la Revue du SCOT

agglomération tourangelle

SYNDICAT MIXTE DE L'AGGLOMERATION TOURANGELLE

HABITAT

atu

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

la Revue du SCoT agglomération tourangelle

sommaire

3 DE QUOI PARLE-T-ON ?

7 CARNET DE VOYAGE

11 DYNAMIQUES TERRITORIALES

19 INTERVIEW

25 3 POINTS D'ATTENTION

37 OBJECTFS ET MOYENS

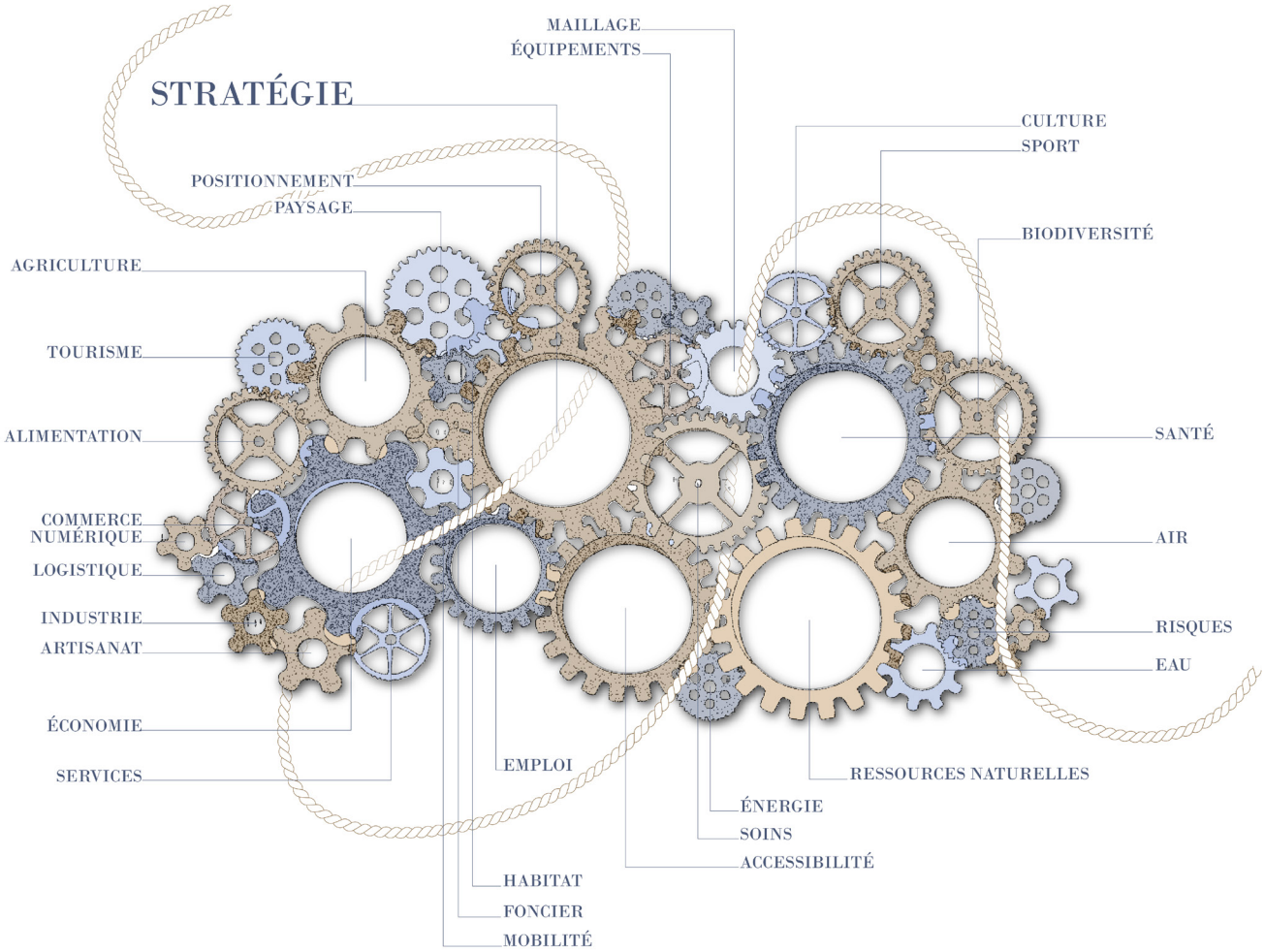
55 POUR EN SAVOIR PLUS

LE SCOT DE L'AGGLOMÉRATION TOURANGELLE : DE QUOI PARLE-T-ON ?

Un SCoT ou Schéma de Cohérence Territoriale c'est un projet de territoire qui vise une meilleure articulation des sujets et des stratégies portées par les collectivités concernées, en recherchant équilibre et complémentarité. On le dit à la fois coordinateur dans le sens où il capitalise sur les similitudes et les spécificités des territoires qui le composent et intégrateur puisqu'il « digère » les normes supérieures (législation nationale, schémas régionaux, etc.).

Un SCoT comprend notamment une vision stratégique du développement du territoire appelée PAS (Projet d'Aménagement Stratégique) et une traduction opérationnelle de cette feuille de route dans ce que l'on appelle le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO).
Ce DOO contient des règles avec lesquelles les documents tels que les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) et les Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi) doivent être compatibles.

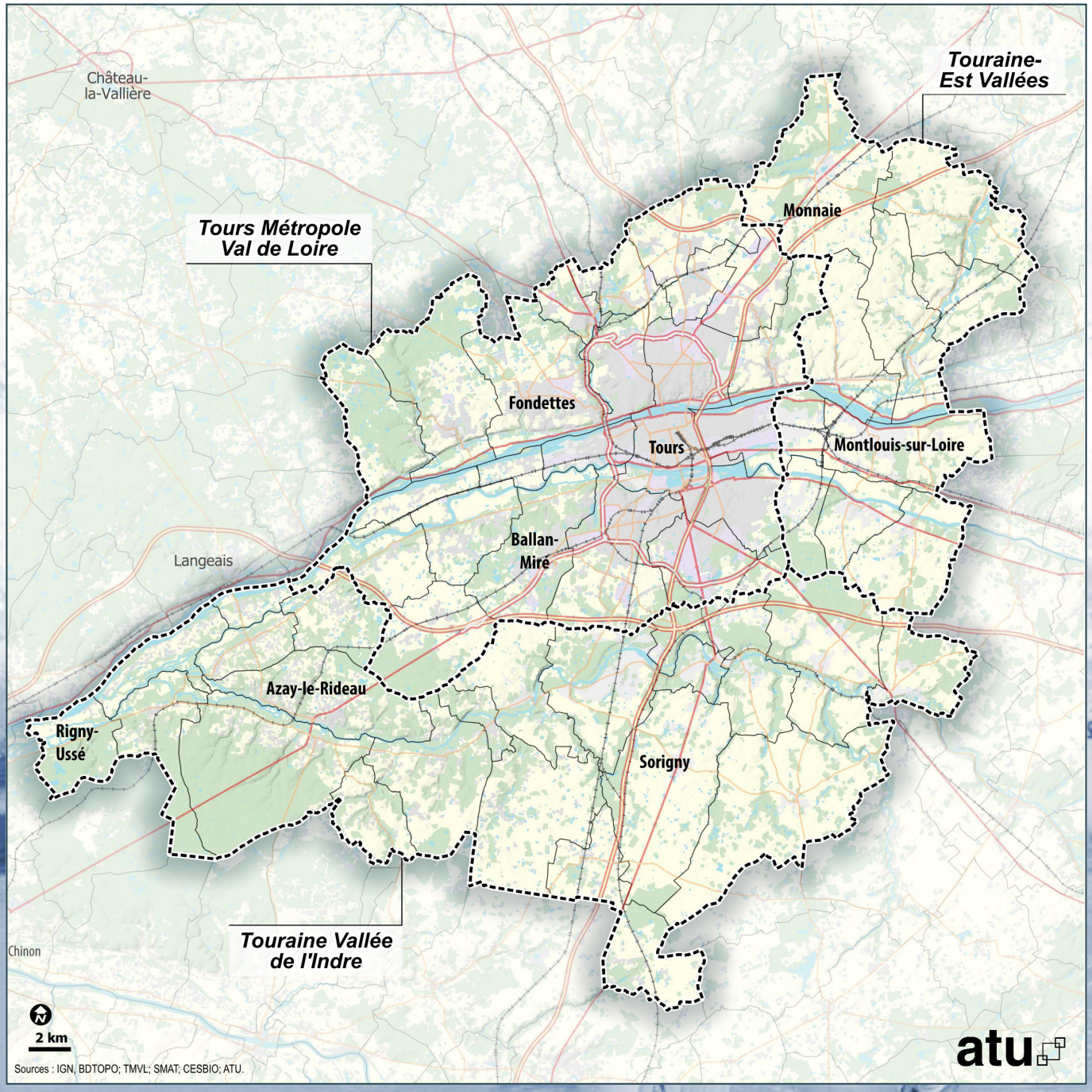
En matière de documents de planification, le SCoT se situe entre le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Équilibre des Territoires) qui donne de grandes orientations à l'échelle régionale et le PLUi qui va jusqu'à spécifier les règles d'urbanisme à la parcelle. Il a notamment vocation à préciser les fonctions accueillies dans les différentes parties du territoire, leur articulation et leurs conditions d'implantation.



