reste à clarifier les mécanismes d'attribution. Dans le cadre des orientations, il conviendra de s'assurer que la priorité est donnée aux ménages les plus modestes (selon un des élus, ce n'est pas toujours le cas), l'accès au logement social étant perçu comme plus complexe que l'accès au logement privé.

### Le temps d'attente

Durée d'attente	Pourcentage
< 4 mois	44%
4 mois à 1 an	20%
1 à 2 ans	31%
Plus de 2 ans	6%

A partir des attributions enregistrées sur les 3 dernières années (de 2007 au 21 juin 2010), les temps d'attente ont été calculés. Ils portent sur un nombre total de **532 attributions**.

On constate la forte réactivité du marché du logement social avec 44% des demandes traitées en moins de 4 mois.

Sources : Fichier numéro unique arrêté au 21 juin 2010 pour les années 2007-2008-2009 et 2010.

## 2.4 Les financements

Un échantillon de 30 opérations réalisées entre 2006 et 2009 sur le territoire de la CCVI, a permis d'affiner la répartition des prêts et subventions intervenant dans les plans de financement des opérations.

Pour un coût de revient moyen d'environ 1 475 € / m<sup>2</sup>, la répartition se réalise comme suit :

	Prêts	Subventions Etat - Région - CG37	Subvention CC du Val de l'Indre	Subvention commune	Autres subventions	Fonds propres
Plan de financement	79,3 %	3 %	0,4 %	0,5 %	6,5 %	10,3 %

Sources : Conseil Général 37 – 2010 -

Depuis 2007, la communauté de communes du Val de l'Indre dispose en effet d'un « Fonds d'intervention » pour accompagner les communes dans la production de logements sociaux. Sa participation se situe dans une fourchette allant de 1000 à 3000 € par logement produit. Ce fond est alimenté chaque année par une enveloppe de 95 000 €.

Commune	Nombre de logements aidés depuis 2007	Montant du financement
Monts	37	36 400 €
Saint-Branchs	23	32 600 €
Sorigny	30	43 200 €
Veigné	29	55 600 €
<b>Total</b>	<b>119</b>	<b>167 800 €</b>

Sources : CCVI – 2010 -

Quatre communes ont jusqu'à présent bénéficié du « Fonds d'intervention » pour la réalisation de 119 logements (dont 12 acquisitions/réhabilitations) qui se répartissent comme suit :

PLUS	72,32%
PLAI	9,82%
PLS	7,14%
Acquisition/Réhabilitation	10,71%

Sources : CCVI – 2010 –

## 2.5 Amélioration et gestion du parc locatif social

Globalement le parc locatif social est en bon état. Toutefois, les logements les plus anciens nécessitent une réhabilitation (ex : Rue du Mail à Montbazou). Par ailleurs, au titre des aspects énergétiques, nous donnons plus haut (cf. Partie III-6-2 Situation énergétique de l'habitat) la répartition du parc locatif, en distinguant les logements construits avant le premier choc pétrolier et les logements construits entre 1975 et 1989.

Si globalement, l'état du parc est satisfaisant, certaines communes souhaitent la plus grande attention à la réactivité des bailleurs en cas de défaillance ponctuelle.

## 3. L'accession sociale à la propriété

### 3.1 Le prêt à taux zéro (PTZ)

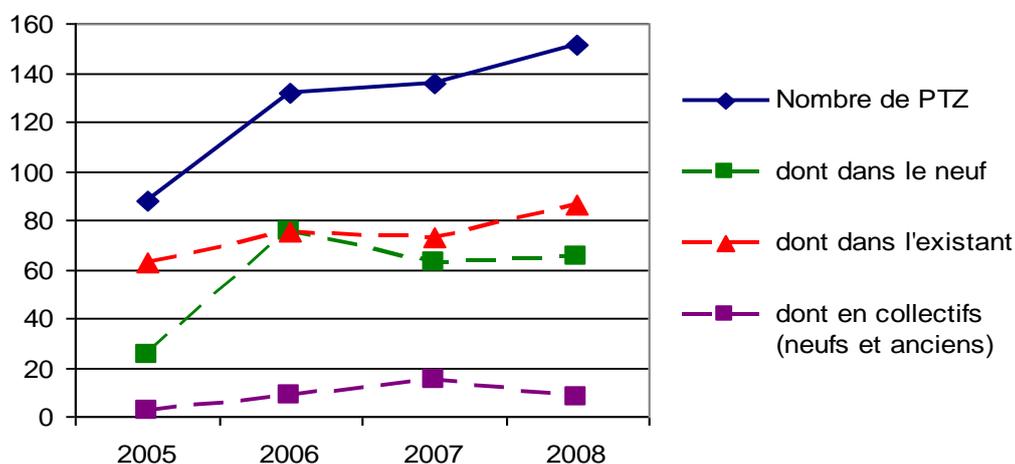
Comme son nom l'indique, le PTZ est une avance remboursable accordée sans intérêt aux personnes souhaitant acquérir leur résidence principale. Le nombre de dossiers de PTZ est en constante augmentation sur l'ensemble de la CCVI et intervient sur toutes les communes.

Nombre de prêts accordés par an

Communes	2005	2006	2007	2008
Artannes-sur-Indre	10	10	6	10
Esvres-sur-Indre	11	11	12	23
Montbazon	4	15	20	8
Monts	16	39	43	49
Saint Branches	7	23	17	11
Sorigny	10	8	12	19
Truyes	10	11	13	10
Veigné	20	15	13	21
<b>CC du Val de l'Indre</b>	<b>88</b>	<b>132</b>	<b>136</b>	<b>151</b>

Sources : Statistiques sur le prêt à taux zéro – 2010 -

Le PTZ sert presque exclusivement à l'acquisition de logements individuels. Il est par ailleurs bien utilisé dans le parc ancien.



Utilisation du Prêt à Taux Zéro					
Année	Nombre	Pour du collectif	Pour de l'individuel	Dans le neuf	Dans l'existant
2005	88	2%	98%	28%	72%
2006	132	7%	93%	50%	50%
2007	136	11%	89%	46%	54%
2008	151	5%	95%	43%	57%

Sources : Statistiques sur le prêt à taux zéro – 2010 -

La participation du PTZ sur l'ensemble de la construction neuve, bien que variable selon les années, n'est pas négligeable. Entre 2005 et 2008, il est intervenu pour 29% dans les opérations de construction neuve. Il a donc joué un rôle important dans le développement des communes.

Année	Nombre de PTZ en neuf	Nombre de logements commencés	Part du PTZ dans le total des logements commencés
2005	28	96	29%
2006	77	156	50%
2007	64	147	43%
2008	67	156	43%

2005	25	171	15%
2006	75	170	44%
2007	63	238	26%
2008	65	213	31%

Sources : Statistiques sur le prêt à taux zéro – Sitadel - 2010 –

### 3.2 Le Pass Foncier

C'est un dispositif national qui combine un prêt à 0% et une TVA à 5,5%. Il permet de différer l'achat du terrain pendant la durée de remboursement de la maison, dans la limite d'une durée maximale de 25 ans, tout en sécurisant l'opération en cas de difficultés. Ce fractionnement du prix d'acquisition offre à certains ménages la possibilité d'acquérir leur première résidence principale alors qu'ils en sont actuellement empêchés en raison notamment des prix trop élevés de l'immobilier. Le Pass Foncier disparaîtra à la fin de l'année 2010.

Il existe sur la CC du Val de l'Indre un co-financement : commune - communauté de communes – Conseil Général 37 pour permettre aux ménages qui le souhaitent, d'acquérir leur logement. La participation de la CCVI est de 500 €/logement.

Sur 2009-2010, quatre vingt dossiers de convention ont été signés sur le territoire se répartissant comme suit :

Communes	Projets Pass Foncier 2009-2010
Artannes-sur-Indre	5
Esvres-sur-Indre	18
Monts	16
Saint Branchs	4
Sorigny	14
Veigné	23
<b>CCVI</b>	<b>80</b>

Sources : Conseil Général 37 – 2010 –

Les différentes opérations en projet ou en cours, sur les communes de la CCVI, comporte fréquemment 10% environ de logements en accession avec le Pass Foncier.

### 3.3 Le prêt social location-accession (PSLA)

Ce produit s'adresse à des locataires du parc social qui souhaitent s'engager dans un processus d'acquisition à la propriété mais dont les ressources sont un peu trop faibles pour avoir recours à un financement bancaire classique.

Dans les premières années du plan, le ménage est en situation de locataire mais paye un supplément à son loyer pour qu'il vérifie lui-même s'il ne se mettra pas en difficulté avec une mensualité de remboursement. Ce supplément de loyer est compté en « apport personnel » au moment de l'entrée en phase « accession ». Le PSLA est donc un régime d'accession comportant une première période d' « essai ».

Il est utilisé de façon très marginale sur la communauté de communes (8 logements à Saint Branches).

### 3.4 La situation du marché foncier pour les primo-accédants

Selon certains lotisseurs interrogés, le prix standard des lots à bâtir (66 000 à 70 000 €) va devenir trop élevé pour la plupart des primo-accédants. La suppression du Pass Foncier va durcir le contexte et il faudra arriver à mettre à disposition les terrains à des prix inférieurs à 50 000 €.

## 4. Situation du parc privé

### 4.1 Le marché locatif

Avec 72% de propriétaires occupants, le marché locatif privé occupe une part restreinte du marché immobilier de la CCVI ; environ 19 % du total des résidences principales sont occupées par un locataire.

#### Les loyers

Les logements de petite taille étant peu nombreux, nous avons fait porter notre recherche sur les T3 et les T4-T5. Les T3 correspondent à des appartements de centre bourg. Pour les T4 ou T5, il s'agit exclusivement d'habitations individuelles.

Les loyers pratiqués sont proches des valeurs médianes inscrites dans le tableau suivant :

	T3	T4 et T5
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	8,6	7,8
Valeurs minimales (€/m <sup>2</sup> )	6,3	6,8
Valeurs maximales (€/m <sup>2</sup> )	10,8	10,7

Sources : sites Internet (seloger.com ; paruvendu.fr ; lesiteimmobilier.com)

### 4.2 Les actions de réhabilitations du parc privé

#### Les financements de l'ANAH

L'aide à l'amélioration de l'habitat était une des préconisations du précédent PLH qui avait fixé comme objectif la réalisation de 19 opérations par an.

Les données sur les financements ANAH accordés révèlent que les réhabilitations ont été moins nombreuses dans la réalité. Les chiffres se rapportant à l'année 2005 n'ayant pas été fournis, le bilan est réalisé sur 4 ans cumulés : 2006 à 2009.

Au cours de cette période, il y a eu 57 financements, soit **14 réhabilitations par an** seulement.

Ces aides sont allées à 96,5% à des propriétaires occupants dont 76% étaient des personnes âgées ou handicapées.

Ces financements ont concerné 9 logements dégradés.

Période 2006-2009

Commune	Propriétaires bailleurs	Propriétaires occupants
Artannes-sur-Indre	2	2
Esvres-sur-Indre	0	7
Montbazou	1	5
Monts	0	12
Saint Branches	3	6
Sorigny	0	2
Truyes	0	4
Veigné	1	12
<b>Total</b>	<b>7</b>	<b>50</b>

Sources : Conseil Général 37 – 2010 -

Les 7 logements locatifs aidés par l'ANAH sont dans la catégorie « logements maîtrisés ».

Nous avons vu, dans le chapitre sur les revenus qu'il y a en nombre (mais pas en proportion), plus de bas revenus chez les propriétaires occupants que chez les locataires. Il s'agit souvent de retraités. Il n'est donc pas anormal qu'il y ait eu une part importante des aides de l'ANAH pour les propriétaires occupants.

Toutefois, la part des logements locatifs privés améliorés est ici extrêmement basse, comparée à d'autres territoires à dominante rurale : il est vraisemblable que des opportunités n'ont pas été saisies.

### **4.3 Le marché de la vente**

Nous nous sommes intéressés aux prix de vente des maisons dans la mesure où près de 92 % des logements de la CCVI sont des logements individuels.

Il apparaît que le prix de vente médian a très peu progressé entre 2005 et 2009 (+1,6%)

Prix médian	2005	2009	Croissance
<b>Maison ancienne de 4-5 pièces</b>	<b>157 407 €</b>	<b>160 000 €</b>	1,6%

Sources : Données Perval – 2010 –

Cela dit, on constate que le prix varie en fonction de l'origine géographique de l'acheteur puisque les acquéreurs issus de la CCVI investissent environ 20 000 € de plus que ceux issus de la communauté d'agglomération de Tours ou du reste du département.

Prix médian	Année 2009
<b>Maison ancienne de 4-5 pièces</b>	<b>160 000 €</b>
Acheteur de la CCVI	182 000 €
Acheteur de la CA de Tours	160 000 €
Acheteur du reste du département	160 000 €
Acheteur de l'extérieur du département	167 500 €

Sources : Données Perval – 2010 –

Cette information est tempérée par la part modeste des acquéreurs en provenance de la CCVI (22%) par rapport à ceux issus de l'agglomération de Tours et du reste du département (66%).

Origine géographique	Année 2009
Acheteur de la CCVI	22%
Acheteur de la CA de Tours	33%
Acheteur du reste du département	33%
Acheteur de l'extérieur du département	12%

Sources : Données Perval – 2010 –

#### 4.4 Le marché des terrains à bâtir

##### L'offre

Le territoire de la communauté de communes du Val de l'Indre est riche en foncier non bâti.

Pour les terrains à bâtir viabilisés, on distingue :

- de nombreux terrains à vendre autour de 600 m<sup>2</sup>, dont le marché semble stabilisé autour de 100 à 105 €/m<sup>2</sup> (soit 65 000 – 70 000 € le lot).
- de grands terrains de 800 ou 1 000 m<sup>2</sup>, plus rares, mais qui se vendent beaucoup mieux car ils répondent à la demande d'une clientèle plus exigeante qui ne veut pas d'une urbanisation serrée.

Certains aménageurs notent qu'avec la suppression du Pass Foncier, la demande des primo-accédants se porte sur des terrains plus petits et moins chers.

Pour les terrains non viabilisés en zone destinée à l'urbanisation, les prix sont très hétérogènes selon la situation du terrain. Des prix dans la fourchette 25 à 35 €/m<sup>2</sup> semblent fréquents.

##### La demande

Elle se répartit en deux catégories :

1. Les primo-accédants, âgés d'une trentaine d'années, dont le budget total est d'environ 180 000 €. Ils recherchent des terrains d'environ 500 m<sup>2</sup> et se tournent vers le Sud de la Loire où les prix sont moins élevés qu'au Nord.
2. Une clientèle plus âgée (45-50 ans) qui possède déjà un bien et qui souhaite acheter plus grand avec un budget de 200 à 300 000 €. Elle investit dans des modèles « high-tech » et matériaux basse consommation.

## **V. Urbanisation et enjeux fonciers**

## **1. Préconisations du SCOT**

Avec la loi Grenelle 2 de juillet 2010, les PLH doivent être compatibles avec les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT). Il convient par conséquent de connaître les préconisations du SCoT de l'agglomération tourangelle et de les prendre en compte pour mesurer les impacts éventuels sur l'urbanisation future de la CCVI.

Le SCoT de Tours a défini neuf défis à relever d'ici 2030 :

- ✓ Réaliser une production urbaine en intelligence avec la géographie et respectueuse de la diversité du site.
- ✓ Faire des espaces naturels la charpente du territoire en respectant et en valorisant la richesse des écosystèmes et de la biodiversité (trame verte et trame bleue).
- ✓ Construire un projet urbain économe et hiérarchisé : « les villes et villages durables ».
- ✓ Elargir le bouquet des mobilités durables (circulations alternatives à la voiture, circulations douces, renforcement de l'armature urbaine).
- ✓ Poursuivre une politique de logement équilibrée et solidaire en diversifiant l'offre et en développant un parc de logements économe et accessible.
- ✓ Faire du tourisme un axe fort du projet de territoire.
- ✓ Favoriser une agriculture vivante et diversifiée, fragilisée par le développement de l'urbanisation.
- ✓ Réaliser un développement économique équilibré.
- ✓ Développer un territoire économe de ses ressources : la gestion de l'eau et des énergies.

Ce projet de territoire a conduit à l'élaboration d'un Document des Orientations Stratégiques (DOS) pour le secteur de la CCVI. Ce dernier reprend les idées forces du projet et met en avant 4 axes stratégiques :

1. développement résidentiel,
2. développement économique,
3. mobilité,
4. trame verte et bleue.

Les grandes orientations qui vont avoir le plus d'impact sur le foncier « habitat » ont trait au recentrage de l'urbanisation et à la limitation du rythme de la construction.

## 1.1 Recentrage de l'urbanisation

Le SCoT préconise un recentrage de l'urbanisation, dans une perspective de développement durable :

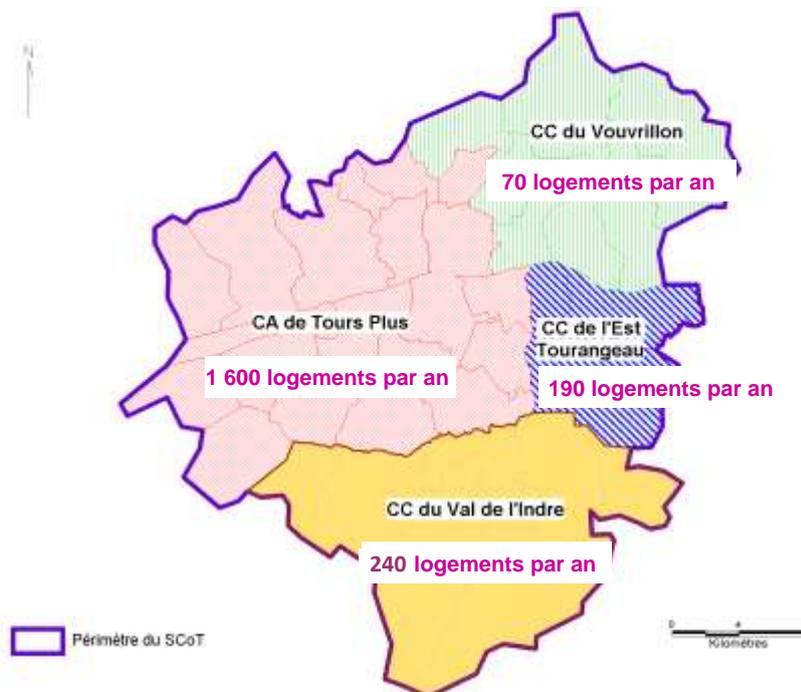
- pour réduire l'artificialisation des espaces naturels et agricoles,
- pour limiter les déplacements par un développement spatial plus compact et faciliter l'usage des transports collectifs peu adaptés aux faibles densités.

La mise en œuvre de cette orientation passe par :

- la densification des zones urbaines actuelles par la valorisation des terrains disponibles (dents creuses),
- une certaine densification des opérations immobilières nouvelles,
- une extension raisonnée de la croissance, en favorisant les espaces pouvant être desservis par les transports collectifs et en redimensionnant à la baisse certaines zones AU, trop larges par rapport aux besoins.

## 1.2 Limitation du rythme de la construction

D'ici à 2030, le PADD du SCoT prévoit la construction de 41 000 logements à un rythme contrôlé sur les 4 intercommunalités du périmètre ainsi que le montre la carte ci-dessous. Ces chiffres provisoires sont encore à discuter.



Sur la communauté de communes du Val de l'Indre, il est préconisé de respecter un rythme de 200 logements par an. La production au cours du PLH qui s'achève est rappelée dans le tableau suivant :

	Nombre de logements commencés	Nombre de logements autorisés
Moyenne 2005-2009	214	272

Si on considère que la réalité est entre ces deux chiffres et donc autour de 250 logements par an, il y a un décalage notable par rapport aux préconisations du SCoT.

Il faudra voir dans le cadre des phases suivantes comment cette question doit être traitée.

Il est vraisemblable qu'un objectif moyen de 220 à 240 logements par an pourrait être un niveau raisonnable et compatible avec l'esprit du SCoT.

## 2. Les PLU

Toutes les communes de la CCVI disposent de documents d'urbanisme (POS ou PLU) et s'efforcent de mener une politique urbaine « économe » par :

- Un contrôle de l'extension urbaine et le développement proche des centres bourgs, plus économique en terme de foncier, de réseaux et de desserte. Ainsi, la commune de Saint Branchs a délibérément restreint les terres urbanisables. De même, la commune d'Artannes-sur-Indre prévoit dans la prochaine révision du plan d'urbanisme le retour en terrain agricole d'une zone AU. La commune de Monts a également réduit les terrains à urbaniser à l'Est afin de ménager une coupure verte avec l'autoroute.
- Une densification du tissu urbain par des opérations de centre bourg a parfois été à l'origine de cette action de densification, soit sur des terrains périphériques en demandant aux lotisseurs de prévoir la construction de logements sociaux, comme à Esvres-sur-Indre par exemple, sur Le Peu et La Varidaine., soit en utilisant des dents creuses ou des sites de renouvellement urbain comme à Monts (Vieux Bourg) ou à Veigné.

## 3. Les politiques foncières

### 3.1 L'outil ZAC

C'est un outil de plus en plus utilisé par les communes de la CCVI pour maîtriser le développement urbain et la construction de logements :

- Veigné et Monts ont chacune une ZAC en cours,
- quatre autres communes ont une ZAC en projet

<b>Communes</b>	<b>Avancement</b>	<b>Superficie (ha)</b>	<b>Nombre de logements prévus</b>	<b>Densité</b>
Artannes-sur-Indre	en projet	27	–	–
Esvres-sur-Indre	–	–	–	–
Montbazou	–	–	–	–
Monts	en cours	12	122	10,2
Saint Branchs	en projet	12	200	16,7
Sorigny	en projet	20	–	–
Veigné	en cours	43	500	–
Truys	en projet	11	170	15,5

Les densités des opérations restent relativement faibles sauf à Veigné où le programme prévoit 30 logements à l'hectare. Il s'agit d'une ZAC mixte, c'est pourquoi le calcul de la densité des logements n'a pas été réalisé dans le tableau.

### **3.2 Le droit de préemption urbain (DPU)**

Son utilisation est très différente selon les communes bien que toute en dispose.

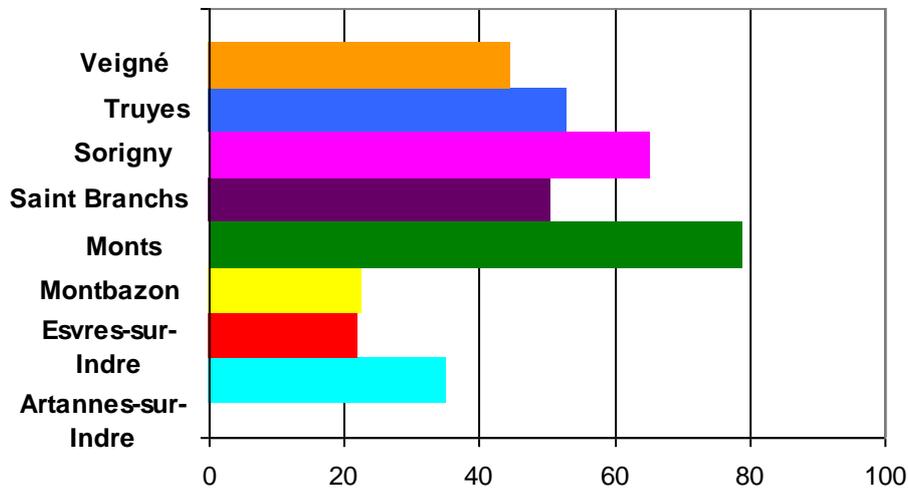
Certaines ne l'ont jamais utilisé (Veigné, Esvres-sur-Indre), parfois par manque de moyens financiers, alors que d'autres l'utilisent chaque fois que cela est opportun notamment pour des projets de renouvellement urbain (Artannes-sur-Indre) ou pour l'acquisition de terrains agricoles en vue de réserves foncières, par le biais de la SAFER (Saint-Branchs).

### **3.3 La zone d'aménagement différé (ZAD)**

La possibilité de constituer des réserves foncières pour des opérations de logement par le biais d'une ZAD n'est pas utilisée sur le territoire de la CC du Val de l'Indre. Cet outil foncier offre l'avantage de désigner plus fortement que le DPU, les intentions communales sur des terrains présentant des intérêts stratégiques.