L'AGGLOMÉRATION TOURANGELLE : CONTOURS ?

Le SCoT de l'Agglomération Tourangelle ce sont trois intercommunalités qui ont décidé de se rassembler pour porter ensemble une même approche de l'avenir du territoire. Cet avenir se travaille sur le temps long, à un horizon de 20 ans.

Ainsi, le SCoT de l'Agglomération Tourangelle approuvé en 2013 propose des ambitions à horizon 2030. Il couvre un territoire de 1 088 km² qui accueille plus de 392 000 habitants et 177 000 emplois en 2020.

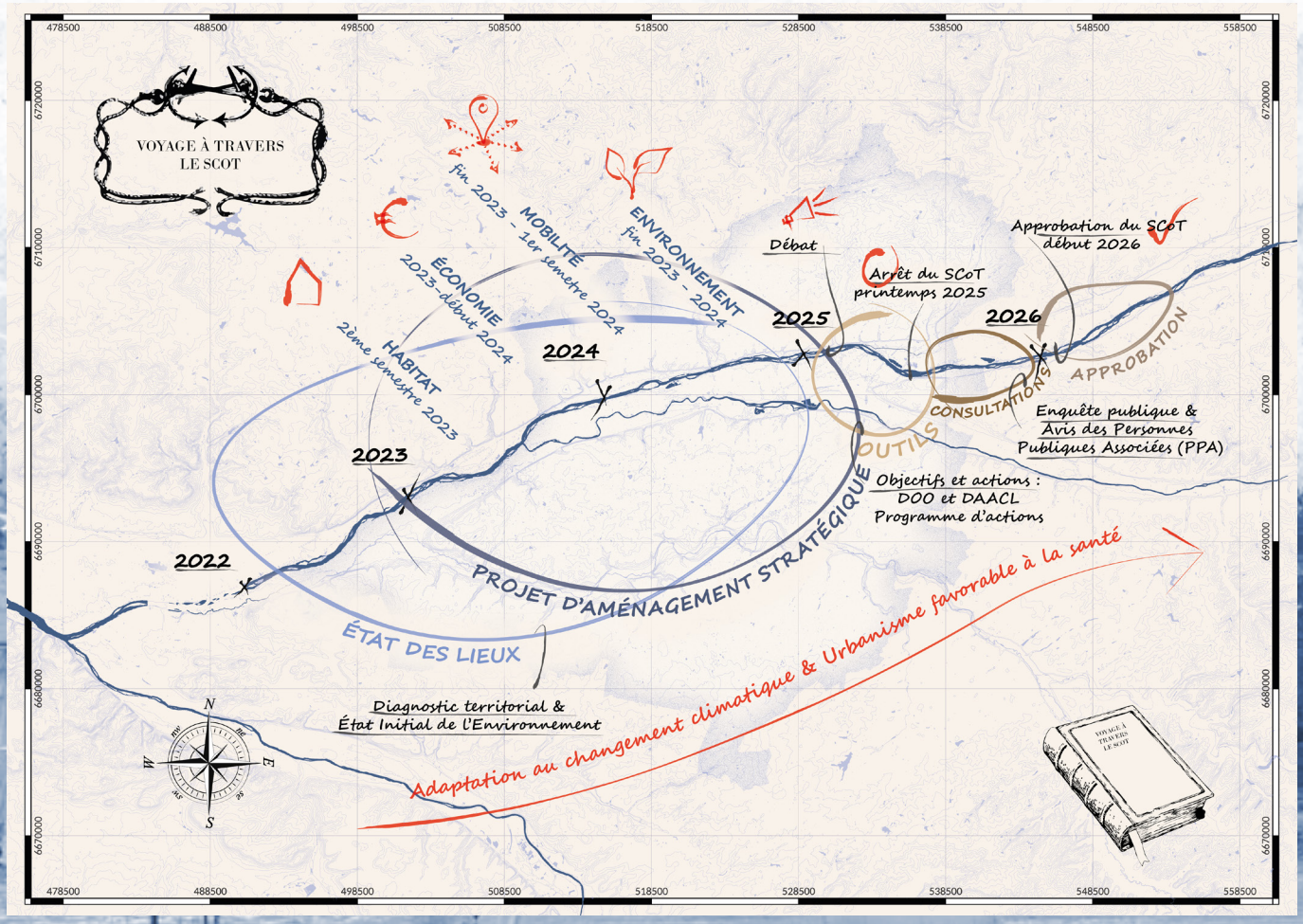


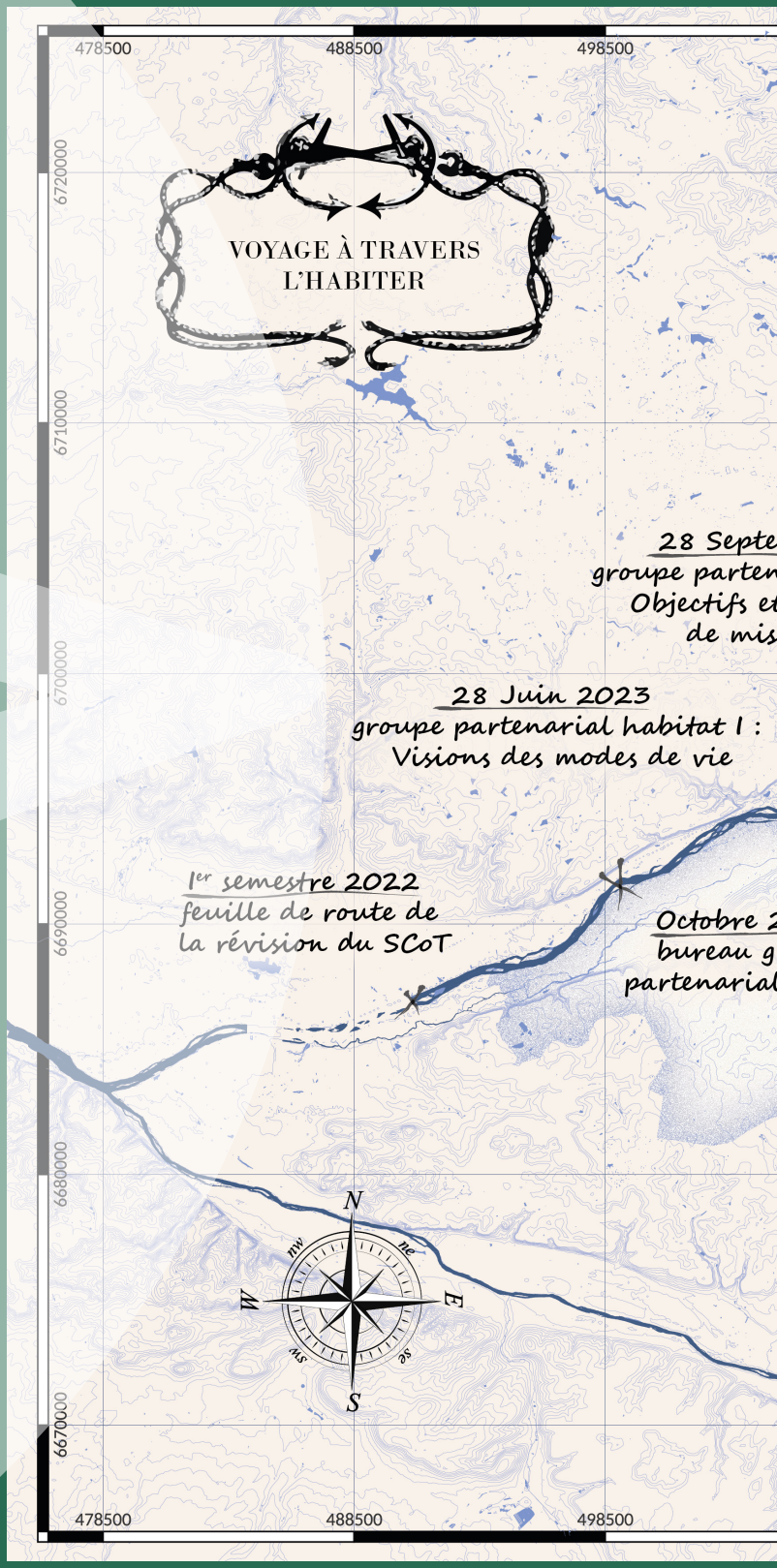
RÉVISER LE PROJET DE TERRITOIRE : POURQUOI ? COMMENT ?

Compte tenu de différentes évolutions, il est apparu nécessaire de réviser le SCoT de l'Agglomération Tourangelle assez peu de temps après son approbation. En effet, le territoire même sur lequel porte le projet s'est élargi, passant de 40 communes en 2013 à 54 en 2017. De plus, les évolutions climatiques, socio-démographiques et économiques pour ne citer que celles-ci engendrent un renforcement de certaines problématiques préexistantes et l'apparition de nouvelles. Pour accompagner ces changements, des lois ont fait évoluer fond et forme des SCoT. Les SCoT « nouvelle formule », comme le sera celui de l'Agglomération Tourangelle une fois la révision achevée, sont dits modernisés.

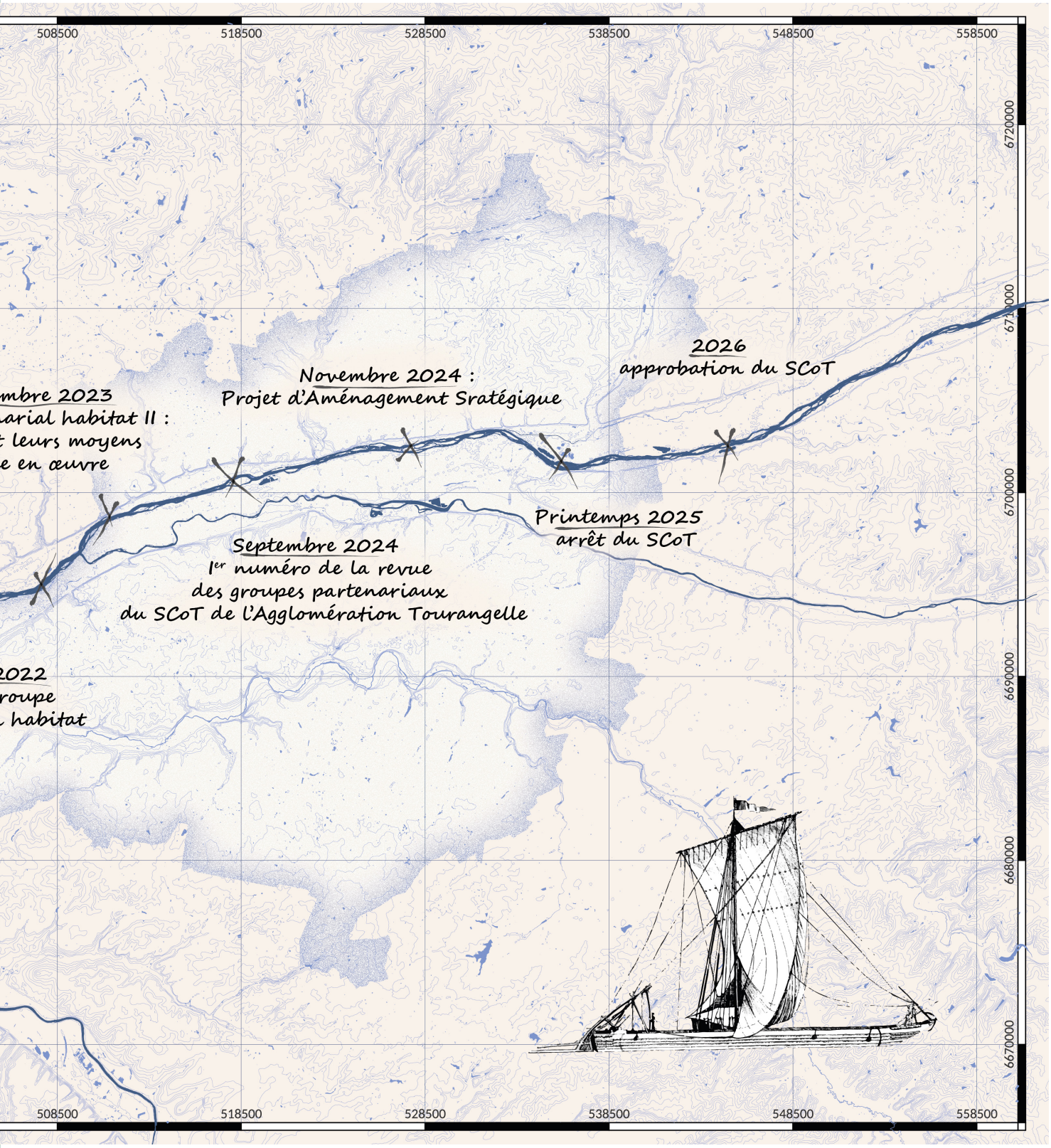
Ainsi, plusieurs motifs ont poussé à rediscuter le projet de territoire. Le rediscuter ce n'est pas tout remettre à plat car il y a des éléments, par exemple de diagnostic, qui n'ont pas changé et sur lesquels il s'agit de capitaliser tout en les réinterrogeant à l'aune des nouvelles problématiques. Il y a d'autres éléments qui nécessitent d'être investigués car non abordés ou sur lesquels il y a débat. Ce sont sur ces sujets ciblés que la révision du SCoT et notamment les travaux des groupes partenariaux se concentrent.

En effet, la révision du SCoT de l'Agglomération Tourangelle s'effectue dans une démarche participative de co-construction mobilisant les différentes parties prenantes du projet de territoire. Les groupes partenariaux répondent à ce principe en associant élus et techniciens des collectivités locales, acteurs institutionnels, représentants du monde socio-économique et de la société civile. Ces scènes d'échange poursuivent plusieurs objectifs : conforter le diagnostic, proposer des orientations stratégiques et formuler des pistes d'action.




478500
488500
498500
6720000
6710000
6700000
6690000
6680000
6670000
VOYAGE À TRAVERS
L'HABITER
28 Septe
groupe parten
Objectifs et
de mis
28 Juin 2023
groupe partenarial habitat I :
Visions des modes de vie
1er semestre 2022
feuille de route de
la révision du SCoT
Octobre 2
bureau g
partenarial
N
S
E
W
ne
se
sw
nw

VOYAGE À TRAVERS L'HABITER DANS L'AGGLOMÉRATION TOURANGELLE



EXTRAITS DU JOURNAL DE BORD

28 juin 2023

Nous sommes une quarantaine de personnes à embarquer pour un voyage prospectif dans le devenir de l'agglomération tourangelle à horizon 2050. Nous ne savons pas exactement à quoi nous attendre mais sommes impatients de démarrer l'aventure en germe depuis de nombreux mois.

En effet, au cours du premier semestre 2022, les élus membres du syndicat mixte de l'agglomération tourangelle (SMAT), accompagnés par leur équipe technique, l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours (ATU) et le bureau d'études Acadie, ont tracé les grandes lignes à suivre pour atteindre l'objectif d'un projet de territoire remanié dans les trois années à venir. L'expédition SCoT (Schéma de Cohérence Territorial) comprend quatre groupes partenariaux thématiques et une scène citoyenne. Nous faisons partie de la première volée… et nous sommes les premiers à lever l'ancre.

Nous voilà donc réunis ce mercredi matin pour nous engager vers un monde inconnu. Une directive : explorer les modes d'habiter l'agglomération tourangelle en 2050.

Pour nous accompagner dans cette démarche, le capitaine présente quelques points de repère prospectifs et leurs incidences en matière d'habiter. Il est rejoint par un invité que nous ne connaissons pas : François Bellanger. Il nous donne à voir les transformations qu'a subi l'habitat au fil des siècles et les questions qui occupent les pensées des gens de notre époque selon lui.