### 3.4 Les réserves foncières

On recense environ 370 ha de terres urbanisables pour l'habitat sur le territoire de la CCVI (zones AU ou NA, hors dents creuses). Le graphique donne une idée de leur répartition entre les huit communes.



En se basant sur une densité moyenne préconisée des opérations, de 14 logements /ha, ces réserves foncières représentent un potentiel de 5 180 logements.

Sur une hypothèse d'un rythme annuel de construction de 200 logements (hypothèse SCoT), ce potentiel représente environ 26 ans de production, ce qui laisse une large marge de manœuvre.

La plupart de ces terrains sont situés en limite des espaces actuellement urbanisés. Mais il y a aussi des zones AU insérées dans le tissu urbain.

### 3.5 L'articulation des réserves foncières avec la desserte en transports collectifs (gares TER)

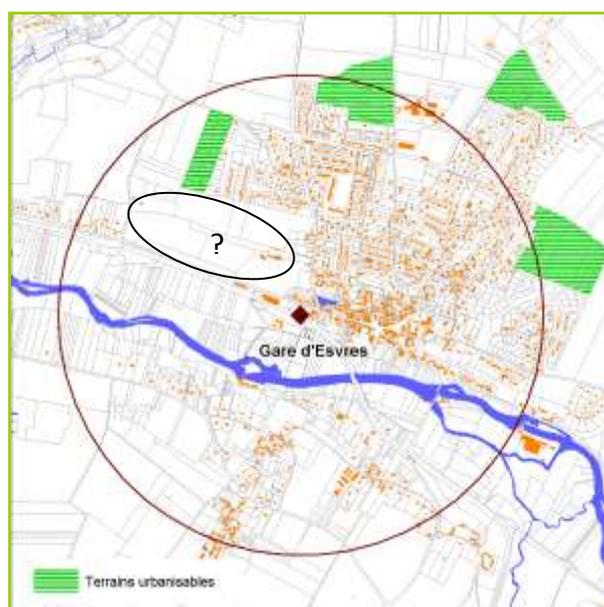
La limitation des déplacements quotidiens en voiture passe notamment par l'articulation entre les zones de développement de l'habitat (zones AU ou NA des documents d'urbanisme) et la localisation des gares TER, mode de déplacement collectif le plus structurant pour un territoire tel que la CCVI.

Ainsi, à l'échelle de l'ensemble de la CCVI, les grandes zones à urbaniser situées à moins de 1 km d'une gare ne représentent que 5,7% de l'ensemble du potentiel foncier hors dents creuses. Si le projet de création d'une gare à Veigné avait lieu, cette part pourrait monter à 12%.

Avec un ratio moyen de 14 logt / ha et un rythme de construction annuel de 200 logements / an, les terrains (hors dents creuses) localisés à proximité d'une gare TER représentent un potentiel de 1 ½ an à un peu plus de 3 ans de construction, ce qui est relativement peu.

Commune	Surface AU < 1km gare	Surfaces AU totales	% Surface AU < 1 km gare	Potentiel logements < 1km gare
Artannes-sur-Indre	0,00	35	0%	0
Esvres-sur-Indre	8,08	22	37%	113
Montbazou	0,00	23	0 %	0
Monts	11,79	79	15%	165
St-Branchs	0,00	51	0%	0
Sorigny	0,00	65	0%	0
Truyes	0,00	51	0%	0
Veigné / Avec gare des Guès	26,67	45	60%	373
Veigné / Sans gare des Guès	2,16	45	5%	30
<b>TOTAL CCVI</b>				
<b>Avec gare des Guès</b>	<b>46,54</b>	<b>370</b>	<b>12,5%</b>	<b>651</b>
<b>Sans gare des Guès</b>	<b>22,03</b>	<b>370</b>	<b>5,9%</b>	<b>308</b>

A l'échelle des communes, la présence d'une gare TER n'a pas encore conduit à localiser de façon préférentielle ou systématique les zones à urbaniser à proximité de cet équipement. Or, dans certaines communes telles qu'à Esvres-sur-Indre, des terrains classés comme agricoles dans le document d'urbanisme seraient mieux placés.



Enfin, le projet de création d'une gare à Veigné permettrait de desservir de nombreuses zones d'extension de l'habitat.

### **3.6 Les opérations de renouvellement urbain**

Entre 2005 et 2009, on compte 8 opérations de renouvellement urbain à caractère social permettant la réalisation de 70 logements locatifs dans de l'ancien (dont 84 % en individuel).

Ce chiffre représente 18 % des logements sociaux construits depuis 2005.

Communes	Adresse	Opérations de renouvellement urbain à caractère social	
		Logements en acquisition amélioration	Total de logements (anciens + neufs)
Esvres-sur-Indre	41 rue Nationale	6	6
Montbazou	La Venetière	8	10
Monts	Le Servolet allée Ch. Gounod	35	35
Sorigny	52 rue Nationale	4	4
Sorigny	La Ferme Genevray	8	14
St Branchs	Place du 11 novembre	1	11
Veigné	rue du Lavoir	2	2
Veigné	rue du Moulin	6	16
<b>Total</b>		<b>70</b>	<b>98</b>

Ces opérations sont souvent couplées à des projets de constructions dans du neuf ce qui, au final, aboutit à des réalisations plus importantes comme rue du Moulin à Veigné, place du 11 novembre à Saint Branchs ou encore La Ferme Genevray à Sorigny. Elles révèlent en général un effort sur le plan qualitatif.



Rue Nationale à Esvres-sur-Indre



Place du 11 novembre à St.Branchs



Rue du Moulin à Veigné

### **3.7 Appréciation globale sur les dents creuses**

Une rapide analyse spatiale des zones U a permis de mettre en relief un nombre important de « dents creuses » ou de terrains non encore consommés comme le montre, à titre d'exemple, les zones cernées de jaune sur cette image de la commune de Sorigny.



Une approche systématique des terrains nus des zones urbanisées permettrait de dégager des surfaces supplémentaires de terrains urbanisables et d'envisager de possibles constructions sans extension du centre bourg.

## **VI. Conclusion**

Le deuxième PLH de la CC Val de l'Indre se réalise dans un contexte nouveau puisque 7 équipes municipales sur 8 ont changé après les élections de mai 2007. Ce travail va donc être l'occasion d'une nouvelle démarche communautaire. En toile de fond se dessine la décision que doit prendre la CCVI, d'étendre ses limites d'ici 2012. Deux alternatives se présentent : soit elle se tourne vers l'agglomération tourangelle au Nord, soit elle accueille des communes plus rurales au Sud.

Par conséquent, il convient plus que jamais de débattre de la question du devenir de ce territoire en terme d'habitants, de logements, de qualité de vie, et de l'organiser.

Le PLH 2005-2010 a incontestablement créé une dynamique pour la construction des logements sociaux dont le rythme s'est accéléré, et pour la création des ZAC qui sont le signe que les communes se sont dotées des moyens pour prendre en main les projets et dialoguer avec les promoteurs et investisseurs. En revanche, très peu de choses ont été faites pour le parc existant.

Pour les six ans à venir (durée du prochain PLH), les principaux enjeux sont de plusieurs ordres.

### **1 - Articulation entre la politique de l'habitat et l'urbanisme**

- Mettre en œuvre la volonté inscrite dans le SCoT de limiter l'extension urbaine par des constructions nouvelles et de resserrer les centres-bourgs existants.
- Trouver des formes urbaines et des densités conciliant la valorisation du potentiel foncier et le respect du cadre qualitatif et verdoyant du territoire.
- Conserver à moyen et long terme des marges de manœuvre dans le domaine foncier.
- Accompagner la politique de l'habitat par une politique des déplacements à la fois vers l'agglomération tourangelle en valorisant les gares et des déplacements est-ouest, internes au territoire de la CCVI.

### **2 - Adéquation à la diversité des besoins de logement**

- Avoir une politique d'offre foncière et d'offre de logements qui soit le plus en adéquation possible avec les besoins, avec une gestion régulière dans le temps.
- Réduire le déficit important de logements sociaux sur les communes soumises à la loi SRU (Veigné et Montbazou) et accroître la part du parc social dans les autres communes pour faciliter l'accès au logement des personnes aux revenus modestes.
- Veiller à la mixité sociale (locatifs sociaux, primo-accession, locatifs privés, migration résidentielle.....) et intergénérationnelle dans les nouveaux programmes de logements, pour éviter des à-coups dans les besoins d'équipements sociaux

### **3 - Evolution du parc de logements existants**

- Améliorer les performances thermiques dans les logements existants, tant privés que locatifs sociaux.
- Traiter les logements vétustes qui subsistent, vacants ou non, dans une perspective de renouvellement urbain.

**4 - Visibilité et clarification du rôle de l'intercommunalité dans le domaine de l'habitat**

- Poursuivre et adapter l'action de la CCVI en matière de logement locatif social.
- Actualiser les interventions en matière d'accèsion sociale, en fonction du nouveau cadre national.
- Identifier les points d'intervention où la CCVI peut avoir une valeur ajoutée, complémentaire de celle des communes, dans des domaines comme le foncier, l'environnement ou les déplacements.
- Créer des occasions de partage de l'information et d'échanges d'idées sur la situation de l'habitat et sur les grands projets liés à l'habitat.

## **VII. Fiches communales**

## **ARTANNES-SUR-INDRE**

### **Chiffres-clés**

Population municipale 2007 : 2 523 habitants  
Variation de la population 1999-2007 : + 15 %

Nombre de logements : 1 066  
Dont nombre de résidences principales : 977  
Dont nombre de logements sociaux : 55, soit 6 % des résidences principales

Rythme moyen annuel de production de logements entre 2005 et 2009 :

- Logements commencés : 7
- Logements autorisés : 8

Revenu moyen imposable des foyers fiscaux : 29 079 €

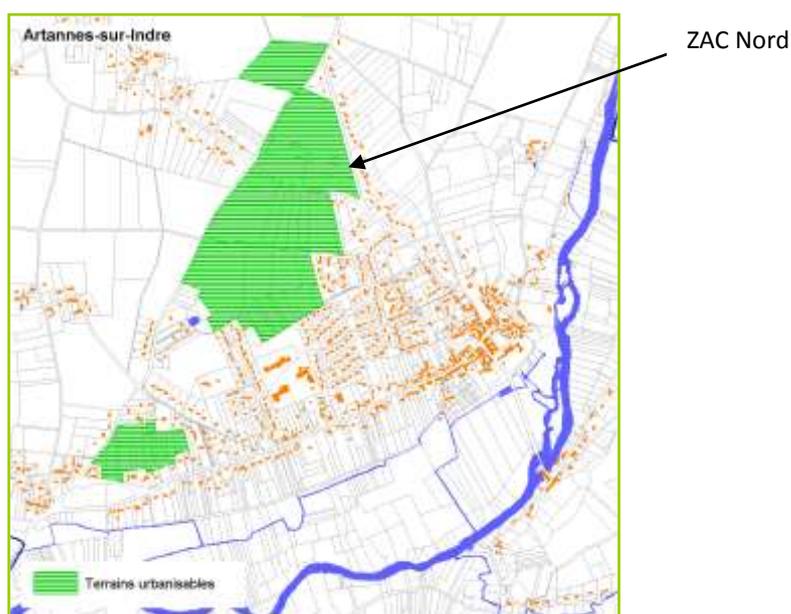
### **Principaux équipements publics et privés**

- Ecole maternelle et primaire J. Guéhenno
- Maison d'Accueil Rural pour Personnes Agées (M.A.R.P.A) « Le Bois des Plantes »
- Supermarché « Diagonal » (400 m<sup>2</sup>)

### **Projets en matière de logements**

Surfaces disponibles pour l'habitat : 35 ha

- ZAC de 27 ha au Nord du centre bourg
- Lotissement de 30 logements avec déplacement du supermarché



## **ESVRES-SUR-INDRE**

### **Chiffres-clés**

Population municipale 2007 : 4 401 habitants  
Variation de la population 1999-2007 : + 3 %

Nombre de logements : 1 837  
Dont nombre de résidences principales : 1 716  
Dont nombre de logements sociaux : 175, soit 10 % des résidences principales

Rythme moyen annuel de production de logements entre 2005 et 2009 :

- Logements commencés : 42
- Logements autorisés : 55

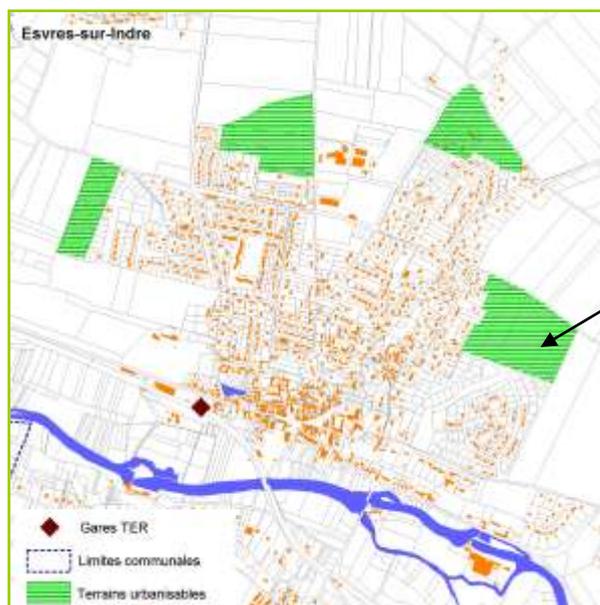
Revenu moyen imposable des foyers fiscaux : 26 704 €

### **Principaux équipements publics et privés**

- Collège Georges Brassens
- Piscine
- Gare S.N.C.F
- Clinique de Vontes et clinique de Champgault
- Zone d'activités « Even Parc » de bientôt 95 ha (81 entreprises et 784 emplois)
- Deux supermarchés dont un « Simply market » (1 375 m<sup>2</sup>)

### **Projets en matière de logements**

- Surfaces disponibles pour l'habitat : 43 ha
- Construction de 10 logements au Frionnet
  - Ouverture à l'urbanisation de la partie Nord de la zone AU « Le Peu »



Zone Nord Le Peu

## **MONTBAZON**

### **Chiffres-clés**

Population municipale 2007 : 3 936 habitants  
Variation de la population 1999-2007 : + 15 %

Nombre de logements : 1 837  
Dont nombre de résidences principales : 1 733  
Dont nombre de logements sociaux : 159, soit 10 % des résidences principales

Rythme moyen annuel de production de logements entre 2005 et 2009 :

- Logements commencés : 19
- Logements autorisés : 19

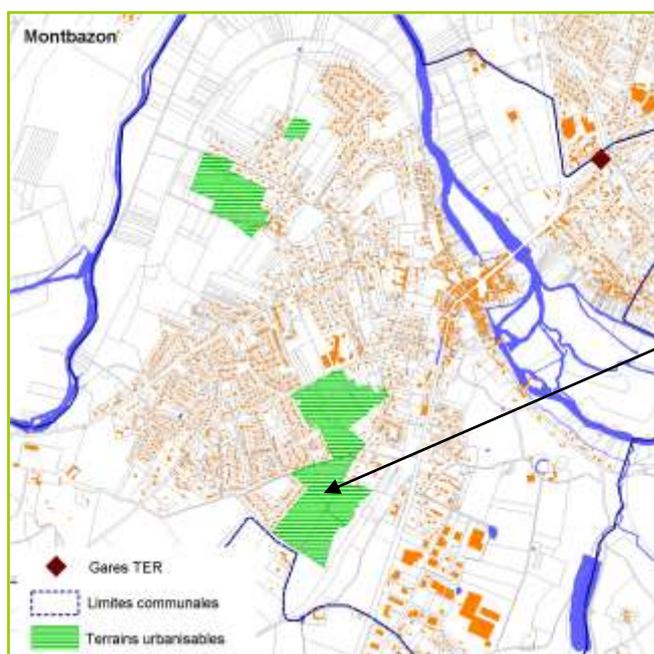
Revenu moyen imposable des foyers fiscaux : 27 596 €

### **Principaux équipements publics et privés**

- Collège Albert Camus et collège Saint Gatien
- Cinéma
- Gare S.N.C.F
- Parc d'activités « La Grange Barbier » de 35 ha (40 entreprises et un millier d'emplois répartis sur les communes de Montbazon et Sorigny)

### **Projets en matière de logements**

- Surfaces disponibles pour l'habitat : 22,6 ha
- Foyer de Jeunes Travailleurs de 10 places
  - Ouverture à l'urbanisation de la zone AU au Sud du bourg avec environ 150 logements



## **MONTS**

### **Chiffres-clés**

Population municipale 2007 : 6 973 habitants  
Variation de la population 1999-2007 : + 7 %

Nombre de logements : 2 702  
Dont nombre de résidences principales : 2 594  
Dont nombre de logements sociaux : 276, soit 11 % des résidences principales

Rythme moyen annuel de production de logements entre 2005 et 2009 :

- Logements commencés : 45
- Logements autorisés : 54

Revenu moyen imposable des foyers fiscaux : 25 241 €

### **Principaux équipements publics et privés**

- Collège du Val de l'Indre
- Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (E.H.P.A.D)
- Médiathèque
- Gare S.N.C.F
- Deux zones d'activités sur 23 ha (18 entreprises et 300 emplois) plus le Commissariat à l'Energie Atomique (C.E.A) et le laboratoire pharmaceutique Astra Zeneca
- Deux supermarchés dont un « Super U » de 1 890 m<sup>2</sup>

### **Projets en matière de logements**

- Surfaces disponibles pour l'habitat : 79 ha
- Achèvement de la ZAC avec 30 logements
  - Extension de l'E.H.P.A.D
  - Résidence senior sur un terrain communal



## **SAINT BRANCHS**

### **Chiffres-clés**

Population municipale 2007 : 2 340 habitants  
Variation de la population 1999-2007 : + 6 %

Nombre de logements : 984  
Dont nombre de résidences principales : 908  
Dont nombre de logements sociaux : 103, soit 11 % des résidences principales

Rythme moyen annuel de production de logements entre 2005 et 2009 :

- Logements commencés : 19
- Logements autorisés : 24

Revenu moyen imposable des foyers fiscaux : 22 126 €

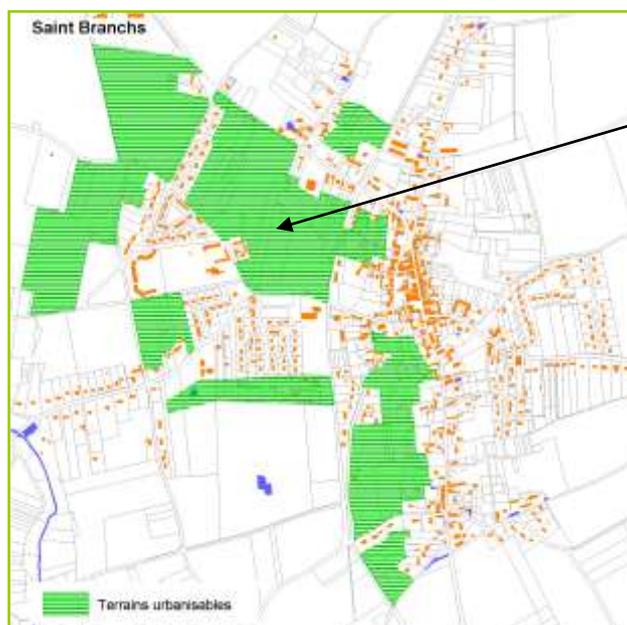
### **Principaux équipements publics et privés**

- Ecole maternelle et primaire
- Piscine
- Zone d'activités « Les Coquettes » de 6 ha (4 entreprises, 20 emplois)
- Supermarché « Ecomarché » de 849 m<sup>2</sup>

### **Projets en matière de logements**

Surfaces disponibles pour l'habitat : 51 ha

- ZAC à long terme de 200 logements
- Développement de petits logements T1 pour les jeunes couples



## **SORIGNY**

### **Chiffres-clés**

Population municipale 2007 : 2 105 habitants  
Variation de la population 1999-2007 : + 10 %

Nombre de logements : 826  
Dont nombre de résidences principales : 775  
Dont nombre de logements sociaux : 39, soit 5 % des résidences principales

Rythme moyen annuel de production de logements entre 2005 et 2009 :

- Logements commencés : 26
- Logements autorisés : 28

Revenu moyen imposable des foyers fiscaux : 24 002 €

### **Principaux équipements publics et privés**

- Ecole maternelle et primaire
- Médiathèque
- Zone d'activités « La Grange Barbier » de 35 ha répartis sur Sorigny et Montbazou (14 entreprises sorignaises fournissant 250 emplois)
- Supermarché « Simply Market » de 860 m<sup>2</sup>

### **Projets en matière de logements**

Surfaces disponibles pour l'habitat : 65 ha avec la ZAC

- Finalisation de la ZAC
- Construction d'une résidence senior « haut de gamme »



## **TRUYES**

### **Chiffres-clés**

Population municipale 2007 : 2 047 habitants  
Variation de la population 1999-2007 : + 18 %

Nombre de logements : 822  
Dont nombre de résidences principales : 763  
Dont nombre de logements sociaux : 59, soit 8 % des résidences principales

Rythme moyen annuel de production de logements entre 2005 et 2009 :

- Logements commencés : 14
- Logements autorisés : 14

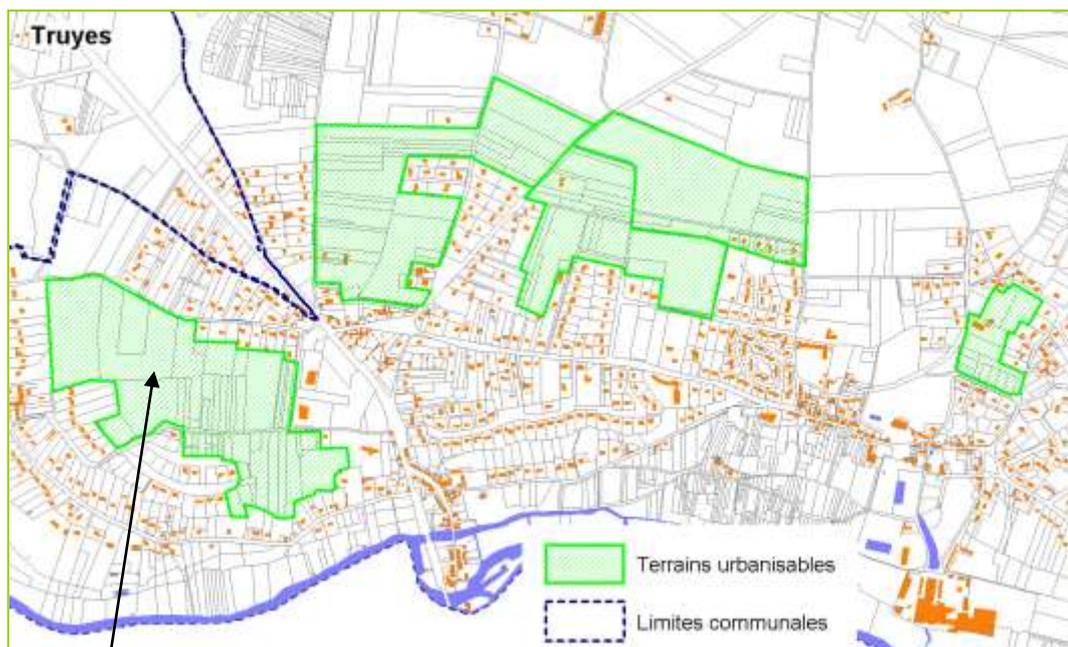
Revenu moyen imposable des foyers fiscaux : 24 720 €

### **Principaux équipements publics et privés**

- Ecole maternelle et primaire
- Maison d'Accueil Rurales pour Personnes Agées (M.A.R.P.A) « Verger d'Or »
- Zone d'activités « Les Perchées » de 5 ha (12 entreprises, 32 emplois)

### **Projets en matière de logements**

- Surfaces disponibles pour l'habitat : 53,7 ha
- Construction de 6 à 7 logements sociaux proches de la Mairie
  - Réalisation de la ZAC « Tour Carrée » avec 170 à 220 logements



ZAC La Tour Carrée

## **VEIGNE**

### **Chiffres-clés**

Population municipale 2007 : 5 938 habitants  
Variation de la population 1999-2007 : + 8 %

Nombre de logements : 2 334  
Dont nombre de résidences principales : 2 178  
Dont nombre de logements sociaux : 175, soit 8 % des résidences principales

Rythme moyen annuel de production de logements entre 2005 et 2009 :

- Logements commencés : 43
- Logements autorisés : 57

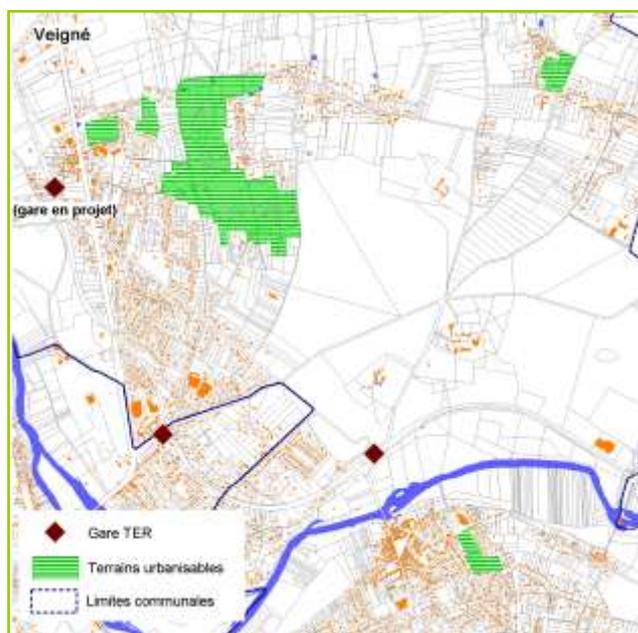
Revenu moyen imposable des foyers fiscaux : 29 305 €

### **Principaux équipements publics et privés**

- Ecole maternelle et primaire
- Lycée privé technique
- Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (E.H.P.A.D)
- Gare SNCF
- Zone d'activités « Les Petits Partenais » de 10 ha (19 entreprises, 69 emplois)

### **Projets en matière de logements**

- Surfaces disponibles pour l'habitat : 45 ha
- Réalisation de la ZAC mixte « Les Gués » avec 50 à 600 logements
  - Densification du bourg avec l'urbanisation des dents creuses (Le Paradis)

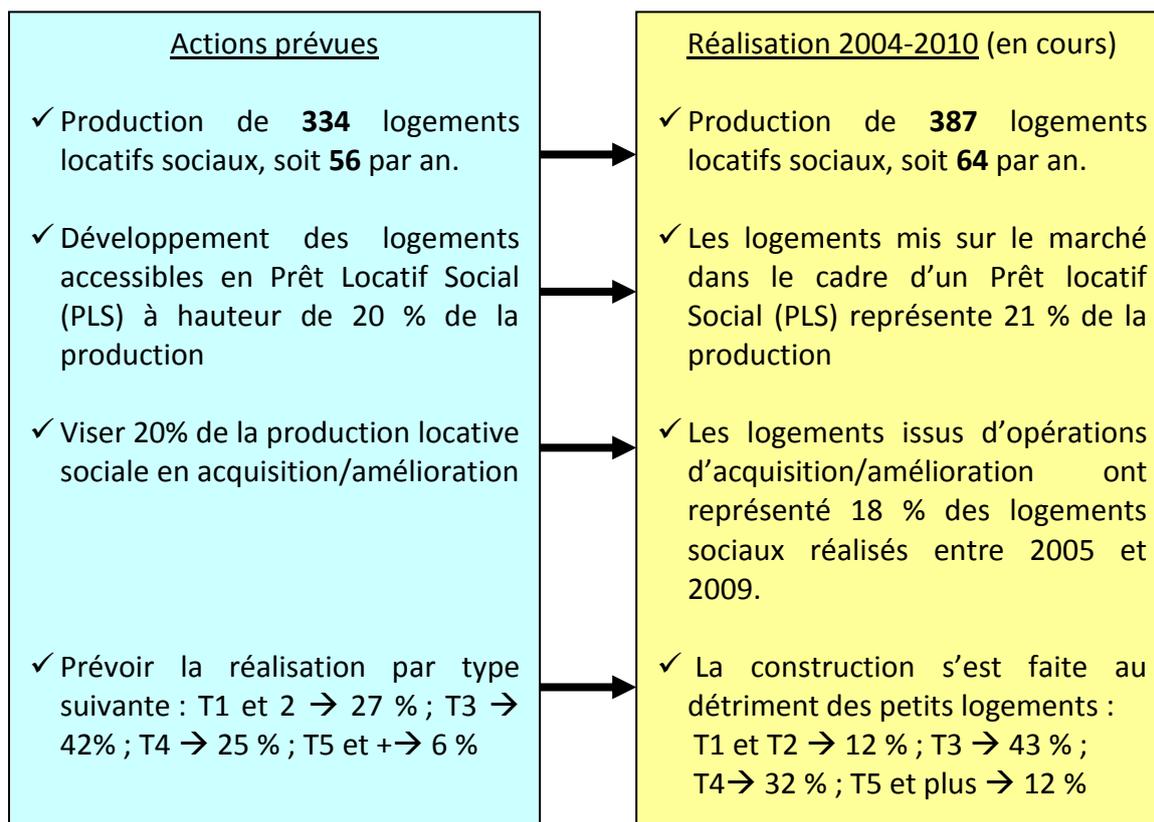


## **VIII. Evaluation du PLH 2005**

## Evaluation du PLH 2005-2010

### 1. Soutenir l'élargissement et l'adaptation de l'offre locative publique

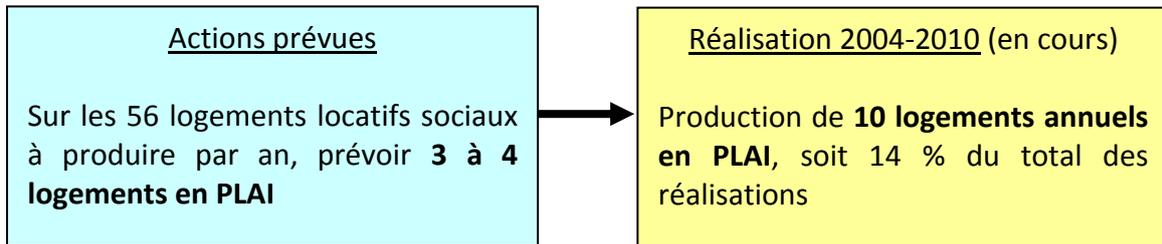
#### 1.1 Développer la production locative sociale



*Les prévisions ont été globalement atteintes, voire dépassées, grâce à une montée en puissance des dernières années.*

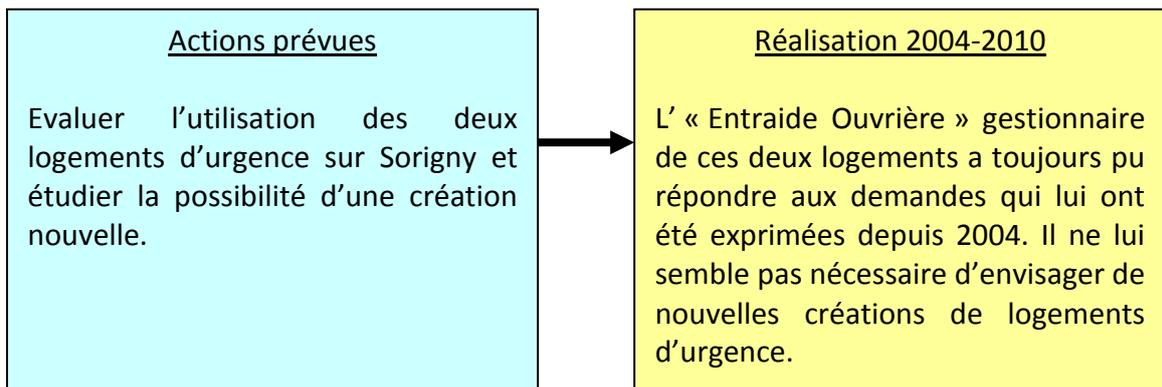
*Le recentrage vers des petits logements, plus en adéquation avec la typologie de la demande, n'a pas été aussi important que prévu.*

## 1.2 Poursuivre la réalisation ponctuelle de logements financés par des PLA d'intégration (PLAI)

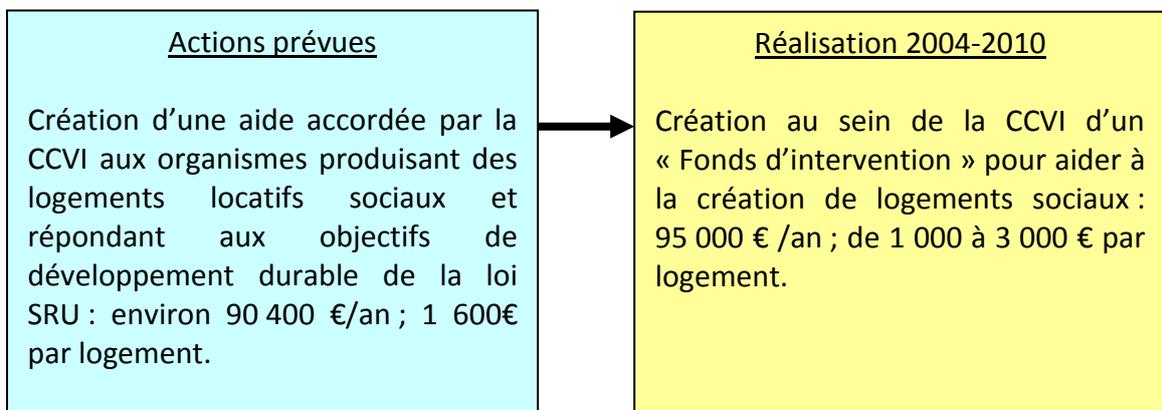


*L'Etat a fait évoluer sa politique pour accroître la part relative du PLAI pour offrir des logements avec des loyers en adéquation avec la demande. Le rythme de production s'est accru sur la CCVI, mais doit encore progresser.*

## 1.3 Les logements d'urgence



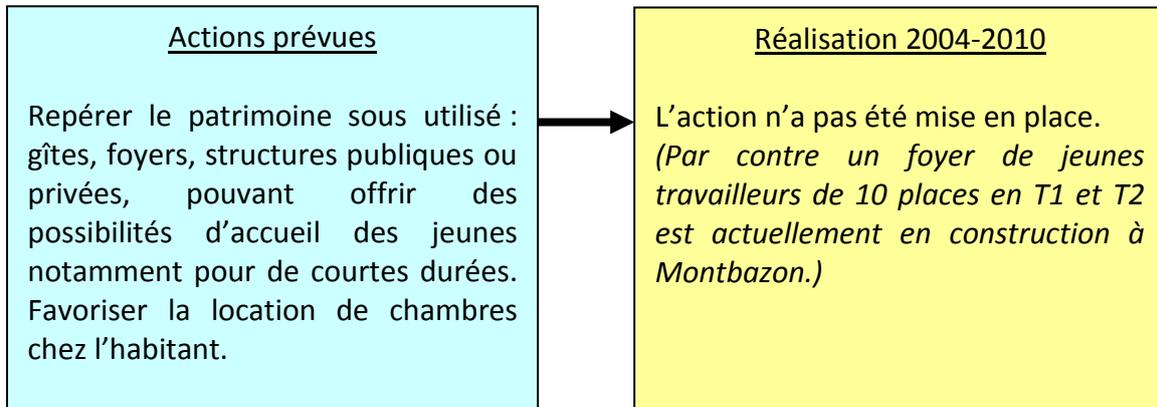
## 1.4 Créer un fonds d'intervention intercommunal sur les produits recherchés



Le fond a été suffisant pour faire face aux besoins et n'a pas toujours été utilisé entièrement.

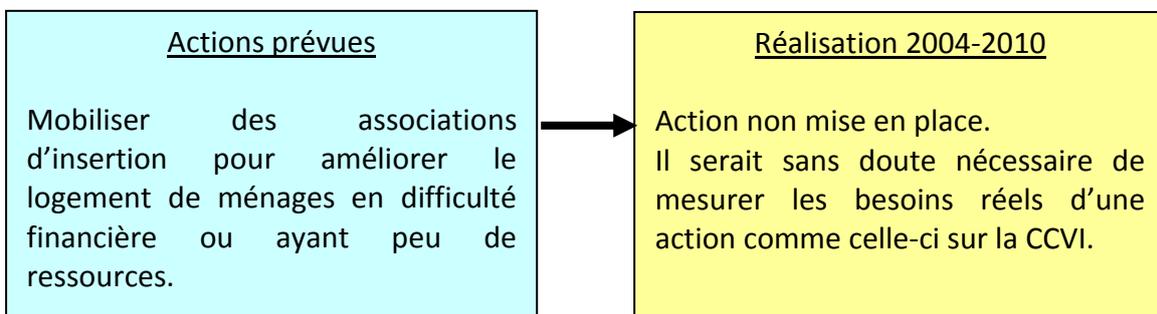
## 2. Mobiliser le parc existant

### 2.1 Recenser et utiliser le patrimoine inoccupé ou sous occupé



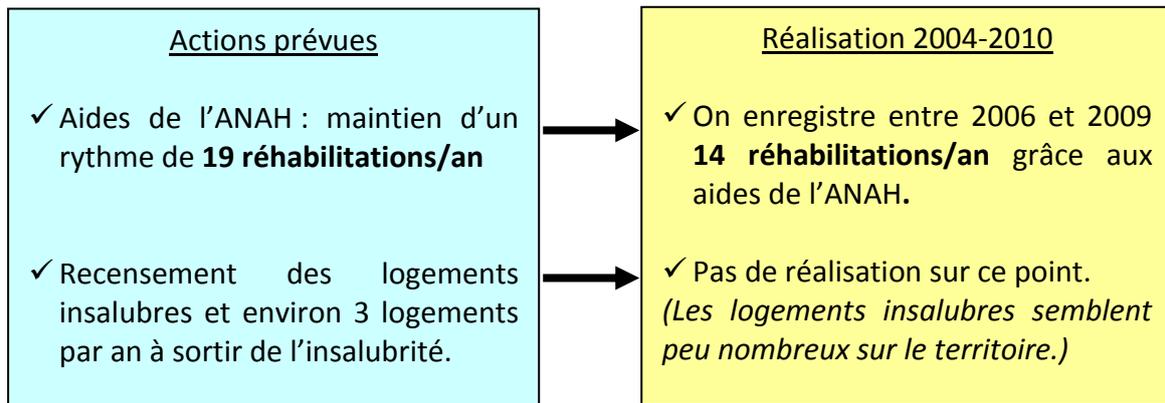
***Cette action pourrait être reprise dans le cadre du prochain PLH : des besoins existent comme ceux liés au CEA.***

### 2.2 Mener des actions de réhabilitation de logements de ménages en difficulté



***Les communes rencontrées n'ont pas une connaissance précise des besoins. Dans le cadre des orientations du nouveau PLH, ce point pourrait être repris avec les CCAS.***

### 2.3 Favoriser la réhabilitation du parc privé et lutter contre l'insalubrité

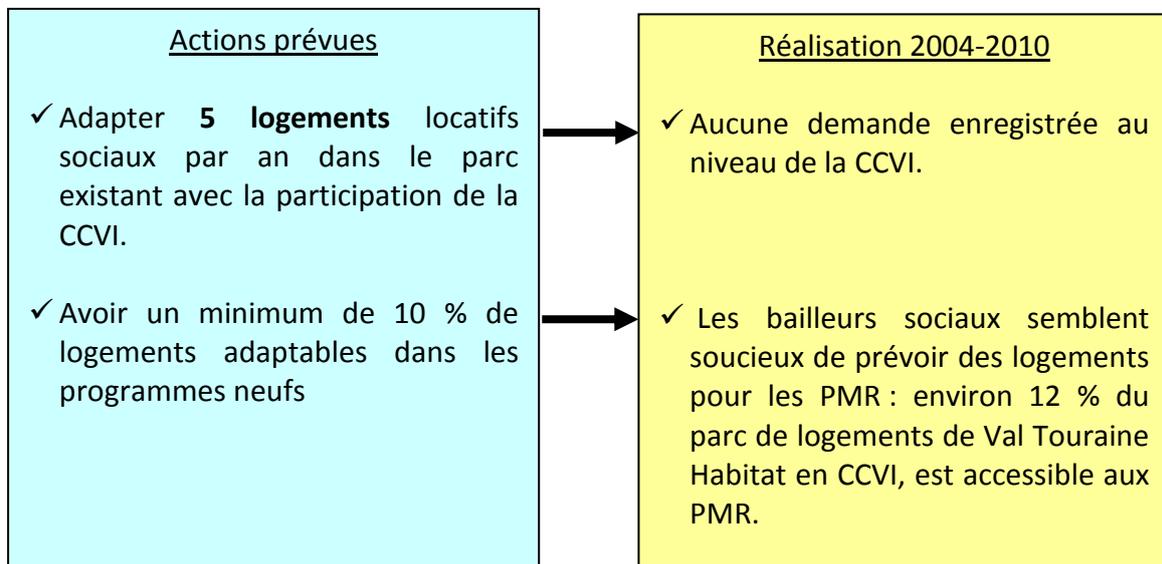


*Les réhabilitations au coup par coup se poursuivent à un rythme modéré.*

*Pour les logements indignes, il n'y a pas d'actions propres à la CCVI, en complément du dispositif départemental.*

### 3. Renforcer la réponse adaptée aux besoins des personnes âgées et handicapées

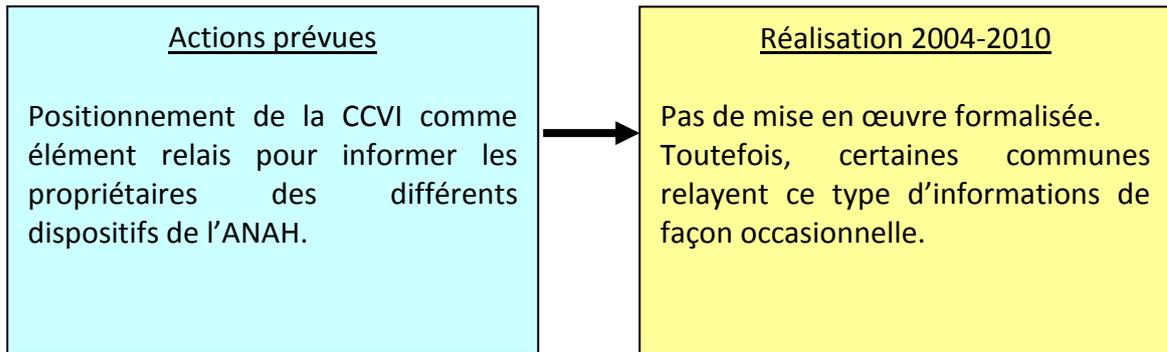
#### 3.1 Adapter l'offre locative publique aux personnes âgées et handicapées



*Les bailleurs sociaux ont fait des travaux d'adaptation au coup par coup.*

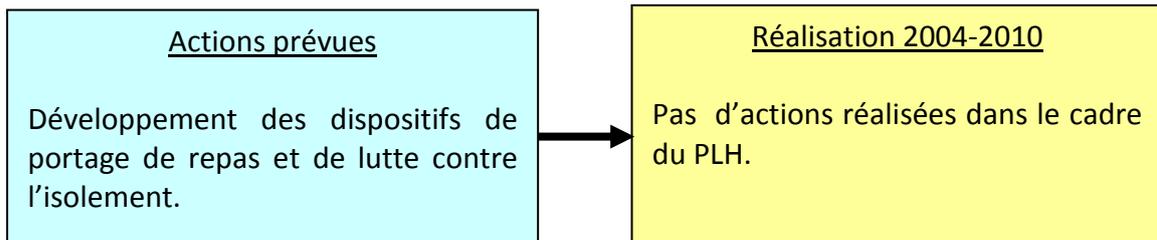
*Pour les logements neufs, la réglementation a élargi sensiblement le champ des logements adaptables aux PMR (obligation de prévoir un ascenseur pour tout bâtiment avec plus de 15 logements dans les étages).*

### 3.2 Favoriser l'utilisation des aides de l'ANAH pour adapter les logements



*L'information auprès des personnes âgées semble nécessaire pour leur permettre de réaliser des travaux d'adaptation de leur logement.*

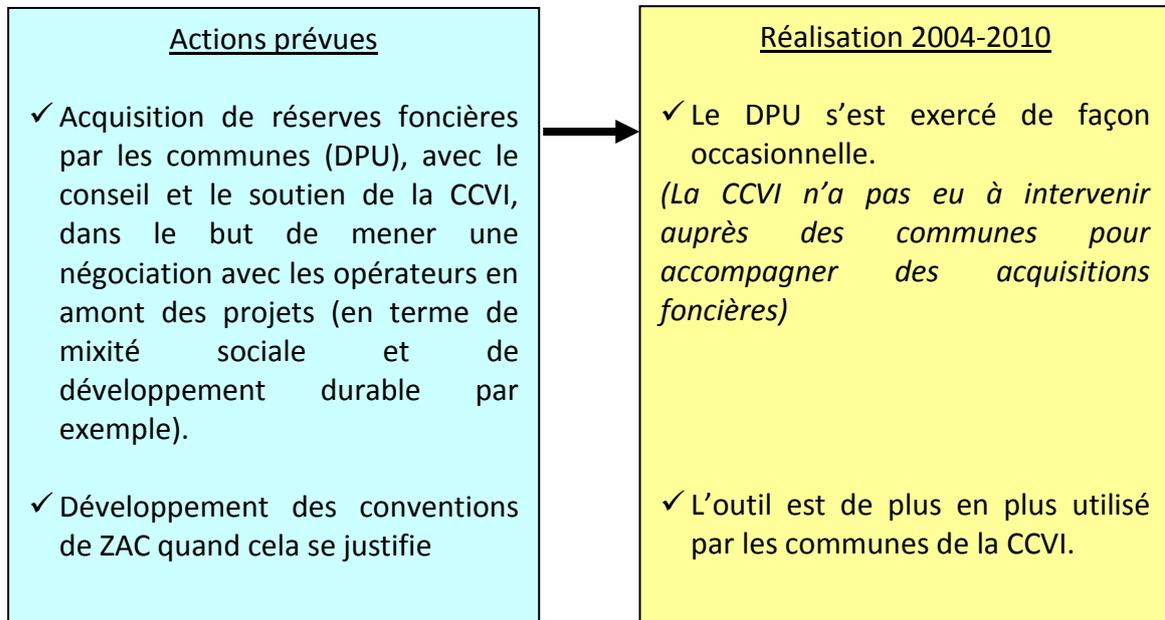
### 3.3 Améliorer les services d'aide au maintien à domicile des personnes âgées et handicapées



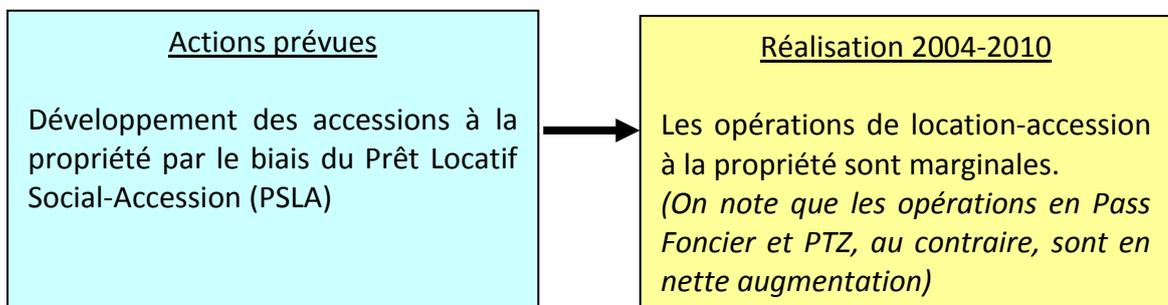
*Toutes les communes ne bénéficient pas d'un dispositif de portage des repas à domicile. L'association d'aide à domicile (ADMR) présente sur le territoire n'assure pas ce service.*