Au moment de hisser les voiles, nous sommes sereins : notre périple a été préparé avec soins par l'ATU dont les propositions méthodologiques ont été approuvées par le bureau du SMAT qui est à l'initiative de cette expédition. Ils ont tous deux à cœur de nous mener à bon port, dans l'intérêt du territoire et de ses habitants.

19 septembre 2023

La tempête de ces derniers jours nous a arraché quelques passagers. Nous déplorons la perte de ces compagnons de route. Bon an mal an, nous rejoignons le port le plus proche. Nous y faisons escale pour réparer les dommages causés par les vents. De nouveaux voyageurs qui souhaitent s'engager dans l'aventure rejoignent notre bord ; nous les accueillons avec plaisir.

28 septembre 2023

Quelques jours auront suffi à ce que notre navire soit en état de voguer. Les cales réapprovisionnées, nous repartons. Cap sur les objectifs que pourraient se fixer l'agglomération tourangelle en matière d'habitat à horizon 2050.

Pour cela, nous partageons la synthèse des travaux menés le 28 juin dernier. Il en ressort trois grands sujets de préoccupation : la localisation des logements, la typologie de l'offre résidentielle et les modalités de production de l'habitat. Des éléments de connaissance des dynamiques territoriales complètent les bagages dont nous avons besoin pour avancer. En milieu de journée, nous apercevons notre destination. L'enthousiasme s'empare du bâtiment et de ses passagers.

Nous continuons notre chemin en direction des rives de la mise en œuvre de la stratégie résidentielle. Suggestions de règles, actions communes et individuelles vont bon train. Chacun imagine la façon dont il pourrait contribuer à l'atteinte des objectifs définis.

En fin de journée, l'équipage doit encore fournir quelques efforts pour accoster. La manœuvre n'est pas aisée mais la détermination sans faille. Les passagers se massent à la proue du navire, curieux de toucher la terre tant espérée. Un peu de patience, l'attente ne sera plus très longue…

À l'approche des contours de cet Habiter l'agglomération tourangelle en 2050, nos pensées vont aux autres membres de l'expédition SCoT. Nous, le groupe partenarial dédié aux questions d'habitat, avons conscience que nous faisons partie d'un déploiement bien plus large. D'autres navires partiront prochainement explorer les sujets économiques, environnementaux et mobilitaires. Nous leur souhaitons bon vent.

30 octobre 2023

Cela fait presque un mois que nous avons touché terre. Durant ce laps de temps, nous avons partagé entre membres d'équipage et passagers qui le souhaitent la façon dont nous avons vécu notre voyage[1]. Globalement celui-ci est salué positivement, avec des éléments d'organisation facilitant la participation du plus grand nombre. Les modalités d'animation mises en place pour permettre l'expression de chacun,

1 - Une enquête auprès d'une vingtaine de personnes ayant participé à au moins l'une des deux séances de travail du groupe partenarial habitat a été menée en octobre 2023. En parallèle, un débriefing a été organisé au sein de l'équipe-projet de la révision du SCoT de l'Agglomération Tourangelle.

l'intérêt des éléments de connaissance partagés et la qualité des échanges sont plus particulièrement mis en avant par les passagers. La diversité des participants est appréciée comme concours à un projet de territoire plus pertinent et plus efficient. Certains d'entre nous ont par ailleurs mentionné quelques pistes d'amélioration ; elles ont retenu l'attention de l'équipage et seront prises en considération pour la suite de l'expédition SCoT. Il a également été noté quelques souhaits d'approfondissements, notamment opérationnels, et la volonté de certains passagers d'être informés de la suite du voyage. L'équipage, et en premier lieu le SMAT, s'emploieront à ce que ces attentes soient satisfaites.

REGISTRE D'EMBARQUEMENT

Capitaine :

- Aurélie RAVIER, ATU

Vigie :

- François BELLANGER, Transit-City

Membres d'équipage :

- Alexis BŒUF, ATU
- Willy BUCHERON, ATU
- Émilie BOURDU, ATU
- Fanny CHENU, ATU
- Corinne FRADET, ATU
- Béatrice GENTY, ATU
- Thierry LASSERRE, ATU
- Caroline MARTENOT, SMAT
- Fanny MAIRE, ATU
- Louise MICHENAUD, SMAT
- Sébastien PIVIDAL, ATU
- Olivier SCHAMPION, ATU
- Raphaël SICOT, SMAT

Passagers :

Janick ALARY	Touraine-Est Vallées
Adrien ANDELAIN	Mairie de Monts
Frédérique BARBIER	Tours Métropole Val de Loire
Valérie BEAUJOUAN	GRDF
Marie-Annette BERGEOT	Touraine Vallée de l'Indre
Anne BERNARD	Syndicat des Mobilités de Touraine
Clémence BION	Touraine Vallée de l'Indre
Elisabeth BLESBOIS	CoDev Tours Métropole Val de Loire
Vincent BRIAND	Club Immobilier de Touraine
Jean-Yves BRUN	CESER Centre-Val de Loire
Jean-François CESSAC	Touraine-Est Vallées
Franck CHARNASSÉ	Tours Métropole Val de Loire
Géraldine De MORGAN	Val Touraine Habitat
Daniel DESLANDES	CoDev Tours Métropole Val de Loire
Evelina DJALALYAN	EPFL du Val de Loire
Béatrice DOLON	DDT 37
Véronique DuTOUR	CoDev Tours Métropole Val de Loire
Christophe DUVEAUX	Touraine-Est Vallées
Ricardo FERREIRA	Tour(s) Habitat
Emmanuel FRANCOIS	Tours Métropole Val de Loire
Claude GARCERA-TRIAY	Touraine-Est Vallées
Jean-Christophe GASSOT	Touraine Vallée de l'Indre
Christian GATARD	Tours Métropole Val de Loire
Félix GAULANDEAU	Reconstruire ensemble notre métropole
Francis GERARD	Tours Métropole Val de Loire
Annie GOLEO	AQUAVIT
Martin GUIMARD	Mairie Montbazon
Alain JAOUEN	Touraine Vallée de l'Indre
Kristell JAOUEN	Tours Métropole Val de Loire
Frédéric JULLIAN	Tours Métropole Val de Loire
Corinne LAFLEURE	Mairie Fondettes
Amandine LE MOULLEC	Tours Métropole Val de Loire
Rafaël LEGERET	CoDev Tours Métropole Val de Loire
Laurent LeLIEVRE	Rochecorbon
Jacques LEMAIRE	Touraine-Est Vallées
Violaine MAELBRANCKE	Conseil Départemental 37
Patrick MICHAUD	Touraine Vallée de l'Indre
Patrick NOGIER	Tours Métropole Val de Loire
Olivier PALIN	Union Nationale des Aménageurs
Bruno PAYRE	Fédération des Promoteurs Immobiliers
Elise PERCEREAU	Val Touraine Habitat
Marie PERDEREAU	Touraine Vallée de l'Indre
Daniel PERRICHOT	Mairie Luynes
Alice PIVETEAU	Touraine-Est Vallées
Jean-Louis RENIER	CESER Centre-Val de Loire
Catherine REYNAUD	Tours Métropole Val de Loire
Elodie ROCHE-TERNOIR	Touraine-Est Vallées
Aline ROLLIN	Tour(s) Habitat
Franck SALGE	SCoT Amboise Bléré Château-Renault
Nathalie SAVATON	Tours Métropole Val de Loire
Cathy SAVOUREY	Tours Métropole Val de Loire
Gérard SERER	Touraine-Est Vallées
Maxime SIMONOVICI	Insee Centre-Val de Loire
Aude TALON	Tours Métropole Val de Loire
Aurélie THIBAULT	Tours Métropole Val de Loire
Didier VALLEE	Tours Métropole Val de Loire
Mathieu VEILLOT	SCoT Amboise Bléré Château-Renault
Michel VERDIER	PNR Loire Anjou Touraine

DYNAMIQUES TERRITORIALES ET LEURS INCIDENCES POUR L'HABITER

Le groupe partenarial a pour mission d'imaginer à quoi ressemblerait le fait d'habiter l'agglomération tourangelle en 2050. Ici ni boule de cristal ni vérité absolue. Il s'agit d'envisager différentes pistes en s'appuyant sur les faisceaux d'indices dont nous disposons : le contexte actuel, les dynamiques passées, les interventions engagées, les projets portés par les acteurs locaux, les phénomènes globaux qui impactent les territoires, etc.
Sont présentés ci-dessous quelques-uns de ces points de repères, au travers de tendances passées et prospectives. Ils concernent trois axes d'investigation - climat, démographie, économie - et la façon dont ceux-ci questionnent les modes d'habiter l'agglomération tourangelle en 2050.
Dans le souci d'un propos concis, les chiffres présentés sont avant tout des moyennes portées à l'échelle de l'agglomération tourangelle. Cette dynamique générale ne rend donc pas compte de la diversité des situations qui traversent les territoires qui la composent.