## 4. Développer le parc en accession à coût maîtrisé et en locatif

### 4.1 S'appuyer sur la maîtrise foncière et négocier avec les opérateurs

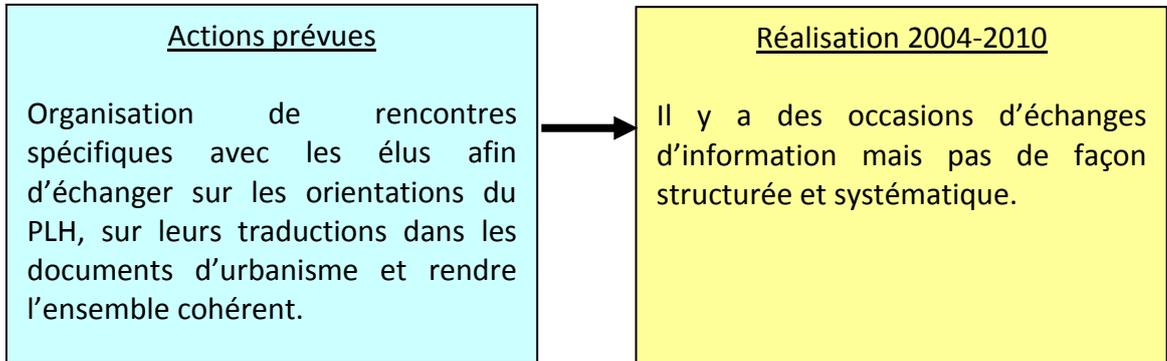


### 4.2 Promouvoir une offre en accession sociale par le PSLA



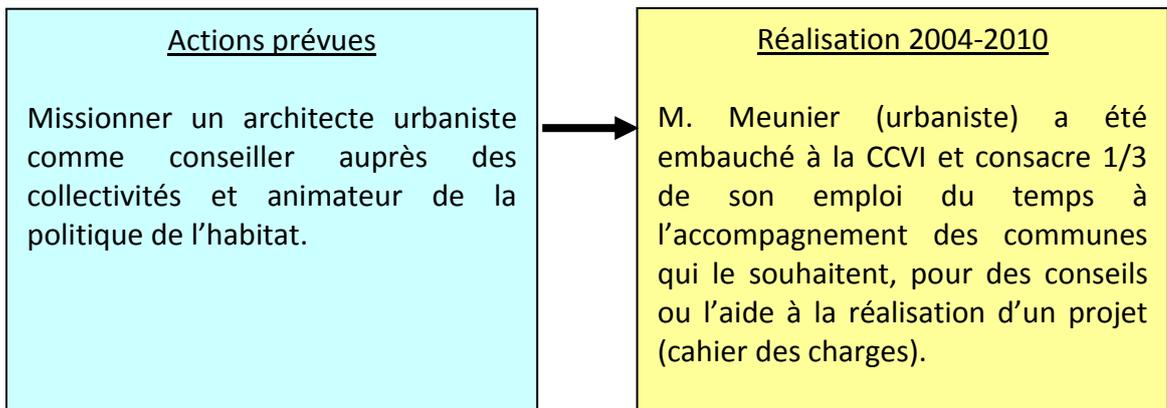
## 5. Définir et mettre en œuvre une politique foncière publique respectueuse de la qualité des opérations et des aménagements

### 5.1 Coordonner les politiques d'urbanisme et adapter les PLU



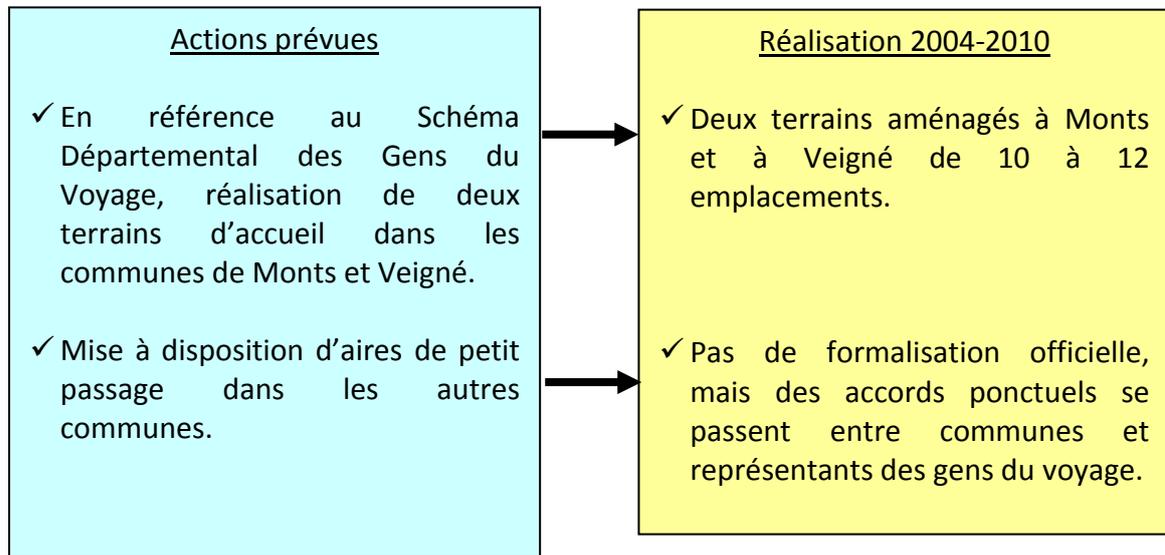
*Cette question rejoint celle de l'observatoire de l'habitat qui pourrait comporter un volet foncier et urbanisme.*

### 5.2 S'accorder les services d'un technicien en urbanisme

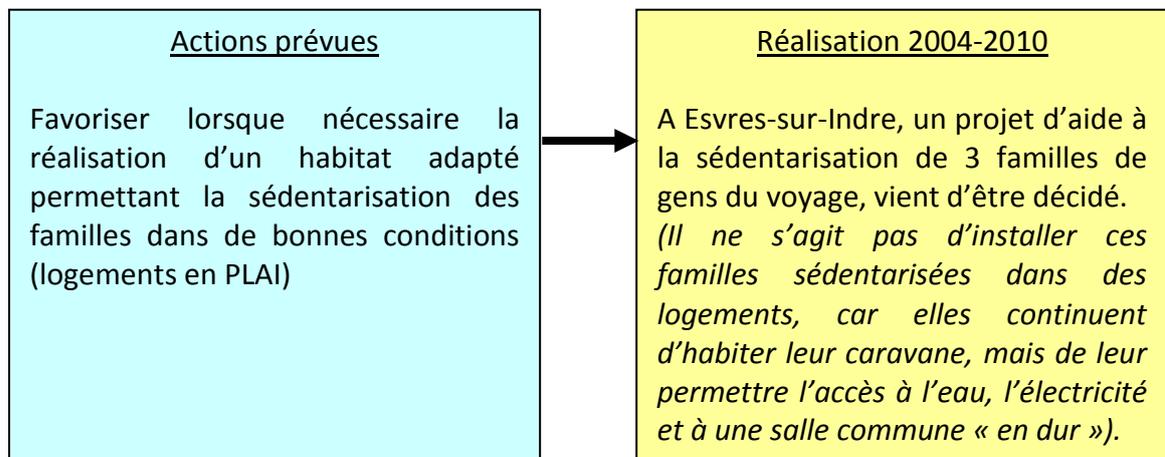


## 6. Organiser l'accueil des gens du voyage

### 6.1 Donner les possibilités de stationner aux gens du voyage



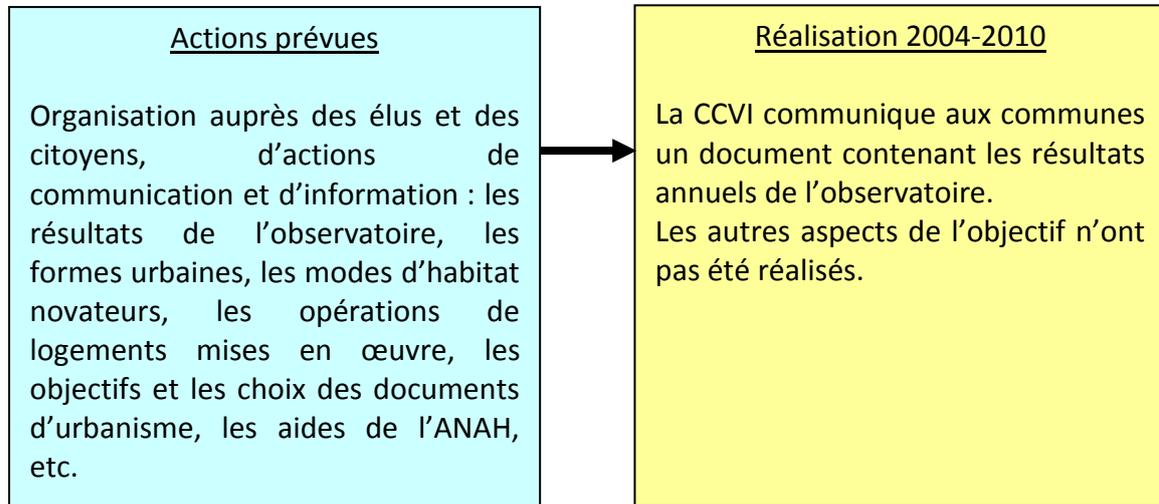
### 6.2 Accompagner la sédentarisation



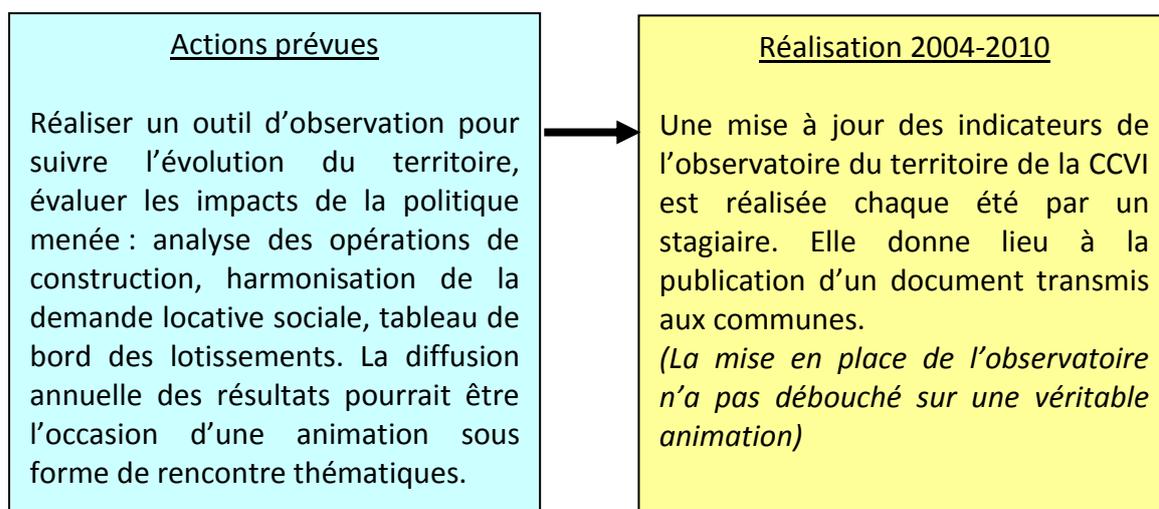
***Ce type de situation se rencontre dans plusieurs communes.***

## 7. Evaluer et coordonner les politiques et les actions au sein du territoire

### 7.1 Informer sur les initiatives de la CCVI en matière d'habitat



### 7.2 Mettre en place un outil d'observation



**ANNEXE au diagnostic : Données détaillées**

**I. Organisation et démographie du territoire**

**Emplois salariés du privé - Source ASSEDIC – Unistatis – 2000-2007**

**Répartition des emplois salariés du privé en 2007**

	Industrie et énergie	BTP	Transports et entreposage	Commerce	Activités de services
Artannes-sur-Indre	1,92%	24,04%	15,38%	2,88%	55,77%
Esvres-sur-Indre	12,86%	24,07%	10,32%	2,20%	50,55%
Montbazou	20,52%	9,18%	6,80%	0,00%	63,49%
Monts	34,33%	9,78%	8,79%	0,72%	46,38%
Saint Branchs	54,79%	10,05%	6,39%	0,91%	27,85%
Sorigny	12,75%	26,03%	3,45%	29,08%	28,69%
Truyes	39,93%	8,06%	5,49%	1,10%	45,42%
Veigné	31,36%	13,20%	17,80%	1,21%	36,44%
<b>CCVI</b>	<b>23,74%</b>	<b>16,26%</b>	<b>9,35%</b>	<b>4,93%</b>	<b>45,72%</b>
<b>Bassin emploi de Tours</b>	<b>17,63%</b>	<b>10,20%</b>	<b>5,56%</b>	<b>17,84%</b>	<b>48,78%</b>
<b>Indre et Loire</b>	<b>20,22%</b>	<b>11,19%</b>	<b>5,07%</b>	<b>17,72%</b>	<b>45,80%</b>

**Evolution de l'emploi salarié - Source ASSEDIC – Unistatis – 2000-2007**

**Evolution 2000-2007**

Communes	Nombre d'emplois salariés			Nombre d'entreprises privées		
	2000	2007	Evolution	2000	2007	Evolution
Artannes-sur-Indre	87	104	19,5%	34	35	2,9%
Esvres-sur-Indre	1 257	1 454	15,7%	126	132	4,8%
Montbazou	741	882	19,0%	86	89	3,5%
Monts	823	1 104	34,1%	83	94	13,3%
Saint Branchs	116	219	88,8%	29	29	0,0%
Sorigny	294	753	156,1%	41	51	24,4%
Truyes	320	273	-14,7%	44	39	-11,4%
Veigné	785	826	5,2%	95	117	23,2%
<b>CCVI</b>	<b>4 423</b>	<b>5 615</b>	<b>27,0%</b>	<b>538</b>	<b>586</b>	<b>8,9%</b>
<b>Bassin d'emploi de Tours</b>	<b>103 352</b>	<b>113991</b>	<b>10,3%</b>	<b>9727</b>	<b>10162</b>	<b>4,5%</b>
<b>Indre-et-loire</b>	<b>135 481</b>	<b>147727</b>	<b>9,0%</b>	<b>13496</b>	<b>14054</b>	<b>4,1%</b>

**Evolution démographique**  
**Population municipale - Source : INSEE – 2007 –**

Commune	1962	1968	1975	1982	1990	1999	2007
ARTANNES-SUR-INDRE	1 165	1 154	1 217	1 402	2 089	2 184	2 523
ESVRES-SUR-INDRE	2 081	2 473	3 050	4 160	4 234	4 278	4 401
MONTBAZON	1 622	1 903	2 447	3 011	3 354	3 434	3 936
MONTS	2 053	3 506	4 480	5 421	6 221	6 514	6 973
SAINT-BRANCHS	1 361	1 621	1 548	1 707	2 103	2 211	2 340
SORIGNY	1 178	1 256	1 313	1 520	1 637	1 923	2 105
TRUYES	689	781	1 002	1 254	1 588	1 728	2 047
VEIGNE	1 891	2 420	3 616	4 199	4 520	5 474	5 938
<b>Total CCVI</b>	<b>12 040</b>	<b>15 114</b>	<b>18 673</b>	<b>22 674</b>	<b>25 746</b>	<b>27 746</b>	<b>30 263</b>

**Taux d'évolution annuels de la population- Source : INSEE – 2007 –**

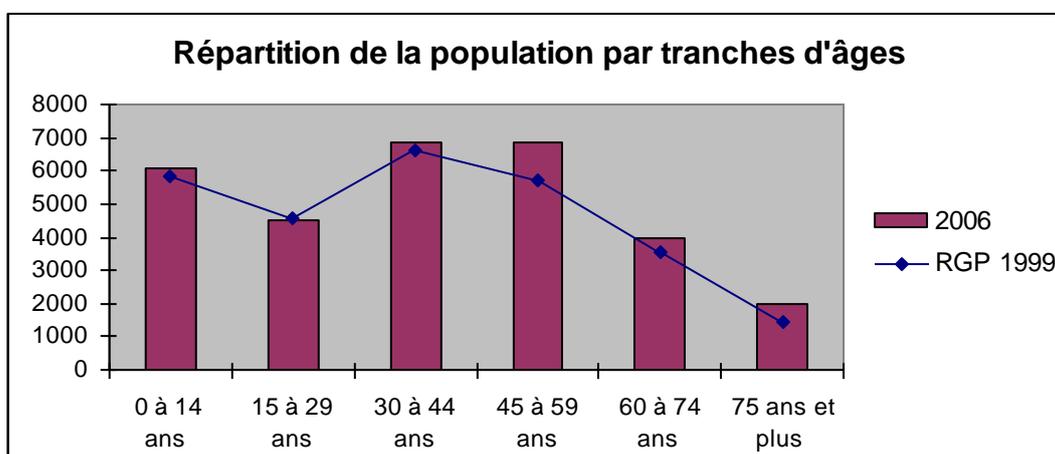
Commune	Taux de variation annuel 1968-1975	Taux de variation annuel 1975-1982	Taux de variation annuel 1982-1990	Taux de variation annuel 1990-1999	Taux de variation annuel 1999-2007
ARTANNES-SUR-INDRE	0,76	2,03	5,11	0,49	1,62
ESVRES-SUR-INDRE	3,05	4,51	0,22	0,11	0,32
MONTBAZON	3,67	2,99	1,36	0,26	1,53
MONTS	3,58	2,75	1,73	0,51	0,76
SAINT-BRANCHS	-0,66	1,4	2,64	0,56	0,63
SORIGNY	0,64	2,1	0,93	1,80	1,01
TRUYES	3,64	3,24	2,99	0,94	1,90
VEIGNE	5,93	2,15	0,92	2,15	0,91
<b>Total CCVI</b>	<b>3,07</b>	<b>2,81</b>	<b>1,60</b>	<b>0,83</b>	<b>1,09</b>
<b>Tours Plus</b>	<b>2,31</b>	<b>0,60</b>	<b>0,42</b>	<b>0,49</b>	<b>0,37</b>
<b>Est Tourangeau</b>	<b>3,87</b>	<b>4,42</b>	<b>2,44</b>	<b>1,46</b>	<b>1,18</b>
<b>Vouvillon</b>	<b>1,05</b>	<b>3,28</b>	<b>2,27</b>	<b>1,22</b>	<b>1,37</b>
<b>Indre et Loire</b>	<b>1,28</b>	<b>0,80</b>	<b>0,56</b>	<b>0,50</b>	<b>0,65</b>

**Taux de variation- Source : INSEE – 2007 –**

Territoires	2007	2006	1999	1990	Variation 1990-1999	Variation 1999-2007
<b>CC VI</b>	<b>30 263</b>	<b>30 216</b>	<b>27 732</b>	<b>25 746</b>	<b>8%</b>	<b>9%</b>
CA Tours Plus	277 904	278 043	269 897	258 231	5%	3%
CC de l'est Tourangeau	24 223	23 763	22 060	19 370	14%	10%
CC du Vouvillon	21 366	21 170	19 169	17 185	12%	11%
SCoT	353 756	353 192	338 858	320 532	6%	4%
Département 37	583 086	580 312	553 747	529 345	5%	5%

Tranches d'âges- Source : INSEE – 2007 –

Territoires	2006					
	0 à 14 ans	15 à 29 ans	30 à 44 ans	45 à 59 ans	60 à 74 ans	75 ans et plus
Artannes-sur-Indre	530	363	599	582	277	168
Esvres-sur-Indre	823	612	952	1186	584	254
Montbazou	787	616	876	833	537	304
Monts	1481	1036	1704	1542	889	361
Saint Branchs	462	363	543	550	263	143
Sorigny	404	378	490	415	260	143
Truyes	432	272	490	446	247	131
Veigné	1170	874	1205	1283	893	462
<b>Total CCVI</b>	<b>6089</b>	<b>4514</b>	<b>6858</b>	<b>6837</b>	<b>3951</b>	<b>1966</b>



Nombre de ménages- Source : INSEE – 2007 –

Commune	2007	1999	1990	1982	1975	1968
Artannes-sur-Indre	985	802	684	499	418	393
Esvres-sur-Indre	1 731	1 575	1 461	1 309	921	763
Montbazou	1 557	1 319	1 164	1 002	784	631
Monts	2 681	2 280	1 995	1 648	1 279	1 016
Saint Branchs	918	801	729	569	471	476
Sorigny	780	678	560	479	390	362
Truyes	775	640	545	422	329	251
Veigné	2 196	1 972	1 555	1 346	1 111	745
<b>Total CCVI</b>	<b>11 623</b>	<b>10 067</b>	<b>8 693</b>	<b>7 274</b>	<b>5 703</b>	<b>4 637</b>

Evolution du nombre de ménages- Source : INSEE – 2007 –

Commune	Variation annuelle 1975-1982	Variation annuelle 1982-1990	Variation annuelle 1990-1999	Variation annuelle 1999-2007
Artannes-sur-Indre	2,56%	4,02%	1,78%	2,60%
Esvres-sur-Indre	5,15%	1,38%	0,84%	1,19%
Montbazou	3,57%	1,89%	1,40%	2,10%
Monts	3,69%	2,42%	1,49%	2,05%
Saint Branchs	2,74%	3,15%	1,05%	1,72%
Sorigny	2,98%	1,97%	2,15%	1,77%
Truyes	3,62%	3,25%	1,80%	2,42%
Veigné	2,78%	1,82%	2,67%	1,35%
<b>Total CCVI</b>	<b>3,54%</b>	<b>2,25%</b>	<b>1,64%</b>	<b>1,81%</b>

Taille moyenne des ménages- Source : INSEE – 2007 –

Commune	2007	1999	1990	1982	Evolution 1982-2007
Artannes-sur-Indre	2,6	2,7	3,1	2,8	-0,2
Esvres-sur-Indre	2,5	2,7	2,9	3,2	-0,6
Montbazou	2,5	2,6	2,9	3,0	-0,5
Monts	2,6	2,9	3,1	3,3	-0,7
Saint Branchs	2,5	2,8	2,9	3,0	-0,5
Sorigny	2,7	2,8	2,9	3,2	-0,5
Truyes	2,6	2,7	2,9	3,0	-0,3
Veigné	2,7	2,8	2,9	3,1	-0,4
<b>Total CCVI</b>	<b>2,6</b>	<b>2,8</b>	<b>3,0</b>	<b>3,1</b>	<b>-0,5</b>

II. Situation socio-économique de la population

Catégories socioprofessionnelles- Source : INSEE – 2007 –

Communes	Agriculteurs	Artisans Commerçants	Cadres	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers
Artannes-sur-Indre	1,92%	9,04%	11,28%	24,80%	26,64%	26,32%
Esvres-sur-Indre	0,84%	3,71%	12,07%	29,71%	31,74%	21,94%
Montbazou	0,00%	7,28%	13,62%	30,60%	29,16%	19,35%
Monts	0,72%	9,62%	14,00%	27,35%	28,50%	19,81%
Saint-Branchs	0,56%	9,60%	12,93%	24,22%	29,65%	23,04%
Sorigny	1,59%	8,37%	9,56%	25,50%	32,67%	22,31%
Truyes	2,53%	3,40%	9,95%	26,15%	25,28%	32,70%
Veigné	3,49%	8,04%	8,43%	22,67%	29,26%	28,10%
<b>CC VI</b>	<b>1,15%</b>	<b>7,19%</b>	<b>12,08%</b>	<b>27,06%</b>	<b>29,39%</b>	<b>23,14%</b>

Revenu fiscal moyen des foyers fiscaux- Source : INSEE – 2007 –

Communes	Revenu moyen imposable des foyers fiscaux	Part des foyers fiscaux imposés
Artannes-sur-Indre	29 079	66,0%
Esvres-sur-Indre	26 704	64,3%
Montbazou	27 596	66,7%
Monts	25 241	65,8%
Saint Branchs	22 126	58,6%
Sorigny	24 002	62,0%
Truyes	24 720	66,5%
Veigné	29 305	68,2%
<b>Total CCVI</b>	<b>26 491</b>	<b>65,3%</b>

Mobilité professionnelle de la population active- Source : INSEE – 2006 –

Communes	Emploi au lieu de résidence	Emploi dans une autre commune du 37	Emploi hors département	Total de la population active
Artannes-sur-Indre	241	853	40	1134
Esvres-sur-Indre	445	1446	104	1995
Montbazou	320	1289	55	1664
Monts	862	2123	130	3115
Saint-Branchs	225	955	39	1219
Sorigny	246	655	67	969
Truyes	220	692	36	948
Veigné	621	1898	176	2695
<b>Population active CC VI</b>	<b>3180</b>	<b>9911</b>	<b>649</b>	<b>13740</b>

Mode de transport utilisé par la population active pour se rendre à son lieu de travail- Source : INSEE – 2006 –

Communes	Sans transport	Marche à pied	Deux roues	Transport individuel	Transports en commun
Artannes-sur-Indre	85	12	36	948	52
Esvres-sur-Indre	96	60	52	1 731	56
Montbazou	47	51	55	1 463	47
Monts	96	78	85	2 642	215
Saint Branchs	20	16	36	1 121	28
Sorigny	40	44	32	830	24
Truyes	28	48	56	780	36
Veigné	118	66	87	2 300	124
<b>Population active CCVI</b>	<b>529</b>	<b>375</b>	<b>439</b>	<b>11 815</b>	<b>582</b>

### III. Le parc de logements

#### Descriptif 2007

Communes	Nombre total de logements	dont résidences principales	dont résidences secondaires et logements occasionnels	dont logements vacants
Artannes-sur-Indre	1 076	986	52	38
Esvres-sur-Indre	1 848	1 726	60	62
Montbazou	1 724	1 560	37	127
Monts	2 789	2 679	22	88
Saint Branchs	987	915	34	38
Sorigny	833	780	14	39
Truyes	834	774	49	11
Veigné	2 354	2 195	57	102
<b>Total CCVI</b>	<b>12 445</b>	<b>11 615</b>	<b>324</b>	<b>506</b>

#### Age du parc de logements - Source : INSEE – 2006 –

Communes	Année de construction			
	avant 1949	1949-1974	1975-1989	1990-2004
Artannes-sur-Indre	35%	11%	30%	25%
Esvres-sur-Indre	29%	23%	34%	14%
Montbazou	21%	27%	32%	20%
Monts	17%	28%	36%	19%
Saint-Branchs	38%	14%	33%	15%
Sorigny	36%	11%	28%	26%
Truyes	24%	21%	32%	23%
Veigné	19%	28%	28%	26%
<b>Total CCVI</b>	<b>25%</b>	<b>23%</b>	<b>32%</b>	<b>21%</b>

#### Types de logements - Source : INSEE – 2006 –

Communes	Logements collectifs	Logements individuels
Artannes-sur-Indre	2,4%	98%
Esvres-sur-Indre	7,8%	92%
Montbazou	12,7%	87%
Monts	13,6%	86%

Saint-Branchs	8,5%	92%
Sorigny	5,7%	94%
Truyes	1,5%	98%
Veigné	5,2%	95%
<b>Total CCVI</b>	<b>8,3%</b>	<b>92%</b>

**Agés des résidences principales - Source : INSEE – 2006 –**

Communes	Année de construction			
	avant 1949	1949-1974	1975-1989	1990-2004
Artannes-sur-Indre	35%	11%	30%	25%
Esvres-sur-Indre	29%	23%	34%	14%
Montbazon	21%	27%	32%	20%
Monts	17%	28%	36%	19%
Saint-Branchs	38%	14%	33%	15%
Sorigny	36%	11%	28%	26%
Truyes	24%	21%	32%	23%
Veigné	19%	28%	28%	26%
<b>Total CCVI</b>	<b>25%</b>	<b>23%</b>	<b>32%</b>	<b>21%</b>

**Taille des logements (résidences principales) - Source : INSEE – 2006 –**

Communes	Type 1	Type 2	Type 3	Type 4	Type 5	Type 6
Artannes-sur-Indre	3%	5%	18%	28%	26%	20%
Esvres-sur-Indre	1%	5%	15%	26%	27%	26%
Montbazon	1%	6%	13%	28%	26%	25%
Monts	1%	4%	12%	29%	30%	25%
Saint-Branchs	2%	3%	13%	29%	28%	25%
Sorigny	1%	4%	15%	26%	30%	24%
Truyes	4%	3%	15%	29%	27%	22%
Veigné	1%	4%	13%	26%	27%	30%
<b>Total CC VI</b>	<b>2%</b>	<b>4%</b>	<b>14%</b>	<b>28%</b>	<b>28%</b>	<b>25%</b>

**Confort (résidences principales) - Source : INSEE – 2006 –**

	Logements sans baignoire ou douche	Part des logements sans baignoire ou douche
Artannes-sur-Indre	16	1,7%
Esvres-sur-Indre	36	2,1%
Montbazon	20	1,2%
Monts	37	1,4%
Saint-Branchs	29	3,1%
Sorigny	16	2,1%
Truyes	57	7,5%
Veigné	40	1,9%
<b>Total CCVI</b>	<b>250</b>	<b>2,2%</b>

**Statut d'occupation des résidences principales - Source : INSEE – 2006 –**

Communes	Propriétaire occupant	Locataire du privé	Locataire HLM	Logé gratuit
Artannes-sur-Indre	77%	17%	5%	1%
Esvres-sur-Indre	70%	20%	9%	1%
Montbazon	67%	24%	8%	2%
Monts	70%	20%	9%	1%
Saint-Branchs	70%	20%	10%	0%
Sorigny	74%	20%	5%	2%
Truyes	72%	20%	6%	1%
Veigné	77%	16%	6%	1%
<b>Total CCVI</b>	<b>72%</b>	<b>19%</b>	<b>8%</b>	<b>1%</b>

**Evolution de la part des résidences secondaires - Source : INSEE – 2007 –**

NOM_COMMUNE	Nombre de résidences secondaires 2007	1990	1999	2007
Artannes-sur-Indre	52	9,7%	4,9%	4,8%
Esvres-sur-Indre	60	6,3%	4,9%	3,2%
Montbazon	37	5,1%	5,6%	2,1%
Monts	22	3,4%	2,3%	0,8%
Saint Branchs	34	5,7%	4,6%	3,4%
Sorigny	14	2,8%	2,4%	1,7%
Truyes	49	7,3%	7,6%	5,9%
Veigné	57	5,7%	3,1%	2,4%
<b>CCVI</b>	<b>324</b>	<b>5,4%</b>	<b>4,1%</b>	<b>2,6%</b>

**Evolution de la part des logements vacants - Source : INSEE – 2007 –**

NOM_COMMUNE	Logements vacants 2007	1990	1999	2007
Artannes-sur-Indre	38	3,3%	5,1%	3,5%
Esvres-sur-Indre	62	3,8%	2,5%	3,4%
Montbazou	127	5,4%	5,9%	7,4%
Monts	88	5,3%	3,3%	3,2%
Saint Branchs	38	7,4%	7,3%	3,9%
Sorigny	39	5,1%	3,6%	4,7%
Truyes	11	4,8%	2,1%	1,3%
Veigné	102	4,0%	3,1%	4,3%
<b>CCVI</b>	<b>506</b>	<b>4,8%</b>	<b>3,9%</b>	<b>4,1%</b>

**IV. Les dynamiques récentes de l'habitat**

**Construction neuve par type (données des logements commencés) – Sitadel 2010**

Communes	Période 2005-2009				Total de logements neufs
	Logements individuels	<i>dont logements individuels purs</i>	<i>dont logements individuels groupés</i>	Logements collectifs	
Artannes-sur-Indre	35	33	2	2	37
Esvres-sur-Indre	173	164	9	38	211
Montbazou	77	58	19	16	93
Monts	200	138	62	25	225
Saint-Branchs	85	83	2	12	97
Sorigny	110	82	28	22	132
Truyes	57	57	0	12	69
Veigné	173	100	73	43	216
<b>Total CCVI</b>	<b>910</b>	<b>715</b>	<b>195</b>	<b>170</b>	<b>1080</b>

**Les logements sociaux par type – EPLS 2010 –**

Communes	Nombre de logements sociaux en 2009	Part des logements collectifs	Part des logements individuels
Artannes-sur-Indre	55	0%	100%
Esvres-sur-Indre	175	42%	58%
Montbazou	159	49%	51%
Monts	276	66%	34%
Saint Branchs	103	66%	34%

Sorigny	39	21%	79%
Truyes	59	20%	80%
Veigné	175	31%	69%
<b>CC du Val de l'Indre</b>	<b>1 041</b>	<b>46%</b>	<b>54%</b>

**Les logements sociaux par âge de la construction - Source : INSEE – 2007 –**

Communes	Année de construction du parc social			
	Avant 1949	1949-1974	1975-1989	1990-2004
Artannes-sur-Indre	0	0	2	53
Esvres-sur-Indre	7	42	108	18
Montbazou	21	25	15	66
Monts	2	68	142	27
Saint Branchs	1	41	46	5
Sorigny	5	0	13	19
Truyes	0	8	23	21
Veigné	7	10	64	60
<b>CC du Val de l'Indre</b>	<b>43</b>	<b>194</b>	<b>413</b>	<b>269</b>

**Les logements sociaux par catégories socioprofessionnelles de la personne de référence -  
Source : INSEE – 2007 –**

Communes	Agriculteurs	Artisans & commer.	Cadres & prof. libérales	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers	Retraités	Autres et inactifs
Artannes-sur-Indre	0,0%	0,0%	0,0%	7,5%	22,6%	54,7%	15,1%	0,0%
Esvres-sur-Indre	0,0%	2,1%	0,0%	8,3%	15,1%	33,3%	34,9%	6,3%
Montbazou	0,0%	5,3%	0,0%	18,4%	26,3%	31,6%	18,4%	0,0%
Monts	0,0%	0,0%	1,7%	5,1%	20,9%	43,0%	24,3%	5,1%
Saint Branchs	0,0%	0,0%	0,0%	14,8%	11,1%	40,7%	29,6%	3,7%
Sorigny	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	42,9%	28,6%	28,6%	0,0%
Truyes	0,0%	6,7%	0,0%	13,3%	20,0%	26,7%	26,7%	6,7%
Veigné	0,0%	0,0%	0,0%	10,0%	23,3%	33,3%	26,7%	6,7%
<b>CC du Val de l'Indre</b>	<b>0,0%</b>	<b>1,7%</b>	<b>0,4%</b>	<b>10,1%</b>	<b>20,5%</b>	<b>36,9%</b>	<b>26,2%</b>	<b>4,2%</b>

**Les constructions récentes de logements sociaux – Conseil Général 37 - 2010**

Communes	Constructions de logements sociaux						
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Total
Artannes-sur-Indre							
Esvres-sur-Indre			3	21	19	26	69
Montbazou	10					11	21

Monts			45	56		23	124
Saint-Branchs	10		7	7			24
Sorigny	4	26				10	40
Truyes	12						12
Veigné		15	6	16	15	45	97
<b>Total CCVI</b>	<b>36</b>	<b>41</b>	<b>61</b>	<b>100</b>	<b>34</b>	<b>115</b>	<b>387</b>

**Comparaison entre les objectifs du PLH et les réalisations effectives 2004-2010 –  
Source : Conseil Général 37 (2010)**

Communes	Production de logements locatifs sociaux	
	Objectifs PLH 2004-2010	Réalisations 2004-2010
Artannes-sur-Indre	15	0
Esvres-sur-Indre	57	69
Montbazon	44	21
Monts	65	124
Saint-Branchs	20	24
Sorigny	22	40
Truyes	21	12
Veigné	90	97
<b>CCVI</b>	<b>334</b>	<b>387</b>

**Le parc locatif privé - Source : INSEE – 2006 –**

Communes	Part des locataires du privé
Artannes-sur-Indre	17%
Esvres-sur-Indre	20%
Montbazon	24%
Monts	20%
Saint-Branchs	20%
Sorigny	20%
Truyes	20%
Veigné	16%
<b>Total CCVI</b>	<b>19%</b>

## **Deuxième Partie : Document d'Orientations**

# Introduction

Le diagnostic a mis en évidence les atouts et les potentialités de la communauté de communes du Val de l'Indre en matière de démographie, d'habitat et d'économie.

Mais il a également fait apparaître les dysfonctionnements et les carences du marché du logement.

A ce stade de l'étude, il convient de répondre aux questions suivantes :

- comment assurer un développement cohérent de la fonction résidentielle sur l'ensemble du territoire ?
- quels types d'offres favoriser pour mieux satisfaire les besoins identifiés ?
- comment intervenir sur le parc de logements existant pour l'améliorer ?
- comment développer une politique foncière qui tienne compte des objectifs de développement durable ?

La formulation des orientations repose sur ces quatre problématiques soulevées par le diagnostic, préfigurant l'ossature du programme d'actions à venir :

- Un territoire à fort potentiel de développement qui nécessite une gestion et une anticipation de la croissance de la fonction résidentielle

## **ORIENTATION 1 :**

**Assurer une cohérence d'ensemble du développement de chaque commune**

- Une diversité de la demande de logements qui ne trouve pas forcément une réponse dans l'offre proposée sur le territoire

## **ORIENTATION 2 :**

**Assurer une diversité de l'offre en logements qui tienne compte de la diversité des besoins**

- La présence de logements énergivores nécessitant une réhabilitation thermique

## **ORIENTATION 3 :**

**Favoriser l'adaptation du parc existant aux nouveaux besoins**

- Une tache urbaine peu dense fortement consommatrice d'espace

## **ORIENTATION 4 :**

**Développer une politique foncière de l'habitat qui tienne compte des critères de développement durable**

## Orientation 1 : Assurer une cohérence d'ensemble du développement de chaque commune

### Objectif global issu du diagnostic

Le territoire de la Communauté de Communes du Val de l'Indre connaît une croissance démographique importante, largement liée à sa bonne situation par rapport à l'agglomération tourangelle et à la qualité de son cadre de vie qui doit être préservée.

Toutes les communes ont un potentiel de développement, ce développement devant tenir compte des espaces à préserver en raison de leur caractère inondable, de leurs qualités paysagères ou de la biodiversité.

Par ailleurs, le PLH doit être cohérent avec les orientations du SCOT.

Celles qui ont le plus d'interaction avec lui sont :

- Hypothèse de production globale pour la CCVI : 240 logements / an.
- Hiérarchisation des pôles à l'échelle du SCOT
  - *Les centralités périurbaines avec gare* : Esvres-sur-Indre, Montbazou, Monts et Veigné.
  - *Les autres centralités périurbaines* (les quatre autres communes)
- Valorisation du renouvellement urbain, des dents creuses, densification par division parcellaire, restructuration d'îlots... Le SCOT fixe comme objectif de moyen et long terme que ces opérations couvrent en moyenne 45% de la production de nouveaux logements.
- Valorisation préférentielle des zones situées à moins de 1 000 mètres des gares, et des zones situées à moins de 500 mètres des pôles de centralité.
- Préservation de la trame verte et bleue (TVB) et des zones à fort potentiel agricole.

La CCVI saisit l'opportunité du PLH pour fournir un cadre à l'urbanisation future et prévoir une répartition cohérente et harmonieuse du développement de la fonction résidentielle sur l'ensemble de son territoire. Cette orientation donnera lieu à une observation régulière du territoire.

## 1.1 - Ventiler la production de logements entre les communes

Cet objectif est un enjeu majeur pour ce PLH et il concentre une forte attente de la part des collectivités.

Les préconisations tiennent compte :

- du rythme tendanciel des dernières années,
- des projets en cours ou en préparation avancée,
- des orientations du SCoT : 240 nouveaux logements prévus par an, soit 1 440 sur la durée du PLH (6 ans).

Objectifs annuels de construction pour 6 ans	Hypothèse médiane	Hypothèse minimum	Hypothèse maximum	Part de chaque commune selon l'hypothèse médiane
Artannes-sur-Indre	110	100	120	8%
Esvres-sur-Indre	180	160	200	13%
Montbazou	180	160	200	13%
Monts	280	260	300	19%
Saint Branchs	110	90	130	8%
Sorigny	120	100	140	8%
Truyes	140	130	150	10%
Veigné	320	310	330	22%
<b>Total CCVI</b>	<b>1 440</b>	<b>1 310</b>	<b>1 570</b>	<b>100%</b>

Cette répartition confirme le fait que, si la nécessité d'un développement de chaque commune est reconnue, la part la plus importante reviendra aux communes qui sont les mieux desservies par les transports collectifs.

Ces prévisions ne tiennent pas compte du remplacement des démolitions qui pourraient être faites ponctuellement dans de petites opérations de renouvellement urbain. L'ordre de grandeur de ces démolitions qui devraient être compensées ne devrait sans doute pas dépasser 50 logements sur la durée du PLH et pour l'ensemble du territoire.

## 1.2 - Renforcer les centralités

La centralité peut être définie comme un lieu accessible et attractif où s'opèrent des échanges. Le SCoT a défini spatialement les centralités sur son territoire en les représentant par des aires à

l'intérieur d'un cercle ayant pour centroïde le cœur d'un bourg ou une gare, et dont le rayon est égal à 500 m dans le premier cas et à 1 km dans le second.

Un travail de concertation avec le Syndicat du SCoT a conduit à adapter les zones de centralité au contexte local pour prendre en compte les nouveaux pôles d'équipement ou de services (exemples : à Veigné ou à Truyes) ou d'autres particularités locales.

C'est bien dans ces espaces prioritaires qu'il conviendra de favoriser la construction de logements sans bien entendu se substituer aux PLU, ni aux contraintes naturelles imposant des périmètres de protection : PPRI, argiles, etc.

Des cartes figurant en annexe permettent de visualiser les zones de centralités et de s'y reporter de façon indicative.

Une ventilation indicative du nombre de logements est proposée répartissant la production en trois catégories :

1. les logements neufs dans les zones de centralité (en zones U ou AU),
2. les logements neufs dans les zones AU périphériques,
3. les logements neufs envisagés dans les zones U non centrales.

Répartition de la production en nombre de logements par rapport aux centralités	Zones U et AU en centralité	Zones AU périphériques	Zones U non centrales et écarts	Total
Artannes-sur-Indre	10	90	10	110
Esvres-sur-Indre	75	100	5	180
Montbazou	70	100	10	180
Monts	70	200	10	280
Saint Branches	110	0	0	110
Sorigny	50	60	10	120
Truyes	120	0	20	140
Veigné	300	0	20	320
<b>Total CCVI</b>	<b>805</b>	<b>550</b>	<b>85</b>	<b>1 440</b>
<b>Part de chacune des zones</b>	<b>56%</b>	<b>38%</b>	<b>6%</b>	<b>100%</b>

Ce tableau montre clairement la priorité globale donnée à la valorisation des zones proches des équipements, des services ou des gares.

Mais il montre aussi que cette priorité ne peut être traitée de la même façon pour chaque commune. Il y a donc une complémentarité et une solidarité intercommunale dans cette

recherche d'utilisation optimale de l'espace. Cela nécessitera une concertation entre les communes pour réguler le rythme de lancement des nouvelles opérations.

## Orientation 2 : Assurer une diversité de l'offre en logements qui tienne compte de la diversité des besoins

### Objectif global issu du diagnostic

La demande actuelle en matière de logements sur la communauté de communes se caractérise par une grande diversité à laquelle l'offre ne peut répondre. Il s'agit donc de prévoir une meilleure adéquation de l'offre à la demande par une adaptation de la production à la diversité :

- Des revenus ; l'objectif est de faire progresser raisonnablement la part du parc locatif social, dans un esprit de mixité sociale.
- Générationnelle ; le souci est de prévoir les besoins pour les jeunes entrant dans la vie active, pour les ménages avec enfants et pour les personnes âgées qui seront de plus en plus nombreuses et qui ont des besoins spécifiques pour leur logement et les services de la vie quotidienne.
- De la taille des ménages ; il s'agit ici de prendre en compte les évolutions socio-démographiques qui conduisent à la diminution de la taille des ménages. Se développe donc une demande de logements issue de personnes seules ou de ménages avec deux personnes, ayant nécessairement un impact sur les besoins de logement.
- Dans les parcours résidentiels ; il a été constaté que certaines personnes recherchent un logement pour un temps limité, tandis que d'autres veulent s'implanter durablement en accession à la propriété.

## 2.1 - Accroître l'offre de logements locatifs à loyer modéré

### Objectifs poursuivis

Le premier PLH 2004 – 2010 a été l'occasion d'une meilleure connaissance des besoins de logements locatifs sociaux, d'autant plus importante que parallèlement, le coût du logement sur le secteur libre a augmenté plus vite que les revenus. La demande de logements locatifs sociaux est aujourd'hui élevée : environ 500 selon le fichier numéro unique, chiffre à comparer à environ 160 attributions par an.

Certes, les 500 demandeurs ne sont pas tous dans des situations de logements difficiles et beaucoup d'entre eux sont en logements locatifs privés. S'ils demandent un logement social, c'est parce que les loyers privés sont trop élevés pour leur budget ; la fonction même du logement locatif social est de répondre à ce type de besoin. Il est donc normal de chercher à répondre à cette demande, malgré un contexte de programmation nationale qui s'avère plus contraint, au moins à court terme.

Au total, l'objectif visé pour les 6 ans du PLH est de produire **330 nouveaux logements locatifs** correspondant à 23% de l'ensemble de la construction neuve sur la même période.

Sont comptés ici les trois catégories de logements locatifs actuellement en place dans la réglementation nationale : PLUS, PLAI et PLS. La troisième catégorie est celle où les projections sont les plus faibles, mais ces logements seront un appoint utile, contribuant à élargir l'offre locative, tout en contribuant à la mixité de l'habitat.

	PLAI	PLUS	PLS	Total
Moyenne annuelle	15	33	7	55
Objectif sur 6 ans	90	200	40	330
<b>Part dans le total PLAI et PLUS</b>	<b>31%</b>	<b>69%</b>		

### Objectifs de répartition territoriale

Les communes de Montbazou et de Veigné sont dans l'obligation au regard de la loi SRU d'accroître la part de leur parc social à hauteur de 20% ; le PLH doit les soutenir dans cet effort et leur donner la priorité.

Ainsi, Montbazou et Veigné pourront accueillir plus de 40% des nouveaux locatifs sociaux (en intégrant les PLS) prévus sur le territoire communautaire. Il ne serait pas raisonnable d'aller au-delà, car alors, il faudrait que la part des locatifs aidés dans la construction neuve dépasse 30%, ce qui est quasiment impossible, tant au plan social qu'au plan financier.

Le tableau ci-dessous montre la part que cette production représenterait pour ces communes, par rapport à l'ensemble de la construction neuve. Pour chacune des communes, la répartition se fera en recherchant, pour chaque opération, une répartition 2/3 PLUS et 1/3 PLAI.

Répartition territoriale de la production de logements sociaux	Nombre de logements totaux	Nombre de logements sociaux	% locatifs sociaux dans la production communale	% locatifs sociaux dans la production totale de la CCVI
Artannes-sur-Indre	110	20	18%	6%
Esvres-sur-Indre	180	35	19%	11%
Montbazou	180	50	28%	15%
Monts	280	60	21%	18%
Saint Branchs	110	20	18%	6%
Sorigny	120	25	21%	8%
Truyes	140	30	21%	9%
Veigné	320	90	28%	27%
<b>Total CCVI</b>	<b>1 440</b>	<b>330</b>	<b>23%</b>	<b>100%</b>

Ces objectifs territoriaux pourront être adaptés en fonction d'éléments nouveaux. Notamment, les ventes de logements sociaux devront être compensés par des logements neufs.

#### Priorités pour l'implantation des opérations

Ces nouveaux logements locatifs seront implantés en priorité près des équipements et des services, et à proximité autant que possible, des points d'arrêt des transports collectifs : gares ou arrêts des lignes de bus Fil Vert, comme cela sera développé dans l'orientation 4.2.

Il pourra s'agir :

- de programmes intégrés dans des opérations d'ensemble mixant des lots libres, de la promotion privée et du locatif social,
- de petits programmes intégrés au tissu urbain existant, sur des terrains trop petits pour avoir le même type de mixité que dans le cas précédent,
- de programmes en acquisition-amélioration, les opportunités de ce type restant toutefois assez minoritaires.

#### Orientations pour l'intervention de la CCVI

La CCVI conçoit son intervention financière dans un esprit de complémentarité avec les dispositifs mis en place au plan national et départemental. Ces dispositifs prévoient des subventions importantes pour les PLAI, permettant d'équilibrer financièrement les opérations avec des loyers bas, accessibles aux ménages ayant les ressources les plus modestes.

Tout en partageant les objectifs de l'Etat d'avoir des logements neufs accessibles aux plus modestes, la Communauté de Communes du Val de l'Indre veut aussi veiller à une réelle mixité

sociale, prenant en compte aussi les classes moyennes cherchant des logements locatifs à loyer maîtrisé.

C'est dans cet esprit qu'elle apportera une subvention pour le logement locatif social, avec un montant de base identique quel que soit le type de financement (PLUS, PLAI ou PLS) et quel que soit le nombre de pièces.