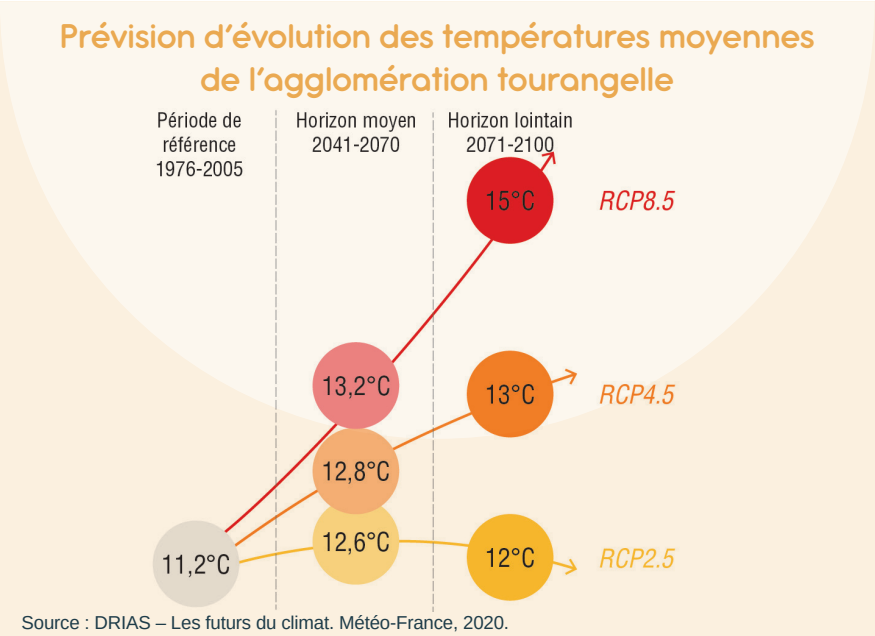
PERSPECTIVES CLIMATIQUES

Une hausse des températures

Celle-ci compte parmi les premiers signes du changement climatique qui viennent à l'esprit. À l'image de ce qui est constaté à l'échelle nationale, la moyenne des températures observées dans l'agglomération tourangelle au cours des années 2000 est supérieur de 1,5°C à la moyenne du début du siècle dernier.
Afin de lutter contre le dérèglement climatique, différentes propositions et leurs impacts sont étudiés. Parmi celles-ci, le projet Drias – Les futurs du climat esquisse quelques scénarios :

- **Le scénario RCP 8.5** - en rouge sur le schéma ci-contre - correspond à une poursuite des tendances actuelles, sans régulation des effets de gaz à effet de serre. Dans ces conditions, les températures augmenteraient dans l'agglomération tourangelle d'environ 4°C en 100 ans.
- **Le scénario RCP 4.5** - en orange - est considéré comme atteignable, même s'il suppose la mise en place de politiques publiques ambitieuses. Dans cette hypothèse, la hausse des températures se limiterait à 2°C en 100 ans.
- **Le scénario RCP 2.5** - en jaune - envisage une hausse des températures de 1°C en 100 ans. Il est considéré comme difficilement atteignable.

En lien avec la hausse des températures, les épisodes de canicule deviendraient de plus en plus fréquents. Le nombre de jours où les températures dépasseraient 35°C serait multiplié par 3,5 dans le scénario le plus optimiste considéré comme non atteignable (RCP 2,5) et 11 pour le scénario le plus pessimiste (RCP 4,5).



Source : DRIAS – Les futurs du climat. Météo-France, 2020.

Une multiplication des évènements extrêmes

En plus des canicules, d'autres évènements extrêmes tendraient à se développer. Parmi ceux-ci on compte les sécheresses, les feux de forêt et les inondations.

L'agglomération tourangelle est particulièrement concernée par le risque inondation. Aujourd'hui environ un tiers des 220 000 logements du territoire se situe en zone inondable, dans des degrés d'aléas variés.

Concernant les feux de forêts, l'agglomération tourangelle est partiellement concernée, d'autant plus qu'ils sont moins importants qu'ailleurs. Mais elle jouxte des territoires très touchés par ce risque. C'est notamment le cas de la forêt de Chinon au sud-est et du Pays Loire Nature au nord-est.

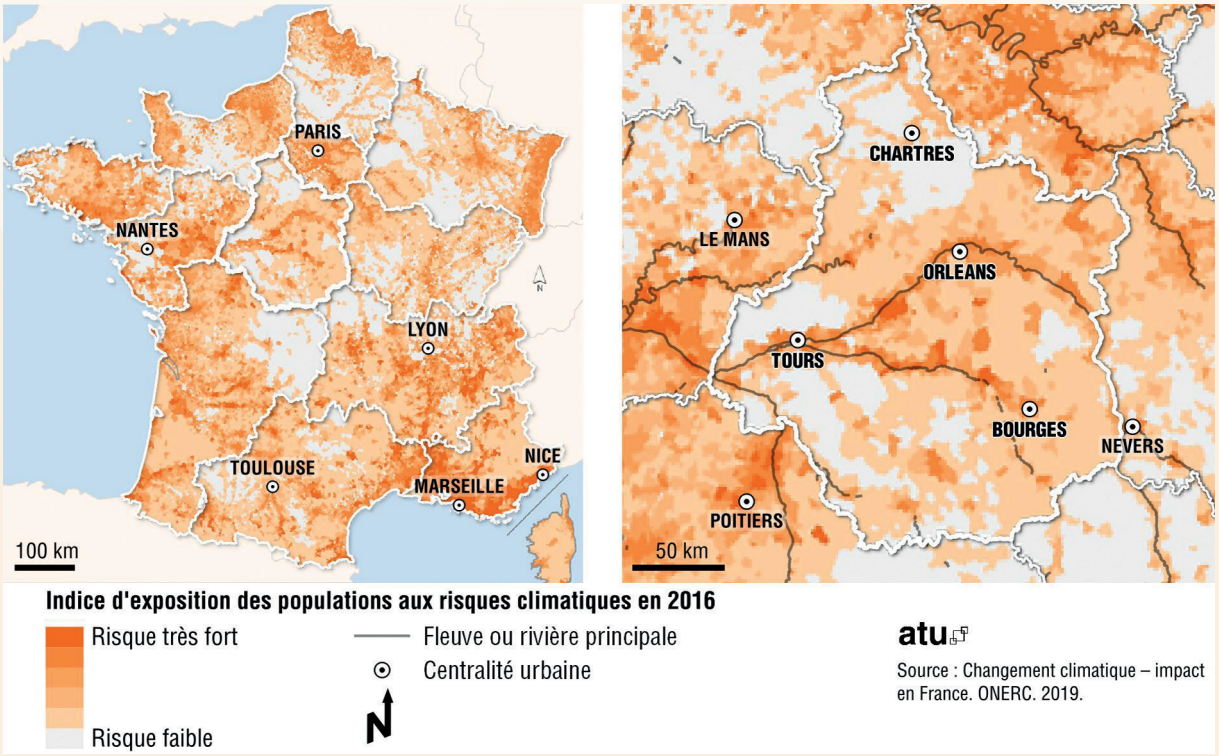
Ces caractéristiques tendent à accroître la vulnérabilité des populations aux évènements climatiques. Les cartes ci-dessous croisent l'ensemble des risques naturels et la densité d'habitants afin d'apprécier comparativement le degré d'exposition des habitants à ces risques. Plus la couleur est foncée, plus le degré de vulnérabilité de la population est élevé. En Indre-et-Loire, l'agglomération tourangelle fait partie des territoires les plus impactés.

Un resserrement des terres habitables

Associé au dérèglement climatique et à ses incidences, dont celles exposées précédemment, se pose la question du volume de terres habitables par la population.