Son intervention sera conditionnée à une intervention de la part de la commune d'implantation, qui pourra se faire soit par une minoration du prix du foncier, soit par une participation financière directe.

Elle sera aussi conditionnée au respect des réglementations applicables, notamment au plan thermique et accessibilité.

Des majorations de subventions pourront se faire sur des critères d'urbanisme, par exemple pour les opérations d'acquisition-amélioration, ou sur des terrains en dents creuses, bien insérés dans le tissu urbain.

Le détail de ces dispositifs sera précisé dans le programme d'actions.

### Les possibilités de création de logements conventionnés dans le parc privé

Depuis la 1<sup>er</sup> janvier 2011, l'ANAH n'intervient désormais auprès des propriétaires bailleurs, que sur des projets dans lesquels il existe un enjeu conséquent en terme d'amélioration de l'habitat et notamment pour des logements indignes ou très dégradés, comme nous le verrons dans l'orientation 3.2. Par ailleurs, aucune OPAH n'est prévue dans le cadre du PLH.

Par conséquent, la création de nouveaux logements conventionnés ne se fera que ponctuellement et la CCVI n'interviendra pas.

On peut envisager un objectif de production de 8 logements privés conventionnés avec des aides de l'ANAH dans chacune des deux communes concernées par la loi SRU (Veigné et Montbazon). Ces logements seront comptés au titre du bilan des logements locatifs sociaux.

Par ailleurs, le diagnostic a mis en évidence la part relativement faible des logements vacants sur le territoire de la CCVI (4%). Celle-ci permet d'assurer une bonne fluidité du marché et d'éviter une tension du marché. La communauté de communes ne souhaite donc pas intervenir sur la remise sur le marché des logements vacants du privé.

## **2.2 -Optimiser les mécanismes d'attribution**

### Objectifs poursuivis

Le parc locatif social est là pour faciliter l'accès au logement, quelle que soit la situation financière du demandeur.

Il convient donc de rappeler que les logements avec les loyers les plus bas doivent être réservés aux personnes ayant les revenus les plus faibles. Cet ajustement est fait obligatoirement pour les logements PLAI, réservés aux ménages ayant des revenus inférieurs à 60% des revenus plafonds d'accès au logement social.

Pour le parc locatif ancien, cette préoccupation doit aussi être présente dans le processus d'attribution, d'autant plus que les logements les plus anciens sont souvent ceux qui ont les loyers les plus bas, ainsi que cela est rappelé dans le tableau ci-dessous.

Loyers moyens selon le type de logements et la période de construction	Logements construits avant 1978 avant le PLA	Logements construits avec un financement en PLA depuis 1978	Logements récents construits en PLUS	Logements récents construits en PLAI
Loyer moyen des appartements T3	293 €	338 €	373 €	330
Loyer moyen des maisons T4-T5	330 €	468 €	462 €	407
Nombre total de logements en service avec ce type de financement	384	403	181	ND

Sources : information collectée auprès des bailleurs sociaux

### Contenu de l'orientation

Il s'agit de poursuivre et de systématiser la concertation qui existe entre les communes, les bailleurs et l'ensemble des réservataires pour permettre aux personnes ayant les ressources les plus faibles d'accéder aux logements offrant les loyers les plus bas.

Les préoccupations de mixité sociale sont aussi prises en compte dans les décisions d'attribution, pour éviter la concentration de situations difficiles dans un même immeuble ou un même îlot.

Dans le dispositif d'observation annuel de l'offre et de la demande, prévu par le code de la construction et de l'habitation, la CCVI veillera à intégrer dans une rubrique la synthèse des attributions.

## **2.3 -Favoriser une production de nouveaux logements qui anticipe l'évolution de la pyramide des âges et de la composition des ménages**

### Objectifs poursuivis

Le diagnostic a mis l'accent sur :

*A- Le décalage croissant entre la taille des ménages, qui diminue, et la taille des logements qui s'accroît.*

Pour avoir une population équilibrée entre les diverses tranches d'âge, ce qui est utile au plan strictement démographique, mais aussi socio-culturel, il est souhaitable que cet écart ne s'accroisse pas de façon démesurée et donc de développer les petits logements.

*B- Le nombre de personnes âgées qui s'accroît fortement.*

Tout doit pousser à limiter le passage en maison de retraite, à la fois la prise en compte des souhaits des personnes concernées et la dimension économique, les structures collectives étant généralement coûteuses pour les budgets publics.

#### Contenu de l'orientation pour développer les petits logements

Dans les opérations de promotion immobilière privée, en collectifs ou en individuels, il ne peut s'agir que d'échange de vues avec les opérateurs.

Dans le logement locatif social où les programmes sont établis de façon plus négociée, il apparaît nécessaire à la CCVI d'intervenir pour atteindre les objectifs fixés en 2005 et donc augmenter la part des petits logements dans la production des nouveaux locatifs sociaux.

Le tableau ci-dessous fixe les objectifs moyens pour la durée du PLH :

Propositions PLH 2010-2016	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	Total
Part de chaque type dans la production de nouveaux logements locatifs	23%	42%	27%	8%	100%
<i>Rappel de la situation actuelle (cf.diagnostic)</i>	6%	14%	28%	52%	100%

Un dispositif de suivi annuel sera mis en place dans le cadre de l'observatoire, articulé avec les outils de connaissance de la demande et des attributions.

A mi-parcours, ces objectifs globaux seront réexaminés pour s'adapter aux dernières informations sur l'évolution de la demande, à la fois commune par commune et sur l'ensemble du territoire, en cherchant, chaque fois que possible, des complémentarités entre les parcs des diverses communes.

#### Contenu de l'orientation pour développer les opérations orientées vers les personnes âgées

Dans certains cas, les personnes cherchent un logement plus petit, plus facile à entretenir plus près des services pour ne plus être dépendantes de la voiture.

Il est donc utile de favoriser des programmes de logements en centre bourg, près des services, avec les logements de rez-de-chaussée pour les personnes âgées.

Cette orientation peut se concilier avec des objectifs de mixage intergénérationnel fortement encouragés par le conseil général d'Indre-et-Loire en particulier dans le Schéma Départemental en faveur des personnes âgées.

## 2.4 – Disposer d'une offre suffisante pour les populations spécifiques

### Objectifs poursuivis

La présence d'entreprises accueillants des stagiaires (CEA à Monts) et les emplois de courtes durées ou saisonniers, créent sur le territoire de la CCVI une présence temporaire de jeunes-adultes y séjournant pour des périodes de quelques semaines, voire quelques mois.

Le Foyer de Jeunes Travailleurs programmé à Montbazou est une réponse intéressante mais partielle.

Par ailleurs, l'objectif est de pouvoir répondre aux situations d'hébergement d'urgence et aux besoins des familles de gens du voyage.

### Contenu de l'orientation pour les besoins d'hébergement temporaires

Il peut y avoir matière à mieux mobiliser le parc privé, qu'il s'agisse de fluidifier le marché du « meublé » ou qu'il s'agisse de favoriser la location de chambres équipées chez des propriétaires occupants de grands logements, avec une partie du logement inutilisée.

Cette orientation avait été envisagée en 2005 et n'a pas été mise en œuvre. Elle doit être reprise maintenant, par des actions de communication plus adaptées notamment en lien avec l'Office du Tourisme du Val de l'Indre (OTVI).

### Contenu de l'orientation pour les besoins d'hébergement d'urgence

Sous réserve d'informations complémentaires, il apparaît que l'ensemble des moyens disponibles répond aux besoins et qu'il n'a pas été repéré de cas sans solution.

On rappelle que l'offre est constituée :

- d'une part par deux logements en T3 à Sorigny, financés par le budget communautaire pour l'accueil de personnes en situation d'urgence. Ces logements sont confiés pour la gestion à l'association « Entraide Ouvrière » et leur taux d'occupation est variable (63% en 2007, 21% en 2008, 76% en 2009).
- d'autre part par plusieurs logements appartenant aux communes et gérés de façon parfois semblable.

### Contenu de l'orientation pour les familles sédentarisées des gens du voyage

La CCVI est à jour de ses obligations au regard du Schéma Départemental des Gens du Voyage. En effet, elle a réalisé les deux aires d'accueil prévues : une à Monts et une à Veigné.

En outre, il a été identifié un cas d'habitats insalubres à Esvres-sur-Indre dans trois familles de gens du voyage, sédentarisées. Mais la situation est actuellement prise en mains.

En effet, cette sédentarisation s'est réalisée sur des terrains appartenant aux familles et dans la plus grande précarité. Le 30 juillet 2010, par décision du Préfet, le Schéma Départemental des Gens du Voyage était révisé et préconisait à Esvres-sur-Indre la réalisation d'un terrain familial. Le projet consistant à raccorder les terrains aux réseaux, à construire des sanitaires et une salle, est conduit en partenariat avec la commune et « Tzigane-Habitat ». L'association a déjà réalisé une pré-étude afin de définir les besoins des familles et élaborer des propositions d'intervention. Elle accompagne socialement les familles. Le montage financier de l'opération auprès du Crédit Immobilier est en réflexion car les familles sont dans une situation financière très difficile.

La Communauté de Communes souhaite compléter ces différentes interventions par une enquête sociale comprenant un recensement des besoins des familles de Gens du Voyage notamment en matière de sédentarisation. Elle permettrait de mieux gérer les situations d'urgence (grands passages par exemple).

## Orientation 3 : Favoriser l'adaptation du parc existant

### Objectif global issu du diagnostic

#### A. En matière de réhabilitation lourde des logements insalubres

Il est extrêmement difficile d'avoir la connaissance du parc de logements insalubres. Le diagnostic a tenté une approche du nombre de logements qui pourraient être concernés (entre 300 et 600 logements).

L'objectif national étant d'intervenir pour qu'il n'y ait plus de cas de logements indignes, le département a mis en place en lien avec le PACT, un comité de suivi de l'habitat indigne qui a une action de repérage.

Toutefois, il est clair que les élus sont les mieux placés pour identifier les cas d'insalubrité sur leur commune et il apparaît indispensable qu'une collaboration puisse s'établir.

#### B. En matière de réhabilitation thermique des logements du parc social

Il existe sur le territoire de la CCVI environ 220 logements sociaux classés dans les catégories E, F et G au regard des Diagnostics de Performances Energétiques (DPE).

La loi Grenelle II de l'Environnement préconise à l'échelle nationale, la réhabilitation thermique d'ici 2020, de l'ensemble de ces logements sociaux « énergivores ».

En conséquence, la communauté de communes du Val de l'Indre souhaiterait accélérer cette démarche sur son territoire par rapport aux logements présentant de telles fragilités. Il s'agit ici de développer une mesure sociale puisque les dépenses engendrées par les logements sociaux en précarité énergétique sont à la charge des locataires, et risquent de s'accroître avec la hausse du prix de l'énergie.

#### C. En matière de réhabilitation thermique des logements dans le parc privé

Depuis janvier 2011, le calcul des aides de l'ANAH a été réformé. Cette action vise à recentrer l'intervention sur les propriétaires occupants à revenus modestes ou très modestes (relèvement des plafonds de travaux et majoration des taux dans certaines situations). La prise en compte des travaux d'accessibilité et d'adaptation a également été modifiée.

En outre, l'ANAH gère aujourd'hui pour le compte de l'Etat, un Fond d'Aide à la Rénovation Thermique (FART) dont les crédits vont à l'aide à la rénovation thermique des logements privés dès que le gain énergétique atteint après travaux est supérieur à 25%. L'octroi de ces fonds est soumis à l'existence d'un Contrat Local d'Engagement (CLE) contre la précarité énergétique qui vient d'être signé par le département d'Indre-et-Loire.

Il apparaît pertinent à la communauté de communes du Val de l'Indre de participer à sa mesure, à cette action en faveur des économies d'énergie pour les propriétaires aux plus faibles revenus.

### C. En matière d'adaptabilité des logements dans le parc privé

Le nombre de personnes âgées va croissant et les plus de 60 ans représentent près de 20% de la population de la CCVI. Il apparaît par conséquent nécessaire de favoriser le maintien dans leur logement des personnes qui connaissent une évolution défavorable de leurs conditions physiques (accident ou vieillissement). Cet objectif concerne également toute personne à mobilité réduite.

La CCVI voudrait intervenir pour accompagner et informer les propriétaires âgés les plus modestes, sur les aides financières dont ils peuvent bénéficier pour adapter le logement qu'ils occupent, à leur perte de mobilité.

## **3.1 – Lutter contre l'insalubrité des logements**

### Objectifs poursuivis

La CCVI souhaite s'engager dans une démarche plus volontariste de repérage des logements insalubres avec un objectif de 1 cas repéré par an.

### Contenu de l'orientation

Cette démarche pourra prendre la forme d'actions de formation et de sensibilisation des élus au problème de l'insalubrité notamment par le biais du Comité Départemental de Suivi des logements indignes.

Le programme d'actions du PLH précise que la CCVI s'engage plus avant dans la mise en œuvre d'un Programme d'Intérêt Général (PIG) permettant notamment de bénéficier d'un financement par l'Etat de 50% des frais de visite, travail de médiation, diagnostic technique, assistance au montage du financement, aide aux occupants, relogement, etc. (cf. Orientations 3.3 et 3.4)

## **3.2 – Réduire la précarité énergétique dans le parc locatif social**

### Objectifs poursuivis

La CCVI vise comme objectif que 80% des logements locatifs sociaux classés E, F ou G, soit au moins 170, fassent l'objet de travaux d'économie d'énergie sur la durée du PLH.

### Contenu de l'orientation

Les travaux d'amélioration doivent déboucher sur des résultats tangibles pour les locataires, en termes d'économie de consommation. Ceci suppose de privilégier les réhabilitations thermiques complètes, avec l'objectif d'atteindre au moins le niveau C dans la hiérarchie des performances énergétiques des DPE.

La communauté de communes du Val de l'Indre n'interviendra pas sur ce thème dans son programme d'actions mais un suivi des travaux de rénovation thermique sera mis en place et une évaluation faite à mi-parcours du PLH avec les bailleurs sociaux.

## **3.3 – Réduire la précarité énergétique dans le parc privé ancien**

### Objectifs poursuivis

Près de la moitié des résidences principales du territoire de la CCVI date d'avant 1974 (soit 5 394 logements) et 81% d'entre elles sont occupées par leur propriétaire. Ce parc représente un potentiel de logements en précarité énergétique.

Depuis janvier 2011, l'action de l'ANAH se recentre en faveur des propriétaires occupants de façon concomitante à la mise en place du dispositif prévu pour la gestion d'un Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique (FART) et dans une approche centrée sur les besoins des occupants.

La CCVI souhaite se porter partenaire des actions publiques et en particulier dans le cadre du Contrat Local d'Engagement signé entre l'Etat et le CG37. La perspective étant de réduire chaque année, la précarité énergétique d'au moins une dizaine de logements.

### Contenu de l'orientation

Le programme d'actions précise l'engagement de la CCVI dans son intervention pour réduire la précarité énergétique dans le parc de logements privés.

Celle-ci se manifeste par :

- L'animation de la thématique et mise en place d'un réseau d'information avec l'aide de l'Agence Locale de l'Energie.
- La mise en place d'un Programme d'Intérêt Général (PIG) dans le cadre d'un protocole d'accord entre l'intercommunalité et l'Etat. Les thématiques du programme sont : la précarité énergétique, l'accessibilité aux PMR et la lutte contre le logement insalubre. Les propriétaires aux revenus modestes ou très modestes et pouvant bénéficier des aides de l'ANAH, sont concernés par cette action.

### **3.4 – Accompagner l'adaptation des logements pour les personnes âgées, handicapées et à mobilité réduite**

#### Objectifs poursuivis

Le nombre de personnes âgées va s'accroître avec l'évolution de la pyramide des âges. Pour favoriser le maintien à domicile et éviter ou retarder le passage dans des établissements spécialisés onéreux pour les budgets publics, il faut favoriser les mesures d'adaptation des logements pour les rendre accessibles aux personnes à mobilité réduite. Ceci se transpose au cas de l'adaptation à divers types de handicap, pouvant aussi toucher des personnes de tous âges.

#### Contenu de l'orientation

Elle concerne le parc privé et public où il y a un travail de connaissance personnalisée à développer afin d'avoir une meilleure vision des besoins, et de soutenir des conseils auprès des personnes.

Par ailleurs, dans son programme d'actions, la CCVI envisage la mise en place d'un Programme d'Intérêt Général (PIG) intégrant les préoccupations d'accessibilité des logements aux personnes à mobilité réduite dont les revenus modestes ou très modestes sont éligibles aux aides de l'ANAH.

## **Orientation 4 : Développer une politique foncière de l'habitat qui tienne compte des critères de développement durable**

### **Objectif global issu du diagnostic**

La structure actuelle de la tache urbaine sur le territoire de la CCVI est étalée et peu dense, constituée en grande partie d'un habitat pavillonnaire.

Ce mode de développement a engendré une forte consommation d'espace et se révèle peu favorable à l'articulation entre l'habitat, les déplacements, l'environnement et la protection des paysages.

Il peut à long terme nuire à la qualité de vie et conduire à des surcoûts importants à la fois pour la collectivité et pour les résidents ; surcoûts auxquels tous ne pourront faire face.

Le SCoT a clairement défini les défis à relever d'ici 2030, en préconisant en particulier une gestion économe de l'espace qui tienne compte du coût global de l'étalement urbain pour la collectivité et les habitants.

Dans ce contexte, la Communauté de communes du Val de l'Indre entend saisir l'opportunité du PLH pour s'efforcer de mettre en œuvre une politique urbaine soucieuse de densifier la tache urbaine et de prévoir une mise à disposition de nouvelles zones d'extension urbaine étalée dans le temps, en fonction des besoins.

La CCVI souhaiterait également par cette démarche encourager l'utilisation des outils des PLU pour aider à la densification des zones U.

### **4.1 – Valoriser les potentialités proches des équipements et des transports collectifs**

#### **Objectifs poursuivis**

Comme cela a été dit dans le cadre de la première orientation, un travail assez détaillé a été fait commune par commune, pour identifier les dents creuses et les possibilités de densification dans les périmètres de centralité.

Globalement, cela représente un potentiel théorique de 470 logements en dents creuses et de 220 logements en zones AU insérées dans le tissu urbain existant.

Il n'est pas envisageable que toutes ces potentialités soient mises en œuvre sur la durée du PLH, et, dans la plupart des cas, ces opérations relèvent uniquement de l'initiative privée.

Mais il y a quelques situations où l'intervention publique peut faciliter la mise en œuvre de projets urbains cohérents dans la gestion du foncier et son articulation avec les équipements et les transports collectifs.

#### Contenu de l'orientation

La CCVI souhaite, en cohérence avec les orientations du SCoT, que des sites de projets soient identifiés par les communes.

Il doit s'agir de sites particulièrement bien situés par rapport aux équipements et aux services et où la structure foncière laisse penser qu'une impulsion publique est justifiée.

La CCVI définira, en accord avec les communes, les modalités avec lesquelles elle pourrait soutenir ces opérations de façon utile, et en cherchant à mobiliser des financements exogènes (subventions ou prêts à conditions avantageuses), par exemple auprès du Conseil Général 37 dans le cadre d'opérations de logements intergénérationnels.

Les sites qui seront retenus auront vocation à recevoir en partie des logements locatifs sociaux (cf. orientation 2.1)

## 4.2 – Modérer la consommation d'espace dans les zones d'extension

#### Objectifs poursuivis

Le PLH s'inscrit dans le cadre général du SCoT, en donnant la priorité à l'utilisation des disponibilités foncières dans les zones classées U, ainsi qu'aux zones AU insérées dans le tissu urbain ou dans les zones de centralité.

Les besoins de développement nécessitent toutefois de mobiliser certaines des zones AU périphériques. Dans ce cas, il est nécessaire de faire en sorte que les opérations de logements ne se réalisent pas de façon anarchique mais que les zones d'extension s'ouvrent à l'urbanisation au fur et à mesure des besoins.

#### Contenu de l'orientation

Une estimation des zones d'extension inscrites dans les PLU (zones AU) et susceptibles d'être bâties à court terme a été réalisée. On entend par « **court terme** » celles qui sont en cours de construction, celles qui pourraient faire prochainement l'objet d'un projet ainsi que celles qui, compte tenu de leur bonne situation par rapport à la centralité, pourraient faire l'objet d'un projet d'ici la fin du PLH.

La surface des **zones AU classées à « court terme » totalise 56% des surfaces des zones AU.**

Le tableau suivant donne des points de repère sur cette répartition dans le temps. Ces préconisations sont traduites sur les cartes situées en annexe du PLH.

(Surfaces en hectares)	Zones AU – démarrage à court terme pendant la durée du PLH	Zones AU à long terme – démarrage de préférence après le PLH actuel
Artannes-sur-Indre	15	8
Esvres-sur-Indre	14	9
Montbazou	23	0
Monts	43	36
Saint Branches	20	28
Sorigny	30	35
Truyes	20	33
Veigné	36	9
<b>Total CCVI</b>	<b>201</b>	<b>158</b>

Dans ces zones AU, les communes chercheront à négocier avec les opérateurs pour que les projets s'adaptent le mieux possible avec les besoins globaux. Il est laissé à l'initiative de chacune d'entre elles de reclasser en zone 2AU celles qui sont prévues pour des opérations de long terme.

**Nota :** une part importante des zones AU à mobiliser à court terme est située à l'intérieur des périmètres de centralité. Par ailleurs, bien que classées à « court terme », ces zones ne seront pas entièrement remplies à la fin du PLH et plusieurs d'entre elles s'échelonneront entre la durée du PLH actuel et celle du PLH suivant.

Enfin, dans les zones AU, les projets seront conçus de façon à valoriser les terrains disponibles avec une **densité adéquate**.

L'évaluation des densités se fera en densité brute à l'hectare c'est-à-dire en divisant le nombre de logements d'une opération par la surface en ha de celle-ci, toutes affectations des sols comprises.

Pour les logements individuels, dans les zones dites de centralité au sens des documents graphiques annexes au présent document ainsi que dans les zone AU, la densité minimum sera de 17 logements à l'hectare.

En dehors de ces zones, la densité minimum sera de 15 logements à l'hectare.

Pour les logements collectifs, la densité minimum sera de 25 logements à l'hectare, qu'elle que soit la zone considérée.

### **4.3 - Prendre en compte les préoccupations environnementales dans les opérations**

Les opérations de construction neuve doivent prendre en compte les risques naturels qui pèsent sur le territoire : inondations, zones sous-cavées, argiles. A ce titre, il convient de rappeler en particulier, une des orientations du SDAGE approuvé en avril 2005 qui vise à « arrêter l'extension de l'urbanisation dans les zones inondables », ainsi que les zones de risques et les préconisations inscrites dans le PPRI.

Les PLU doivent se mettre en conformité avec de telles prescriptions et la communauté de communes du Val de l'Indre aura le souci de rappeler l'importance du respect des périmètres de protection, à l'occasion d'élaboration des projets communaux d'urbanisation ou des manifestations organisées pour la promotion de l'habitat durable.

Dans les cas d'opérations de réhabilitation situées dans les Périmètres de Protection des Risques d'Inondation, l'intercommunalité veillera à ce que les travaux prennent en compte le caractère inondable de l'habitation et assurent une remise à niveau des installations.

### **4.4 – Favoriser un urbanisme et un habitat compatible avec les objectifs de développement durable**

#### Objectifs poursuivis

Il s'agit ici de favoriser un urbanisme économe en utilisant à la fois les outils réglementaires et des moyens pédagogiques de sensibilisation et d'information des professionnels et des particuliers.

Ainsi, les règlements d'urbanisme doivent permettre la mise en œuvre des orientations générales d'économie d'espace du PLH (cf. orientation 4.2) en facilitant, encadrant et régulant les mécanismes de division parcellaire ou de densification raisonnée dans les zones de centralité. Ils peuvent également favoriser l'émergence de nouvelles formes d'habitat intermédiaire compatibles avec les objectifs de développement durable.

#### Contenu de l'orientation

L'habitat individuel correspond à une demande de ménages : primo-accédants ou ménages plus aisés avec des exigences de qualité. Les collectivités doivent s'efforcer d'y répondre tout en veillant à ne pas gaspiller l'espace et à rentabiliser les équipements.

La CCVI cherchera à faire connaître les réalisations intéressantes qui existent dans des territoires comparables, pour développer des formes d'habitat intermédiaire, réduisant les besoins fonciers, tout en ayant des principes constructifs permettant de réduire les consommations énergétiques.

Un salon de l'habitat durable sera organisé pour le grand public, avec la mobilisation des professionnels de l'habitat : architectes, constructeurs, C.A.U.E, etc. Des échanges entre élus, techniciens des services de l'urbanisme et urbanistes (ATU, CAUE, etc.) pourront avoir lieu pour envisager les possibilités de **densification des zones U au regard des documents d'urbanisme**, et réfléchir aux organisations souhaitables des **trames urbaines**.

## **Troisième partie : Programme d'Actions**

**Orientation 1 : Assurer une cohérence d'ensemble  
du développement de chaque commune**

## Fiche action 1.1 – Suivre le développement de chaque commune au moyen de l'observatoire

<b>Rappel du contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La CCVI prévoit une répartition harmonieuse et cohérente du développement urbain sur l'ensemble des communes de son territoire.</li> <li>Les préconisations du SCoT relatives à la définition des centralités et à leur renforcement, conduisent la communauté de communes à définir des espaces prioritaires de croissance urbaine à proximité des centres bourgs et des gares de voyageurs.</li> </ul>
---------------------------	---

<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Objectif global pour le territoire de la CCVI a été fixé dans le SCoT à 1 440 logements sur 6 ans. La production annuelle des nouveaux logements est répartie <u>entre les communes</u> selon les données indicatives suivantes :</li> </ul> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>Objectifs annuels de construction pour 6 ans</th> <th>Hypothèse médiane</th> <th>Hypothèse minimum</th> <th>Hypothèse maximum</th> <th>Part de chaque commune selon l'hypothèse médiane</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Artannes-sur-Indre</td> <td>110</td> <td>100</td> <td>120</td> <td>8%</td> </tr> <tr> <td>Esvres-sur-Indre</td> <td>180</td> <td>160</td> <td>200</td> <td>13%</td> </tr> <tr> <td>Montbazou</td> <td>180</td> <td>160</td> <td>200</td> <td>13%</td> </tr> <tr> <td>Monts</td> <td>280</td> <td>260</td> <td>300</td> <td>19%</td> </tr> <tr> <td>Saint Branches</td> <td>110</td> <td>90</td> <td>130</td> <td>8%</td> </tr> <tr> <td>Sorigny</td> <td>120</td> <td>100</td> <td>140</td> <td>8%</td> </tr> <tr> <td>Truyes</td> <td>140</td> <td>130</td> <td>150</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>Veigné</td> <td>320</td> <td>310</td> <td>330</td> <td>22%</td> </tr> <tr> <td><b>Total CCVI</b></td> <td><b>1 440</b></td> <td><b>1 310</b></td> <td><b>1 570</b></td> <td><b>100%</b></td> </tr> </tbody> </table>	Objectifs annuels de construction pour 6 ans	Hypothèse médiane	Hypothèse minimum	Hypothèse maximum	Part de chaque commune selon l'hypothèse médiane	Artannes-sur-Indre	110	100	120	8%	Esvres-sur-Indre	180	160	200	13%	Montbazou	180	160	200	13%	Monts	280	260	300	19%	Saint Branches	110	90	130	8%	Sorigny	120	100	140	8%	Truyes	140	130	150	10%	Veigné	320	310	330	22%	<b>Total CCVI</b>	<b>1 440</b>	<b>1 310</b>	<b>1 570</b>	<b>100%</b>
Objectifs annuels de construction pour 6 ans	Hypothèse médiane	Hypothèse minimum	Hypothèse maximum	Part de chaque commune selon l'hypothèse médiane																																															
Artannes-sur-Indre	110	100	120	8%																																															
Esvres-sur-Indre	180	160	200	13%																																															
Montbazou	180	160	200	13%																																															
Monts	280	260	300	19%																																															
Saint Branches	110	90	130	8%																																															
Sorigny	120	100	140	8%																																															
Truyes	140	130	150	10%																																															
Veigné	320	310	330	22%																																															
<b>Total CCVI</b>	<b>1 440</b>	<b>1 310</b>	<b>1 570</b>	<b>100%</b>																																															

- Répartition des nouveaux logements selon une hypothèse médiane en fonction de l'emplacement des opérations par rapport aux centralités présentées dans les cartes situées en annexe :

Répartition de la production en nombre de logements par rapport aux centralités	Zones U et AU en centralité	Zones AU en périphérie	Zones U non centrales et écarts	Total
Artannes-sur-Indre	10	90	10	110
Esvres-sur-Indre	75	100	5	180
Montbazou	70	100	10	180
Monts	70	200	10	280
Saint Branches	110	0	0	110
Sorigny	50	60	10	120
Truyes	120	0	20	140
Veigné	300	0	20	320
<b>Total CCVI</b>	<b>805</b>	<b>550</b>	<b>85</b>	<b>1 440</b>
<b>Part de chacune des zones</b>	<b>56%</b>	<b>38%</b>	<b>6%</b>	<b>100%</b>

Les limites de centralités, figurant sur les cartes, ont été redéfinies dans le cadre du PLH à partir de celles, plus restrictives, présentées par le Syndicat du SCoT. Les centralités intègrent ici les zones AU situées dans l'empreinte urbaine ainsi que les évolutions récentes de la trame urbaine : nouveaux lotissements ou ZAC en cours par exemple. Les projections de logements présentées dans le tableau ci-dessus sont donc issues de ces nouveaux périmètres.

### Description de l'action

- Mise à jour annuelle des informations relatives au développement de chaque commune avec la transmission, par les services urbanisme des communes, des informations suivantes :
  1. Les permis de construire de l'année précédente : nombre et adresse (à mettre en comparaison avec les logements autorisés et commencés de la source de données Sitadel).
  2. Liste des projets envisagés dans chaque commune (lotissements, projets d'initiative publique ou projets connus d'initiative privée).
  3. Modifications des documents d'urbanisme en terme d'évolution de zonage et de densités.
- Présentation annuelle des travaux de l'observatoire issus de la mise à jour, en présence des communes et en lien avec l'action 4.2 : modérer la consommation d'espace dans les zones d'extension.  
La présentation sera faite au regard des objectifs du PLH et pourra amener chaque commune à adapter le rythme de lancement de certains de ses projets.
- Cet examen concerté pourrait être élargi aux opérateurs, promoteurs,

	aménageurs, lotisseurs, bailleurs sociaux, notamment s'il s'avère que des messages communs doivent être transmis.
<b>Porteur de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Communauté de communes du Val de l'Indre</li> </ul>
<b>Rôle des partenaires</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les communes de la CCVI : collecte des informations précisées plus haut, dans la description de l'action (§1, §2, §3), et participation à la présentation annuelle des travaux de l'observatoire.</li> <li>• La CCVI : intégration des données dans l'observatoire, mise à jour des indicateurs et organisation de la réunion de présentation et d'échanges sur l'évolution du territoire à Monts, dans la salle communautaire.</li> <li>• Le CG37, les bailleurs sociaux, promoteurs participent à la restitution des travaux de l'observatoire.</li> </ul>
<b>Moyens humains</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 5 jours de travail par an pour la CCVI</li> </ul>
<b>Indicateurs de réalisation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de logements réalisés / nombre de logements à produire/ commune</li> <li>• Nombre de logements en projet à court, moyen, long terme/ commune</li> <li>• Localisation des réalisations au regard des centralités/ commune.</li> </ul>

**Orientation 2 : Assurer une diversité de l'offre en  
logements qui tienne compte de la diversité des  
besoins**

## Fiche action 2.1 – Accroître l'offre de logements locatifs à loyer modéré

<b>Rappel du contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'analyse de la demande en logements sociaux présente une grande diversité en terme de revenus, d'âge des demandeurs, de taille des ménages et de parcours résidentiels.</li> <li>Le nombre de demandes de logements sociaux est plus important que le volume de l'offre avec 30% d'attributions seulement chaque année.</li> <li>Deux communes (Veigné et Montbazon) sont concernées par la loi SRU et doivent, sous peine de continuer à être soumises à l'amende, proposer 20% de logements sociaux (10% actuellement).</li> </ul>
---------------------------	--

<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Production sur 6 ans de 330 nouveaux logements sociaux avec la répartition par type de financement suivante : <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>PLAI</th> <th>PLUS</th> <th>PLS</th> <th>Total</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Moyenne annuelle</td> <td>15</td> <td>33</td> <td>7</td> <td>55</td> </tr> <tr> <td>Objectif sur 6 ans</td> <td>90</td> <td>200</td> <td>40</td> <td>330</td> </tr> <tr> <td><b>Part dans le total PLAI et PLUS</b></td> <td><b>31%</b></td> <td><b>69%</b></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Les PLS seront en priorité utilisés pour les foyers-logements (EPAHD) ou de petites opérations privées en milieu urbain. Sont prévus : 12 PLS (EPAHD à Monts), 18 PLS sur la ZAC de Veigné.</p> </li> <li>Priorité donnée aux communes de Veigné et Montbazon</li> </ul> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>Répartition territoriale de la production de logements sociaux</th> <th>Nombre de logements totaux</th> <th>Nombre de logements sociaux</th> <th>Part des locatifs sociaux dans la production communale</th> <th>Part des locatifs sociaux dans la production totale CCVI</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Artannes-sur-Indre</td> <td>110</td> <td>20</td> <td>18%</td> <td>6%</td> </tr> <tr> <td>Esvres-sur-Indre</td> <td>180</td> <td>35</td> <td>19%</td> <td>11%</td> </tr> <tr> <td>Montbazon</td> <td>180</td> <td>50</td> <td>28%</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td>Monts</td> <td>280</td> <td>60</td> <td>21%</td> <td>18%</td> </tr> <tr> <td>Saint Branches</td> <td>110</td> <td>20</td> <td>18%</td> <td>6%</td> </tr> <tr> <td>Sorigny</td> <td>120</td> <td>25</td> <td>21%</td> <td>8%</td> </tr> <tr> <td>Truyes</td> <td>140</td> <td>30</td> <td>21%</td> <td>9%</td> </tr> <tr> <td>Veigné</td> <td>320</td> <td>90</td> <td>28%</td> <td>27%</td> </tr> <tr> <td><b>Total CCVI</b></td> <td><b>1 440</b></td> <td><b>330</b></td> <td><b>23%</b></td> <td><b>100%</b></td> </tr> </tbody> </table>		PLAI	PLUS	PLS	Total	Moyenne annuelle	15	33	7	55	Objectif sur 6 ans	90	200	40	330	<b>Part dans le total PLAI et PLUS</b>	<b>31%</b>	<b>69%</b>			Répartition territoriale de la production de logements sociaux	Nombre de logements totaux	Nombre de logements sociaux	Part des locatifs sociaux dans la production communale	Part des locatifs sociaux dans la production totale CCVI	Artannes-sur-Indre	110	20	18%	6%	Esvres-sur-Indre	180	35	19%	11%	Montbazon	180	50	28%	15%	Monts	280	60	21%	18%	Saint Branches	110	20	18%	6%	Sorigny	120	25	21%	8%	Truyes	140	30	21%	9%	Veigné	320	90	28%	27%	<b>Total CCVI</b>	<b>1 440</b>	<b>330</b>	<b>23%</b>	<b>100%</b>
	PLAI	PLUS	PLS	Total																																																																			
Moyenne annuelle	15	33	7	55																																																																			
Objectif sur 6 ans	90	200	40	330																																																																			
<b>Part dans le total PLAI et PLUS</b>	<b>31%</b>	<b>69%</b>																																																																					
Répartition territoriale de la production de logements sociaux	Nombre de logements totaux	Nombre de logements sociaux	Part des locatifs sociaux dans la production communale	Part des locatifs sociaux dans la production totale CCVI																																																																			
Artannes-sur-Indre	110	20	18%	6%																																																																			
Esvres-sur-Indre	180	35	19%	11%																																																																			
Montbazon	180	50	28%	15%																																																																			
Monts	280	60	21%	18%																																																																			
Saint Branches	110	20	18%	6%																																																																			
Sorigny	120	25	21%	8%																																																																			
Truyes	140	30	21%	9%																																																																			
Veigné	320	90	28%	27%																																																																			
<b>Total CCVI</b>	<b>1 440</b>	<b>330</b>	<b>23%</b>	<b>100%</b>																																																																			

<b>Description de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Information auprès de la CCVI par les bailleurs et les communes, des projets l'année N-1 de leur réalisation, pour permettre une pré-programmation et harmoniser la production selon les critères suivants :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Recherche pour chaque opération d'une répartition 2/3 PLUS et 1/3 PLAI.</li> <li>- Répartition des logements en PLS sur les communes où le marché foncier est le plus proche de celui de Tours Plus, notamment Montbazou et Veigné, avec un objectif sur la durée du PLH d'environ 20 PLS pour chacune de ces communes.</li> <li>- Adaptation des objectifs territoriaux décrits plus haut en fonction d'éléments nouveaux : ventes de logements sociaux par exemple, qui devront être compensés par des logements neufs. Prévisions actuelles de vente de logements sociaux, de l'ordre de 4 par an.</li> <li>- Implantation des nouveaux logements sociaux en priorité près des équipements et des services, et à proximité autant que possible, des points d'arrêt des transports collectifs : gares ou arrêts des lignes de bus Fil Vert.</li> </ul> </li> <li>• Soutien financier de la CCVI aux opérations dans le cadre de son Fonds d'Intervention Communal pour les Produits Recherchés</li> <li>• En cas de projets plus nombreux que ce que permettrait les crédits mis à disposition du CG 37 au titre des aides à la pierre, communication de la CCVI au Département de ses propositions de priorité.</li> </ul>
--------------------------------	--

<b>Porteur de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La Communauté de Communes du Val de l'Indre</li> </ul>
----------------------------	---

<b>Rôle des partenaires</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les bailleurs sociaux : par le biais des communes, information auprès de la CCVI des projets, dans l'année qui précèdera leur réalisation (nombre de logements et types de financement), financements et réalisations.</li> <li>• Les communes : financement et relais de l'information auprès de la CCVI</li> <li>• Le Conseil Général 37 : financement</li> </ul>
-----------------------------	--

	Co-financeurs	Conditions d'attributions	Financement total
<b>Montage financier</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La CCVI</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conditionnée à une participation de la commune sur laquelle se situe le projet, sous forme directe ou sous forme de minoration du prix du foncier.</li> <li>• Conforme au règlement d'application du Fonds d'Intervention sur les Produits Recherchés de la CCVI qui prévoit, à partir d'une valeur de point fixée par la communauté de communes l'octroi d'une majoration de subvention :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Identique pour tous types de financement ;</li> <li>- Variable selon :</li> </ul> </li> </ul>	<p>Estimation selon le nombre de points cumulés :</p>

		<p>a) neuf ou acquisition/amélioration</p> <p>b) localisation en extension ou en dents creuses ou sur des terrains &lt; 1000 m<sup>2</sup></p> <p>c) logements compris dans des programmes comportant ou non 65% de T2 et T3.</p> <p>d) réalisations portant ou non le Label Qualitel HPE EnR ou THPE EnR ou Bâtiments Basse Consommation (BBC).</p>	<b>de 2000 € à 4500 €</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>CG 37</li> </ul>	<p>Conditions du barème 2011 :</p> <p>PLUS neuf →</p> <p>PLAI neuf →</p>	<p><b>5 000 €</b></p> <p><b>8 500 €</b></p> <p>Majorations si :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>communes SRU</li> <li>loyers à 95% de loyers plafonds</li> <li>THPE ou BBC</li> <li>Certification H&amp;E</li> </ul>
		<p>PLUS acquisition/amélioration →</p> <p>PLAI acquisition/amélioration →</p>	<p><b>6 500 €</b></p> <p><b>9 500 €</b></p> <p>Majorations si :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Communes SRU</li> <li>Loyers à 95% des loyers plafonds</li> <li>Etiquette énergétique &gt;=D</li> <li>Certification P&amp;H</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Communes</li> </ul>	Participation de la commune		

<b>Indicateurs de réalisation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Connaissance de la demande (fichier numéro unique, remplacé ensuite par fichier commun de la demande) : nombre de demandeur en instance, dont répartition par nombre de personnes à loger (et/ou nombre de pièces souhaité).</li> <li>Nombre de logements financés dans l'année précédente.</li> <li>Nombre de logements envisagés dans l'année en cours et dans l'année suivante.</li> <li>Nombre de logements effectivement vendus dans l'année.</li> </ul>
-----------------------------------	--

## Fiche action 2.2 – Optimiser les mécanismes d'attribution

<b>Rappel du contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Des demandes de logements sociaux peuvent être refusées parce que les revenus des demandeurs sont trop faibles pour les logements disponibles.</li> </ul>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Attribuer chaque fois que possible, les logements ayant les loyers les plus faibles aux personnes ayant les ressources les plus modestes. Cette priorité doit toutefois se faire en évitant une concentration de situations socialement difficiles dans un même programme.</li> <li>Cette action se situe dans le prolongement des pratiques actuelles. Elle est mentionnée dans le PLH pour en confirmer toute l'importance.</li> </ul>
<b>Description de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lors de la Commission d'Attribution pour la relocation des logements, le bailleur fournira :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le montant du loyer du logement considéré</li> <li>- Le montant au m<sup>2</sup> de surface utile</li> <li>- Le rappel du plafond de loyer au m<sup>2</sup> de surface utile pour un logement PLUS et pour un logement PLAI</li> <li>- les revenus plafonds pour ce type de logement.</li> </ul> </li> </ul>
<b>Porteur de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les communes de la CCVI et les bailleurs sociaux</li> </ul>
<b>Rôle des partenaires</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les bailleurs sociaux transmettent aux communes les informations mentionnées plus haut</li> <li>Les communes veillent à ce que les logements sociaux aux loyers les plus faibles soient attribués en priorité aux ménages à faibles revenus. Recommandation valable à la fois pour les logements dont elles sont réservataires mais aussi pour les autres.</li> </ul>
<b>Indicateurs de réalisation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nombre d'attributions (premières locations ou relocations) sur l'ensemble du territoire communautaire dont :</li> <li>Nombre d'attribution à des personnes ayant des ressources inférieures à 60% des plafonds pour accéder à un locatif aidé.</li> <li>Adéquation entre les loyers et les revenus des locataires</li> </ul>

## Fiche action 2.3 – Favoriser une production de nouveaux logements locatifs sociaux qui anticipe l'évolution de la pyramide des âges et la composition des ménages.

<b>Rappel du contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un décalage important a été révélé par le diagnostic entre l'évolution à la baisse de la taille des ménages et le nombre croissant de grands logements.</li> <li>• Une demande de plus en plus importante de la part de jeunes en début d'activité professionnelle ou en cohabitation.</li> <li>• La part des personnes de plus de 60 ans s'accroît : 18% en 1999, elle atteint presque 20% aujourd'hui. Ces personnes sont souvent à la recherche d'un logement plus petit que celui qu'elles occupent actuellement.</li> </ul>
---------------------------	---

<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer l'offre en petits logements pour mieux répondre à la demande et les concevoir à proximité des services pour faciliter la vie des personnes âgées.</li> <li>• Le tableau fixe les objectifs moyens pour la durée du PLH : <b>65% de T2 et T3.</b></li> </ul>																		
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Propositions PLH 2010-2016</th> <th>2 pièces</th> <th>3 pièces</th> <th>4 pièces</th> <th>5 pièces et +</th> <th>Total</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Part de chaque type dans la production de nouveaux logements locatifs</td> <td>23%</td> <td>42%</td> <td>27%</td> <td>8%</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td><i>Rappel de la situation actuelle (cf.diagnostic)</i></td> <td>6%</td> <td>14%</td> <td>28%</td> <td>52%</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table>	Propositions PLH 2010-2016	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	Total	Part de chaque type dans la production de nouveaux logements locatifs	23%	42%	27%	8%	100%	<i>Rappel de la situation actuelle (cf.diagnostic)</i>	6%	14%	28%	52%	100%
Propositions PLH 2010-2016	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	Total														
Part de chaque type dans la production de nouveaux logements locatifs	23%	42%	27%	8%	100%														
<i>Rappel de la situation actuelle (cf.diagnostic)</i>	6%	14%	28%	52%	100%														

<b>Description de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Au moment de la programmation de chaque opération, la CCVI organisera une concertation avec la commune concernée par le projet et le bailleur, sur la répartition des logements par taille. Cette concertation s'appuiera sur les données récentes émanant du fichier numéro unique ou d'autres éléments sur la demande et sur la rotation dans le parc existant sur la commune.</li> <li>• Il est rappelé ici les soutiens financiers spécifiques prévus à l'action 2.1 pour le financement par la CCVI des programmes comportant plus de 65% de T2 et de T3 en individuels et en collectifs.</li> </ul>
--------------------------------	--

<b>Porteur de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La CCVI</li> </ul>
----------------------------	---

<b>Rôle des partenaires</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>La CCVI</b> concertera la commune du projet et le bailleur social pour la répartition des logements par taille avec le souci de respecter les objectifs moyens fixés dans le tableau sur la durée du PLH. Un réajustement de ces objectifs pourra avoir lieu au cours du PLH s'il s'avère que l'analyse de la demande évolue au regard du fichier n°unique.</li> <li>• <b>Les bailleurs sociaux</b> fournissent des données récentes sur les types de logements demandés et participent à la concertation avec la commune et la CCVI sur la répartition des logements par taille dans la programmation d'une opération.</li> </ul>
-----------------------------	--

	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Les communes</b> participent à la concertation avec la CCVI et les bailleurs sur la répartition des logements par taille dans la programmation d'une opération.</li></ul>
<b>Montage financier</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Rappel de l'action 2-1</b> : la CCVI octroie une majoration de subvention si l'opération comporte plus de 65% de T2-T3.</li></ul>
<b>Indicateurs de réalisation</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Répartition par taille des logements financés en cumul depuis le début du PLH (nombre et pourcentages)</li><li>• Répartition des demandeurs de logements sociaux par nombre de personnes à loger et/ou par nombre de pièces recherchées.</li></ul>

## Fiche action 2.4– Disposer d'une offre suffisante pour les besoins de logements temporaires

<b>Rappel du contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>On constate sur le territoire de la CCVI la présence temporaire de jeunes-adultes : stagiaires (CEA à Monts), apprentis, employés en CDD ou saisonniers pour lesquels l'offre en logements (type meublés) est déficitaire, les obligeant à habiter à Tours.</li> <li>Le territoire dispose de plusieurs gîtes ruraux qui peuvent restés inoccupés durant une partie de l'année.</li> </ul>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Faciliter le logement en meublés pour des personnes présentes sur le territoire pour de courtes périodes.</li> <li>Permettre aux propriétaires dont le logement est trop grand pour eux d'en louer une partie et aux propriétaires de gîtes d'avoir une occupation plus régulière.</li> <li>Favoriser et encourager l'entraide intergénérationnel en permettant à des jeunes d'habiter sous le toit de personnes plus âgées.</li> </ul>
<b>Description de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mettre en place une plateforme commune sur la connaissance des logements meublés en lien avec des partenaires (Office du Tourisme du Val de l'Indre, Pôle emploi) : diffusion par les médias locaux d'une invitation à destination des propriétaires de locatifs meublés qui souhaitent se faire connaître auprès de la CCVI (message à renouveler 3 fois au cours de la première année).</li> <li>Mise en place d'une base de données présentant les caractéristiques des biens loués en meublés, consultable sur le site Internet de la CCVI.</li> <li>Informer largement les entreprises présentes sur le territoire ainsi que les trois Chambres Consulaires (Agriculture, Artisanat, Commerce et Industrie), de l'existence de cette plateforme.</li> </ul>
<b>Porteur de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La CCVI</li> </ul>
<b>Rôle des partenaires</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Office du Tourisme d'Indre et Loire (OTVI), Pôle Emploi : rôle à définir avec la CCVI.</li> <li>Les Chambres Consulaires assureront le relais de l'information</li> </ul>
<b>Montage financier</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Budget de communication à prévoir : <b>3 000 €</b> environ</li> </ul>
<b>Moyens humains</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pour la CCVI : 4 jours de mise à disposition pour le lancement l'année 1.</li> <li>Mise à jour du dispositif tout au long de l'année s'il est pérennisé.</li> </ul>
<b>Indicateurs de réalisation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nombre de locations meublées par commune.</li> <li>Taille du logement et prix des loyers</li> </ul>