Les scénarios travaillés dans le cadre du projet Drias - Les futurs du climat envisagent au pire une hausse du niveau de la mer de l'ordre de 2,5 mètres (RCP 8.5), avec un impact plus notable pour certains secteurs littoraux. L'agglomération tourangelle n'apparaît pas directement concernée par ce phénomène mais pourrait l'être par effet rebond (exemple : migration de populations).

Vulnérabilité des populations aux risques climatiques



Aujourd'hui, l'agglomération tourangelle représente un territoire d'environ 1 000 km² et est très largement constitué d'espaces naturels, agricoles et forestiers (83%). Environ 1% du territoire a été artificialisé au cours des 10 dernières années, ce qui correspond à la proportion la plus importante des SCoT de la Région Centre-Val de Loire après Orléans Métropole[2].

IMPACTS POTENTIELS DES PERSPECTIVES CLIMATIQUES SUR LES MODES D'HABITER DANS L'AGGLOMÉRATION TOURANGELLE EN 2050

- **Mouvements de population et d'activités**, qu'il s'agisse de résidents actuels de l'agglomération tourangelle ou de personnes - activités qui se déplaceraient d'autres régions au vu de conditions de vie plus favorables.
- **Adaptation de l'habitat existant et des nouveaux logements**. Comment dans leur conception et leur fabrication peuvent-ils contribuer à l'adaptation aux nouvelles conditions de vie ?
- **Évolution du logement comme lieu plus systématique de productions** (alimentaires, énergétiques, etc.).
- **Localisations préférentielles** des nouveaux logements. Où et comment les produire ?

TENDANCES DÉMOGRAPHIQUES

Une population qui continue de croître, suivant un rythme qui se réduit

L'agglomération tourangelle compte environ 390 000 habitants, répartis globalement en trois tiers sur le territoire :

- 1 habitant sur 3 habite Tours ;
- 1 habitant sur 3 vit dans les huit autres communes d'au moins 10 000 habitants (Chambray-lès-Tours, Fondettes, Joué-lès-Tours, La Riche, Montlouis-sur-Loire, Saint-Avertin, Saint-Cyr-sur-Loire, Saint-Pierre-des-Corps) ;
- le dernier tiers se répartit dans les 45 autres communes de l'agglomération tourangelle.

Entre 1990 et aujourd'hui, la population a augmenté de 0,5% par an, soit environ 56 000 habitants supplémentaires en 30 ans. Les caractéristiques de cette croissance démographique correspondent à un double mouvement :

- Un effet de concentration de la population. Ainsi, l'agglomération tourangelle pèse de plus en plus au sein du département d'Indre-et-Loire, représentant 63% des habitants en 1990 et 64% aujourd'hui. De plus, le nombre de petites communes diminue au profit de strates démographiques supérieures (cf. tableau ci-dessous).
- Un effet de périurbanisation. Les communes les plus peuplées ont connu l'évolution relative la moins importante au cours des trente dernières années. Plus précisément, les quatre communes les plus peuplées de l'agglomération tourangelle (Tours, Joué-lès-Tours, Saint-Cyr-sur-Loire et Saint-Pierre-des-Corps) représentaient 60% de la population il y a 30 ans et désormais à peine 53%.

Répartition de la population de l'agglomération tourangelle et son évolution

	Nombre de communes		Évolution de la population
	1990	2019	Taux annuel 1990-2019
moins de 1 000 habitants	16	7	+ 0,8%
1 000 à 3 500 habitants	23	26	+ 1,1%
3 500 à 10 000 habitants	10	12	+ 1,1%
Plus de 10 000 habitants	5	9	+ 0,3%

Source : Insee-RP1990 et 2019.

2 - Le SCoT d'Orléans Métropole comprend une seule intercommunalité : la Métropole d'Orléans et ses 22 communes. Au cours des dix dernières années, 2,4% de ce territoire a été artificialisé.

D'un point de vue géographique, c'est la vallée de l'Indre qui a connu la croissance démographique la plus forte au cours des dernières décennies.
Par ailleurs, l'évolution de la population se caractérise par un ralentissement du rythme de la croissance (+ 0,6% par an sur la décennie 1990 ; + 0,5% par an sur les deux décennies suivantes). Cette diminution se fait surtout sous l'effet d'un tassement continu et qui s'accentue du solde naturel, c'est-à-dire de la différence entre le nombre de décès et le nombre de naissances. Une baisse des naissances et une hausse des décès expliquent cette situation qui tendrait à se dégrader dans un territoire vieillissant.

Un vieillissement de la population

L'agglomération tourangelle a connu un vieillissement notable de sa population au cours des vingt dernières années, à l'image de ce qui se passe ailleurs en Indre-et-Loire et plus largement à l'échelle nationale. Ce vieillissement se traduit à la fois par :

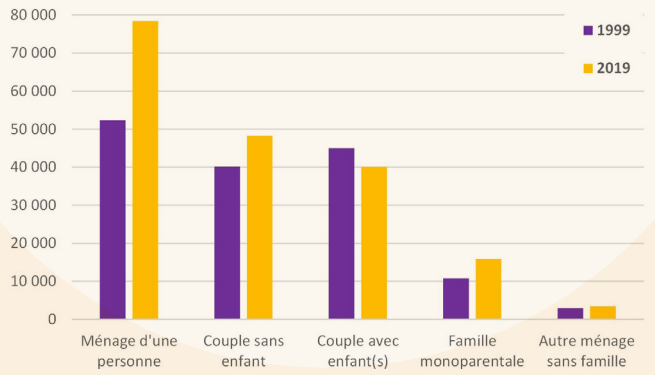
- une hausse des personnes âgées d'au moins 55 ans. Leur nombre a augmenté d'environ 50% en vingt ans. Cette évolution est plus marquée que celle constatée dans le département en dehors de l'agglomération tourangelle
- une baisse des classes d'âges inférieures. Cette baisse est plus particulièrement forte chez les 15-44 ans (- 5%), tout en demeurant inférieure à ce que connaît le reste de l'Indre-et-Loire. Par ailleurs, les moins de 14 ans progresse légèrement au sein de l'agglomération tourangelle (+ 5% en vingt ans).

Au final, environ 40% de la population de l'agglomération tourangelle a moins de 30 ans, 40% a entre 30 et 60 ans et 20% des habitants ont au moins 60 ans.
Certains participants ont mis en avant les dynamiques différenciées au sein de l'agglomération tourangelle, en lien avec les prix des logements. Ainsi, une partie de la vallée de l'Indre connaîtrait un vieillissement plus rapide qu'ailleurs compte tenu du niveau élevé des prix sur le marché immobilier. Le sud-ouest du territoire voit quant à lui s'installer des primo-accédants contribuant au rajeunissement de la population.

De moins en moins de personnes par logement

Comme plus largement en France, l'agglomération tourangelle est touchée par le phénomène de desserrement des ménages : de moins en moins de personnes habitent dans le même logement. La taille moyenne des ménages y est passée d'environ 2,5 personnes par logement en 1999 à 2 aujourd'hui. Cette baisse est plus marquée qu'en moyenne nationale (passage de 2,4 à 2,2 personnes par ménage au cours des vingt dernières années). En parallèle, le nombre de familles monoparentales et de couples sans enfant augmente, contrairement à l'effectif de couples avec enfants. Ces derniers représentent aujourd'hui 21,5% des ménages de l'agglomération tourangelle quand c'était 30% il y a vingt ans.
Corollaire de cette baisse de la taille moyenne des ménages, le nombre de logements occupés par une seule personne ne cesse d'augmenter. Il est passé de 35% du parc en 1999 à 42% aujourd'hui. Si on regarde plus précisément la question de l'appariement entre le nombre de personnes par logement et le nombre de pièces qu'il comporte on se rend compte d'une potentielle sous-occupation. En effet, la majorité des logements sont occupés par une ou deux personnes, même dans les biens aux surfaces les plus importantes. Cela se vérifie quelle que soit l'ancienneté d'occupation des logements, même si c'est bien évidemment plus marqué dans les logements occupés depuis plus longtemps.

Structure familiale des ménages de l'agglomération tourangelle



Source : Insee-RP1999 et 2019.

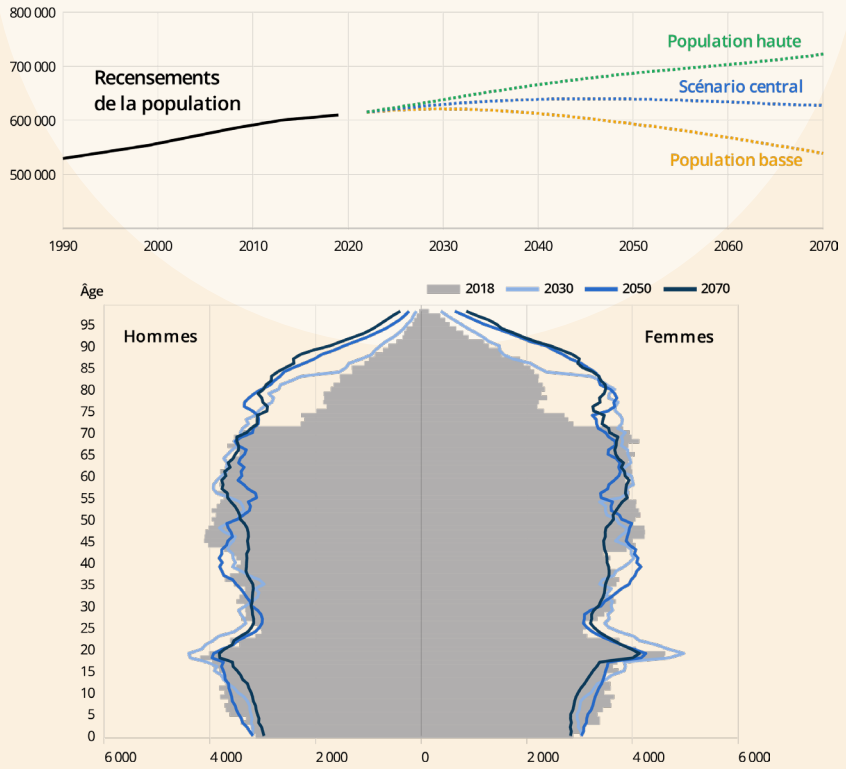
Des dynamiques passées qui s'accentuent dans les scénarios d'évolution de la population

L'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (Insee) effectue des projections démographiques à partir d'un modèle appelé Omphale, qu'il met à jour régulièrement, environ tous les dix ans. La dernière projection a été réalisée en 2022 et envisage le nombre d'habitants qui pourrait habiter en France à horizon 2070. Le modèle prend différentes hypothèses sur ce qui constitue les ressorts de l'évolution démographique : les naissances (fécondité), les décès (mortalité), les entrées - sorties d'habitants pour une zone donnée (solde migratoire). Les migrations internationales sont « neutralisées » dans le sens où elles sont maintenues à leur niveau actuel. Le scénario central poursuit les tendances constatées sur la période récente.

À l'échelle de l'Indre-et-Loire, le scénario central envisage une poursuite de la croissance démographique jusque vers 2040 puis une diminution du nombre d'habitants pour atteindre en 2070 un niveau proche de celui de 2030. Avec les hypothèses du scénario population basse, « le pic de population » serait atteint sous peu, à horizon 2030, et la baisse du nombre d'habitants serait ensuite plus accentuée. Le scénario population haute envisage une hausse du nombre d'habitants sur un rythme globalement semblable à la période récente.

La projection de la population par classe d'âge fait apparaître un vieillissement marqué : le nombre de séniors continue à croître, de manière importante dès 2030. À horizon 2050 c'est le haut de la pyramide des âges qui s'élargit de manière plus significative. En parallèle, la base se rétrécit traduisant une baisse du nombre d'enfants.

Scénarios d'évolution de la population en Indre-et-Loire



Source : Insee - Omphale 2022.

IMPACTS POTENTIELS DES TENDANCES DÉMOGRAPHIQUES SUR LES MODES D'HABITER L'AGGLOMÉRATION TOURANGELLE EN 2050

- **besoins en logement** compte tenu de l'évolution du nombre d'habitants. Doit-on produire de nouveaux logements ? Si oui, combien ? et quels types de produits ?
- **usages des logements.** La colocation, l'habitat partagé et autres pratiques collectives vont-elles se développer ? À quoi l'habitation va-t-elle servir demain – probablement à des fonctions variées comme c'est déjà le cas au moins en partie aujourd'hui ?
- **adaptation de l'habitat au vieillissement de la population** (forme, organisation interne, coût, modalité d'accès, etc.).
- **accessibilité financière** des logements compte tenu du vieillissement de la population (accès au crédit et solvabilité des personnes âgées, recul de la transmission du patrimoine, etc.), de la situation économique, des marchés fonciers et immobiliers, des enjeux de rénovation énergétique.

INCERTITUDES ÉCONOMIQUES

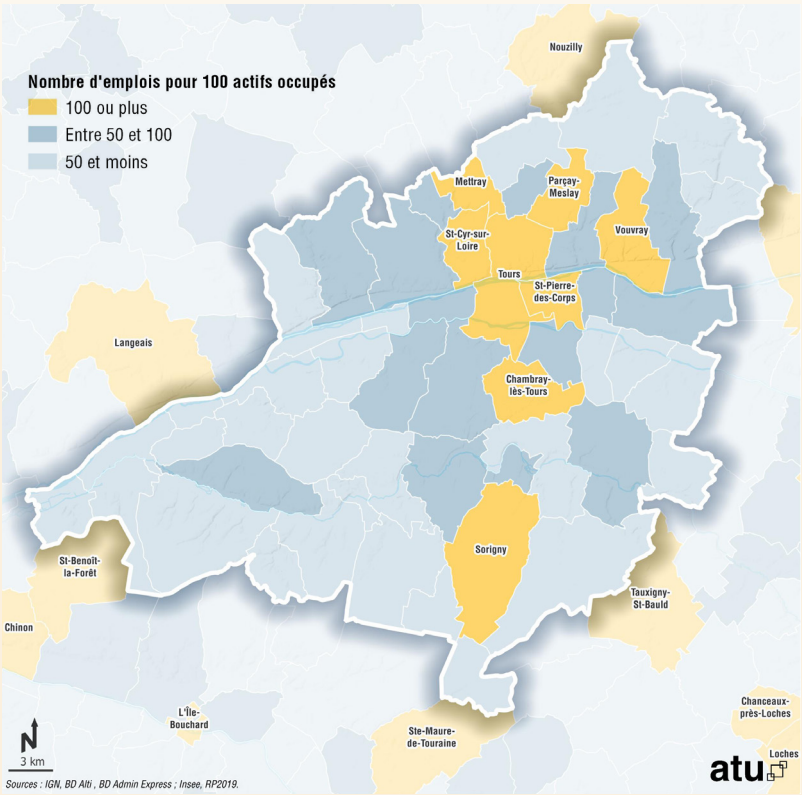
Un pôle d'emploi qui se renforce

L'agglomération tourangelle concentre les emplois de l'Indre-et-Loire : elle accueille près de 175 000 postes, soit un peu plus de 70% des emplois départementaux. Au sein de l'agglomération tourangelle, les emplois sont un peu plus concentrés que les habitants puisqu'un emploi sur deux se situe sur la ville de Tours contre un habitant sur trois. Rapprocher le nombre d'emplois du nombre d'habitants qui travaillent est une manière d'apprécier si un territoire constitue un pôle d'emploi. Ce ratio s'appelle l'indice de concentration d'emplois. À l'échelle de l'agglomération tourangelle, on compte 110 emplois pour 100 actifs occupés. Le territoire forme donc une polarité économique qui accueillent plus d'emplois que d'habitants qui travaillent. La carte ci-contre montre les situations très contrastées d'une commune à l'autre. Celles en jaune offrent plus d'emplois qu'elles n'accueillent d'actifs qui travaillent. Le ratio est le plus élevé pour Parçay-Meslay et Chambray-lès-Tours avec environ trois emplois pour un actif occupé résident. Dans les communes les plus claires, il y a moins d'un emploi pour deux actifs occupés ; il s'agit de territoires avec une vocation résidentielle marquée.

Cette localisation respective des emplois et des habitants génère nécessairement des flux domicile - travail. L'indice de concentration d'emploi apporte une première approche quantitative de ces mouvements. Si on ajoute à cela d'autres paramètres comme la qualification des actifs et les secteurs d'activité, les questions d'appariement entre offre et demande se complexifient.