- Synthèse annuelle du nombre de meublés loués

## Fiche action 2.5– Réaliser un recensement des besoins pour les gens du voyage

<b>Rappel du contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le territoire a réalisé les deux aires d'accueil comme prévu au Schéma Départemental des Gens du Voyage, à Monts et à Veigné.</li> <li>• Actuellement, un cas de sédentarisation à Esvres-sur-Indre s'est réalisé dans des conditions d'insalubrité. Le département, la commune et l'association Tzigane Habitat collaborent pour trouver une solution mais d'autres cas, pourraient se présenter dans les années qui viennent.</li> </ul>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etre en mesure d'anticiper d'autres cas de sédentarisation.</li> <li>• Disposer de données détaillées sur les gens du voyage pour mieux répondre à leurs besoins.</li> </ul>
<b>Description de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pendant 3 ans, collecte auprès des communes des informations relatives aux familles de Gens du Voyage présentes sur le territoire de la CCVI :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de familles et composition</li> <li>- Motivations dans le processus d'accession à un habitat durable (scolarisation, activité économique, rapprochement avec la famille),</li> <li>- Besoins éventuels en matière d'insertion sociale et professionnelle, de formation, d'accès au dispositif de santé,</li> <li>- Souhaits en matière d'habitat (maintien sur le site actuel, améliorations du site actuel, installation sur terrain familial, installation dans un habitat adapté, emménagement dans un logement social)</li> </ul> </li> </ul> <p>Le garde champêtre ou le gestionnaire des aires d'accueil (VAGO) peuvent y contribuer.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A l'issue des 3 ans, le bilan de ces informations est confié à un stagiaire.</li> <li>• En fin de PLH, réflexion a mener sur d'éventuelles actions à entreprendre et notamment la recherche d'un terrain public pour l'aménagement d'un terrain familial.</li> </ul>
<b>Porteur de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La CCVI</li> <li>• Les communes</li> </ul>
<b>Montage financier</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rémunération du bilan de l'étude : <b>1 500 €</b> environ pour un stagiaire.</li> </ul>
<b>Indicateurs de réalisation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de familles présentes sur le territoire et leur composition.</li> <li>• Souhaits en terme d'habitat : maintien sur le site actuel, améliorations sur le site actuel, installation sur terrain familial, installation dans un habitat adapté, emménagement dans un logement social.</li> </ul>

--	--

**Orientation 3 : Favoriser l'adaptation du parc  
existant**

## Fiche action 3.1 – Réduire la précarité énergétique dans le parc privé ancien

<b>Rappel du contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Près de la moitié du parc de logements privés date d'avant 1974, représentant un potentiel de 5 394 logements potentiellement en précarité énergétique. Ces logements sont occupés à 81% par leur propriétaire.</li> <li>• Le nouveau dispositif de l'aide nationale à l'amélioration de l'habitat (ANAH) se recentre aujourd'hui sur les cas de rénovation thermique de logements, dont le propriétaire, à revenu modeste ou très modeste, est l'occupant.</li> <li>• La CCVI souhaite faire connaître les actions publiques.</li> </ul>
---------------------------	--

<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Encourager les propriétaires occupants à rénover leur logement pour réduire la consommation d'énergie.</li> </ul>
------------------	--

<b>Description de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Développement d'une information et d'une sensibilisation des habitants aux possibilités de réduction de la consommation énergétique avec la collaboration de l'Agence Locale de l'Energie 37 (ALE) avec l'Espace Info Energie (EIE) : conférence, exposition ainsi que permanences décentralisées sur le territoire de la CCVI, de conseillers, pour aborder les différents aspects techniques et financiers.</li> <li>• Action pouvant éventuellement être associée à la 4.3 sur l'habitat durable</li> </ul>
--------------------------------	---

<b>Porteur de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La CCVI</li> </ul>
----------------------------	---

<b>Rôle des partenaires</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La CCVI prépare et coordonne l'intervention de l'ALE et de l'EIE : publicité (tracts, affiches, site internet), prêt d'un local pour l'exposition, les conférences et les rendez-vous des particuliers avec les conseillers.</li> <li>• L'Agence Locale de l'Energie 37 avec l'Espace Info Energie organise une ou plusieurs animations en collaboration avec la CCVI sur les énergies renouvelables pour faire connaître les actions de l'EIE et susciter des rendez-vous auprès de conseillers. Ces animations pourront s'appuyer sur des événements déjà existants ou susceptibles d'être organisés notamment dans le cadre de l'action 4 - 3</li> </ul>
-----------------------------	--

<b>Montage financier</b>	<b>Co-financeurs</b>	<b>Modalités</b>	<b>Financement total</b>
	Agence Local de l'Energie	Participation gratuite	
	CCVI	Publicité – Budget forfaitaire – Adhésion facultative à l'ALE 37 (0,03€/habitants/an)	<b>3 000 € 915 €</b>

<b>Indicateurs de réalisation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de propriétaires ayant fait réaliser des travaux d'amélioration thermique.</li> <li>• Nombre de manifestations organisées et nombre de participants.</li> </ul>
-----------------------------------	---

## Fiche action 3.2– Réalisation d'un Programme d'Intérêt Général (PIG) : précarité énergétique, accessibilité aux personnes à mobilité réduite et lutte contre les logements insalubres

<p><b>Rappel du contexte</b></p>	<p><b>Précarité énergétique :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En 2007, on recense dans la Communauté de Communes du Val de l'Indre : 1 268 ménages éligibles aux aides de l'ANAH, dont 942 occupants un logement datant d'avant 1975 (source : FILOCOM) et donc potentiellement en précarité énergétique.</li> <li>• Le nouveau dispositif de l'aide nationale à l'amélioration de l'habitat (ANAH) se recentre aujourd'hui sur les cas de rénovation thermique de logements, dont le propriétaire, à revenu modeste ou très modeste, est l'occupant.</li> </ul> <p><b>Accessibilité aux personnes âgées et/ou à mobilité réduite :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le nombre de personnes âgées s'accroît sur le territoire de la CCVI. Leur part est passée de 18% en 1999, à près de 20% aujourd'hui. Cette tendance va s'affermir dans les années à venir et il est nécessaire d'intervenir pour permettre à ces personnes de rester le plus longtemps possible chez elles et retarder le passage dans les établissements spécialisés. Ceci est également valable pour les personnes en perte de mobilité ou handicapées. Il s'agit de développer le confort des logements pour ces personnes, confort qui peut passer aussi par des travaux de rénovation thermique.</li> </ul> <p><b>Insalubrité :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'objectif national est de faire le nécessaire pour qu'il n'y ait plus de logements insalubres.</li> <li>• Le repérage de l'insalubrité est une démarche complexe et difficile qui requière la participation des collectivités locales.</li> </ul>
<p><b>Objectifs</b></p>	<p><b>Ils concernent tous les propriétaires éligibles aux aides de l'ANAH pour les cas de :</b></p> <p><b>Précarité énergétique :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Informer et accompagner les propriétaires dans la rénovation leur logement pour réduire la consommation d'énergie.</li> <li>• Atteindre 60 logements rénovés sur 3 ans dans le secteur privé pour des propriétaires modestes ou très modestes de la CCVI.</li> </ul> <p><b>Accessibilité aux personnes âgées et/ou à mobilité réduite :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inciter les propriétaires occupants âgés à faire adapter leur logement sans attendre d'être dans une situation de dépendance et intervenir également sur la rénovation thermique (environ 8 à 10 cas/ an).</li> </ul> <p><b>Insalubrité :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Entreprendre une démarche volontaire de repérage des logements insalubres afin de traiter 2 cas d'insalubrité / an sur le territoire de la CC. du Val de l'Indre.</li> </ul>
<p><b>Description de l'action</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise en place d'un <b>Programme d'Intérêt Général (PIG) sur 3 ans</b> avec des objectifs alliant la lutte contre l'insalubrité, la rénovation thermique et l'adaptabilité.</li> <li>• L'opérateur mandaté informe les propriétaires éligibles aux aides de l'ANAH dont le logement nécessite des travaux de mise en conformité, d'amélioration thermique</li> </ul>

	<p>et/ou d'adaptabilité.</p> <p>Il réalise :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. un diagnostic sur l'état actuel du logement</li> <li>2. un diagnostic des travaux nécessaires de réhabilitation ou d'amélioration (notamment pour réaliser un gain de 25% d'énergie et mobiliser l'Aide de Solidarité Ecologique).</li> <li>3. un plan de financement fonction des revenus du ménage concerné par les travaux : éco-prêts, crédits d'impôts, etc...</li> <li>4. un accompagnement du ménage tout au long de ses démarches administratives et avec les entreprises.</li> <li>5. la vérification de la conformité des travaux réalisés avec le cahier des charges</li> </ol> <p>Dans le cas de logements à rénover situés en zone inondable, l'opérateur veillera tout particulièrement à prévoir des travaux de remise à niveau qui tiennent compte des risques d'inondation, en particulier pour l'installation électrique du logement.</p>
--	--

<b>Porteur de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La CCVI</li> </ul>
----------------------------	---

<b>Rôle des partenaires</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La CCVI définit les missions d'un opérateur, lance les appels d'offre et choisit l'opérateur (le PACT ou URBANIS sont déjà sur le secteur). Elle assure le suivi de ses actions.</li> </ul>
-----------------------------	--

	<b>Co-financiers</b>	<b>Conditions et financements</b>	<b>Montants</b>
<b>Montage financier</b>	CCVI	<b>Evaluation du coût global du PIG</b> pour 95 logements rénovés sur 3 ans : 1 000 €/logt <b>Après déduction des aides :</b>	<b>Sur 3 ans :</b> 95 000 € <b>21 375 €</b>
	ANAH	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Financement des évaluations et des études en phase pré opérationnelle au taux de 50% maximum avec un plafond de 200 000 €.</li> <li>▪ Participation au financement du suivi de l'animation au taux maximum de 35% avec un plafond de 250 000 €</li> <li>▪ Selon objectifs et résultats : prime d'appui renforcé de 300€/logements</li> </ul> <b>Evaluation pour 95 logements rénovés ou adaptés sur les 3 années du PIG :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Participation globale au suivi de l'animation :</li> <li>▪ Participation globale à la prime d'appui renforcé :</li> </ul>	<b>33 250 €</b> <b>28 500 €</b>
	CG 37	Evaluation de la participation au PIG pour 72 logements :	<b>11 875 €</b>

<b>Indicateurs de réalisation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de propriétaires ayant fait réaliser des travaux</li> <li>• Types de travaux réalisés et coûts totaux</li> </ul>
-----------------------------------	--

## Fiche action 3.3 - Réaliser le recensement des logements accessibles aux personnes handicapées et/ou à mobilité réduite

<b>Rappel du contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Conformément à la loi n°2005-102 du 11 février 2005, dans les communes de plus de 5 000 habitants, il est créé une commission pour l'accessibilité aux personnes handicapées qui peut recenser l'offre de logements accessibles aux personnes handicapées.</li> </ul>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La CCVI souhaite développer une connaissance intercommunale du parc de logements adaptés ou adaptables aux personnes handicapées ou à mobilité réduite afin de faciliter leur intégration sur le territoire.</li> </ul>
<b>Description de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Constitution d'un recensement auprès des bailleurs sociaux des logements adaptés ou facilement adaptables aux personnes handicapées ou à mobilité réduite. Cette liste donne le détail des adaptations et pour quel type de handicap.</li> <li>Constitution auprès de l'ANAH d'un recensement des logements ayant subi des travaux d'adaptation au cours des 5 dernières années avec le détail des travaux réalisés.</li> <li>Réalisation d'une liste regroupant l'ensemble des ces informations et mise à disposition des communes pour une réponse mieux appropriée aux demandes spécifiques.</li> </ul>
<b>Porteur de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La CCVI</li> <li>Les communes de Monts et Veigné</li> </ul>
<b>Rôle des partenaires</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les communes de Veigné et Monts transmettent à la CCVI la liste réalisée des logements adaptés aux personnes handicapées.</li> <li>La CCVI collecte pour les autres communes de l'intercommunalité les informations se rapportant aux logements adaptés, auprès des bailleurs sociaux et de l'ANAH. Elle transmet la liste aux complète aux communes.</li> </ul>
<b>Indicateurs de réalisation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Par commune : les logements adaptés ou adaptables aux PMR et aux personnes handicapées avec le descriptif du logement et les détails de l'adaptation.</li> </ul>

**Orientation 4 : Développer une politique foncière  
de l'habitat qui tienne compte des critères de  
développement durable**

## Fiche action 4.1 – Valoriser les potentialités proches des équipements et des transports

<p><b>Rappel du contexte</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'évaluation foncière qui a été réalisée dans le cadre du schéma de secteur du SCoT a permis d'identifier des potentialités de logements dans le tissu urbain existant (dents creuses ou zones AU).</li> <li>• Certains de ces terrains peuvent évoluer selon l'initiative du marché lorsque le découpage parcellaire est suffisamment simple. Mais dans d'autres cas, l'initiative publique pourrait sans doute faciliter la mise en œuvre de projets urbains cohérents : terrains appartenant à plusieurs propriétaires ou partie du site déjà bâtie dissuadant un opérateur privé.</li> </ul>
<p><b>Objectifs</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réaliser des opérations de valorisation de dents creuses dans les zones de centralité, ou de renouvellement urbain, par une politique foncière ciblée.</li> </ul>
<p><b>Description de l'action</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'action vise des sites sur lesquels les communes ont décidé d'intervenir. Il doit s'agir de sites particulièrement bien situés par rapport aux services, aux commerces et bien desservis par les transports en commun. Le projet devra répondre à des objectifs de mixité sociale.</li> <li>• Utilisation des différentes possibilités ouvertes par le code de l'urbanisme :             <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Mise en place d'un projet d'aménagement par la commune pouvant fonder le recours au droit de préemption urbain en cas de mise en vente d'un des terrains,</li> <li>2) Délimitation d'un secteur au PLU au titre de l'article L 123-2 b du code de l'urbanisme : création d'une ZAD et Déclaration d'Utilité Publique d'un projet.</li> </ol> </li> <li>• La commune concernée par le projet pourra demander un appui à la CCVI selon les modalités suivantes :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Assistance dans la définition du projet urbain, du programme de logements et des outils juridiques à mobiliser.</li> <li>- Portage foncier pendant une durée maximale de 4 ans : la CCVI achètera le terrain et le revendra à la fin de la durée de portage à la commune, au prix d'achat (+ frais de notaires ou autres frais annexes).</li> </ul> </li> <li>• Chaque proposition devra faire l'objet d'un accord spécifique avec la CCVI.</li> </ul>
<p><b>Porteur de l'action</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les communes avec l'appui de la CCVI</li> </ul>

<b>Rôle des partenaires</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La CCVI modifie ses statuts afin de disposer d'une possibilité d'intervention pour constituer des réserves foncières à des fins de logements, en soutien des communes.</li> <li>• La CCVI apporte son aide à la commune qui le demande pour :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1. la définition de son projet urbain sur un site particulièrement bien placé, à proximité du centre bourg et du programme de logements dans un souci de mixité sociale.</li> <li>- 2. un soutien financier, par l'acquisition des terrains sur une durée de 4 ans. La CCVI endosse le poids des intérêts sur ces 4 ans soit environ 14% du prix d'acquisition.</li> </ul> </li> <li>• La commune qui demande le soutien de la CCVI pour la réalisation d'un projet, s'engage à associer la CCVI dès son début : choix du site, nombre et type de logements ; ainsi qu'au respect des consignes dans sa réalisation ultérieure.</li> </ul>
<b>Montage financier</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Chiffrage prévisionnel pour la CCVI :</b> Hypothèse → portage de <b>1 ha de terrain</b> (pouvant être réparti sur deux ou trois sites) → emprunt de : <b>1 million € à 3,5%</b> d'intérêts sur 4 ans (avec différé d'amortissement). <b>Coût financier à charge : 35 000 €/an soit 140 000 €/4 ans</b></li> <li>• <b>Mobilisation de financement possible auprès du CG37 dans le cas d'opérations de logements intergénérationnels.</b></li> </ul>
<b>Indicateurs de réalisation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Projets retenus avec la surface du terrain et le programme de logements prévus</li> <li>• Montant des acquisitions faites dans l'année</li> <li>• Montant cumulé du prix des terrains en cours de portage (+ frais annexes)</li> <li>• Frais financiers de l'année</li> </ul>

## Fiche action 4.2– Modérer la consommation d'espace dans les zones d'extension

<b>Rappel du contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les besoins de développement nécessitent de mobiliser des terrains hors du tissu urbain actuel et des zones de centralité.</li> <li>La CCVI souhaite que les opérations de logements qui vont s'y réaliser ne se fassent pas de façon anarchique. Pour cela, les zones d'extension doivent s'ouvrir à l'urbanisation au fur et à mesure des besoins.</li> </ul>
---------------------------	--

<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Réguler et optimiser la consommation foncière dans les zones d'extension</li> <li>Compléter en terme de foncier, l'action d'observation et de réajustement 1.1</li> </ul>
------------------	--

<b>Description de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prévoir en logements individuels dans les zones AU et les zones de centralité, des densités au moins égales à <b>17 logements/ha et des 15 logements/ha ailleurs et, en logements collectifs au moins 25 logements/ha.</b></li> <li>Réaliser annuellement un état des projets en cours avec le nombre de logements et les surfaces consommées dans les zones AU. Ces résultats seront incorporés à l'observatoire et les communes associées à un examen concerté (cf. Action 1.1) des terrains consommés pour discuter la possibilité de passer des zones 1AU en 2AU.</li> </ul> <p>Le tableau donne une indication sur la répartition de la consommation foncière dans les zones AU sur la durée du PLH. Il est complété des <b>cartes situées en annexe.</b></p> <table border="1" data-bbox="535 1087 1318 1673"> <thead> <tr> <th>(Surfaces en hectares)</th> <th>Zones AU – démarrage à court terme pendant la durée du PLH</th> <th>Zones AU à long terme – démarrage de préférence après le PLH actuel</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Artannes-sur-Indre</td> <td>15</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>Esvres-sur-Indre</td> <td>14</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>Montbazou</td> <td>23</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Monts</td> <td>43</td> <td>36</td> </tr> <tr> <td>Saint Branchs</td> <td>20</td> <td>28</td> </tr> <tr> <td>Sorigny</td> <td>30</td> <td>35</td> </tr> <tr> <td>Truyes</td> <td>20</td> <td>33</td> </tr> <tr> <td>Veigné</td> <td>36</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td><b>Total CCVI</b></td> <td><b>201</b></td> <td><b>158</b></td> </tr> </tbody> </table>	(Surfaces en hectares)	Zones AU – démarrage à court terme pendant la durée du PLH	Zones AU à long terme – démarrage de préférence après le PLH actuel	Artannes-sur-Indre	15	8	Esvres-sur-Indre	14	9	Montbazou	23	0	Monts	43	36	Saint Branchs	20	28	Sorigny	30	35	Truyes	20	33	Veigné	36	9	<b>Total CCVI</b>	<b>201</b>	<b>158</b>
(Surfaces en hectares)	Zones AU – démarrage à court terme pendant la durée du PLH	Zones AU à long terme – démarrage de préférence après le PLH actuel																													
Artannes-sur-Indre	15	8																													
Esvres-sur-Indre	14	9																													
Montbazou	23	0																													
Monts	43	36																													
Saint Branchs	20	28																													
Sorigny	30	35																													
Truyes	20	33																													
Veigné	36	9																													
<b>Total CCVI</b>	<b>201</b>	<b>158</b>																													

<b>Porteur de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La CCVI et les communes</li> </ul>
----------------------------	---

<b>Rôle des partenaires</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• La CCVI aura l'initiative de collecter auprès des communes un état des projets en cours faisant apparaître les surfaces des terrains, le programme des logements et les densités. Elle assurera la mise à jour des informations de l'observatoire et l'analyse au regard des préconisations du PLH en terme de consommation foncière. Les résultats seront présentés aux communes et discutés avec elles lors d'une présentation annuelle (cf. Action 1.1) pour éventuellement infléchir des tendances différentes à celles des orientations du PLH.</li><li>• Les communes tiennent à jour un fichier précisant : les opérations réalisées dans l'année, celles en cours et celles en projets, en indiquant les surfaces de la zone AU concernée, les surfaces des terrains consacrés à l'habitat, la surface du projet, le nombre et les types de logements prévus, ceux déjà réalisés dans l'année en cours.</li></ul>
<b>Moyens humains</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Deux jours de travail pour la CCVI</li></ul>
<b>Indicateurs de réalisation</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Surface des projets en cours dans les zones AU</li><li>• Nombre de logements prévus sur ces surfaces et nombre de logements réalisés avec une actualisation régulière; ces opérations se réalisent de façon étalée sur plusieurs années avec parfois des modifications de programme en cours.</li></ul>

## Fiche action 4.3– Favoriser un urbanisme et un habitat compatibles avec les objectifs de développement durable

<p><b>Rappel du contexte</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La tâche urbaine actuelle est étendue dans l'espace et peu dense en raison d'un habitat pavillonnaire prédominant. Il apparaît donc nécessaire pour le bien commun de mettre en place une gestion économe de l'espace qui tienne compte des coûts global de l'étalement urbain.</li> <li>• Les documents d'urbanisme en premier lieu participent à la densification raisonnée des zones de centralité.</li> <li>• L'habitat individuel répond à une demande sur le territoire. Il est donc nécessaire de repenser cette façon d'habiter l'espace et d'informer sur les nouvelles formes urbaines plus économes en foncier.</li> </ul>
<p><b>Objectifs</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Informer et sensibiliser le grand public au thème de l'habitat au regard des objectifs de développement durable.</li> <li>• Amorcer une réflexion en profondeur en terme d'urbanisme sur les moyens de densification des zones U et leurs conséquences.</li> </ul>
<p><b>Description de l'action</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise en place d'un salon local de l'habitat durable ouvert au grand public consacré aux nouveaux types d'habitat avec la participation des professionnels de l'habitat : architectes, constructeurs, CAUE. Mobilisation possible de l'Agence Locale de l'Energie (ALE) pour assurer une vulgarisation des techniques de réduction de la consommation énergétique dans l'habitat avec la participation de l'Espace Info Energie (EIE). (cf. action 3.1)</li> <li>• Table ronde réservée aux élus et techniciens de l'urbanisme pour mener une réflexion à long terme sur la trame urbaine, les possibilités de densification des zones de centralités, l'insertion paysagère et l'habitat durable, avec l'examen ce cas concrets (participation possible de l'Agence d'Urbanisme de Tours et d'architectes).</li> </ul>
<p><b>Porteur de l'action</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• CCVI</li> </ul>
<p><b>Rôle des partenaires</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les professionnels de l'habitat invités (architectes, constructeurs, CAUE, ALE-EIE, etc.) préparent leur stand : panneaux d'exposition, maquettes, vidéos, documentation... pour apporter conseils aux visiteurs du salon.</li> <li>• La CCVI prépare le salon local de l'habitat durable : publicité (tracts, affiches, site Internet), prêt d'un local pour les expositions, les stands et les conférences, mise à disposition d'une salle pour les tables rondes. Elle coordonne les interventions des participants et veille au respect de la thématique du salon.</li> <li>• A l'issue de la manifestation, chaque intervenant extérieur à la CCVI produira un compte-rendu, avec un retour détaillé des questions abordées avec le public, les sujets d'échanges ainsi que la liste des contacts qui auront été pris et leur but.</li> <li>• La CCVI sera représentée dans chaque table ronde par un membre missionné pour réaliser un compte-rendu détaillé qui sera envoyé aux participants.</li> </ul>

<b>Montage financier</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Budget global prévisionnel :<ul style="list-style-type: none"><li>- Publicité → 3 000 €</li><li>- Location de salles → 1 500 €</li><li>- Défraiements divers (intervenants) → 1 500 € (L'ALE 37 participe gratuitement à ce type de manifestation ; adhésion facultative de la CCVI de 0,03 €/habitant/an (environ 915 €))</li></ul></li></ul> <p><b>Total : 6 000 €</b></p>
<b>Indicateurs de réalisation</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nombre de visiteurs du « grand public »</li><li>• Nombre de contacts pris et leur finalité (information, études, financements et les types d'intervention envisagés)</li></ul>

## **ANNEXES CARTOGRAPHIQUES**