En termes d'évolution du nombre d'emplois, on constate une croissance d'environ 27 000 postes dans l'agglomération tourangelle au cours des vingt dernières années. Dans le même temps, le nombre d'habitants a augmenté d'environ 18 500 personnes. Ces dynamiques confortent le pôle d'emplois existant. Comme pour la population, on constate un effet de concentration des emplois dans l'agglomération tourangelle à une échelle globale et un effet de dispersion des emplois au sein du territoire. Si le nombre d'emplois ne cesse d'augmenter depuis plusieurs décennies, cette progression connaît un net ralentissement pour ne pas dire un stop au cours des dix dernières années. Cette tendance n'est pas propre à l'Indre-et-Loire. Les évolutions nationales et régionales vont dans le même sens, le nombre d'emplois à l'échelle du Centre-Val de Loire diminuant même au cours des dix dernières années. Au sein de la Région, l'agglomération tourangelle affiche une situation plutôt favorable et singulière car peu de territoires porteurs de SCoT ont gagné des emplois au cours des dix dernières années. Par contre le tassement de la croissance est plus marqué qu'à l'échelle nationale.

L'indice de concentration d'emploi en 2019



Sources : IGN, BD Alti , BD Admin Express ; Insee, RP2019.

Des spécificités locales : un taux de chômage plus élevé, des revenus moyens supérieurs

L'agglomération tourangelle n'échappe pas à la tendance générale de tertiarisation de l'économie. Celle-ci se traduit entre autres par le fait que parmi les personnes qui travaillent il y a de plus en plus de cadres et de professions intellectuelles supérieures ainsi que des personnes qui exercent des professions intermédiaires. Ces deux catégories représentent aujourd'hui près de la moitié des actifs au sein de l'agglomération tourangelle, soit dix points de plus qu'il y a vingt ans. En parallèle le poids relatif des ouvriers connaît un net recul. Par contre, l'agglomération tourangelle se distingue des situations supra-territoriales sur un certain nombre d'éléments :

- Un taux de chômage (au sens Insee) plus élevé qu'en moyenne nationale et régionale : ces dernières sont très proches, autour de 12,5%, quand le taux de chômage atteint 13,2% dans l'agglomération tourangelle. Cela s'explique à la fois par des effets de structure de la population et du tissu économique et des effets locaux (spécificités locales).
- Un nombre de personnes diplômées du supérieur au sein des actifs (35%) plus important qu'aux niveaux national (31%) et régional (25%).
- Des revenus moyens plus élevés dans l'agglomération tourangelle qu'aux échelles départementale et nationale. À ces échelles, on est à environ 22 400 € annuels par unité de consommation. Au sein de l'agglomération tourangelle, on oscille entre cette moyenne pour la Métropole de Tours et environ 24 000 € pour les deux communautés de communes du territoire.

Évolution de l'emploi au lieu de travail

	1999-2009	2009-2019
Agglomération tourangelle	+ 1,6%	+ 0,1%
Centre-Val de Loire	+ 0,7%	- 0,3%
France	+ 1,2%	+ 0,2%

Source : Insee-RP1999, 2009 et 2019.

Un accès financier au logement qui se complexifie

Le sujet des ressources des ménages appelle la question de l'accessibilité financière des logements. D'une manière générale, le logement, incluant les dépenses associées comme le chauffage et l'éclairage, représente environ un tiers du budget des ménages. Globalement, sur les dernières décennies, les prix des logements ont évolué de manière beaucoup plus importante que les revenus de la population. Cet écart grandissant interroge la possibilité de parcours résidentiel des ménages et leur capacité à se loger dans un bien adapté à leurs besoins et à leurs préoccupations, comme les questions associées aux enjeux climatiques évoquées précédemment.

Les participants au groupe partenarial ont mis en évidence une hausse des prix des logements liée au renchérissement du coût des matériaux de construction et du foncier ainsi qu'à une multiplication des normes. Si les finalités, par exemple de meilleure performance énergétique et d'accessibilité, sont saluées, la mise en œuvre opérationnelle et ses incidences sur les prix de sortie sont déplorées.

IMPACTS POTENTIELS DES INCERTITUDES ÉCONOMIQUES SUR LES MODES D'HABITER L'AGGLOMÉRATION TOURANGELLE EN 2050

- **Budget des ménages alloué au logement.** Quels choix entre les différentes dépenses ?
- **Poids du télétravail et de l'enseignement à domicile.** Quelles conséquences sur la localisation de l'habitat (distance domicile – emploi/étude) et les caractéristiques du logement (taille, configuration, modularité, équipement, desserte, etc.) ?
- **Diversification des fonctions de l'habitat.** Au-delà de se loger, quelle place pour travailler, étudier, produire, recevoir, se ressourcer, etc. ?
- **Espaces disponibles pour produire du logement.** Quels arbitrages entre les vocations possibles du foncier et de l'immobilier dans une trajectoire de sobriété foncière ?
- **Équilibre entre résidences principales et logements touristiques.** Quelles modalités d'accueil des touristes (résidence, habitat mobile démontable, occupation temporaire, etc.) ? Quels suivis et encadrements de ces hébergements dans l'optique de maintenir une offre permettant de répondre aux besoins d'occupation pérenne des logements par les habitants ?

François Bellanger,
Directeur de Transit City.

HABITAT : ET S'IL FALLAIT TOUT REMETTRE À PLAT ?

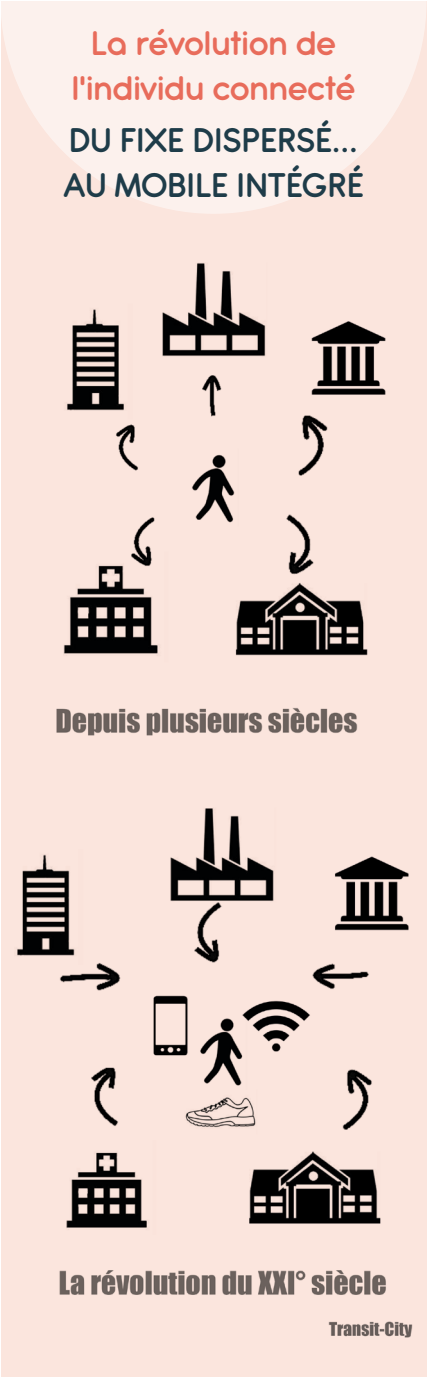
POURQUOI PENSEZ-VOUS QUE LE MODÈLE DE L'HABITAT DOIT ÊTRE REVU ?

Les mutations profondes que l'on a pu constater par le passé sont intervenues quand une évolution technique majeure a été concomitante d'un défi sanitaire. C'est par exemple ce qui s'est passé avec le haussmannisme (arrivée de la vapeur et lutte contre le choléra) et le manhatannisme (arrivée de l'électricité et souci du bien-être). Aujourd'hui, la révolution numérique associée à la pandémie de Covid engagent des transformations importantes. La plus notable est le passage d'une société où chaque fonction s'incarne dans un lieu dédié à une société où la connexion internet permet d'accéder à n'importe quelle fonction quel que soit l'endroit où l'on se trouve.

En effet, depuis le XIXe siècle, la ville s'organise autour de lieux pour habiter (logement, hôtel), de lieux pour travailler (bureau, usine), de lieux pour consommer (magasin), de lieux pour manger (restaurant, cantine), de lieux pour faire du sport (stade, piscine), de lieux pour se cultiver (école, université, musée), de lieux pour s'amuser (cinéma, cirque, parc de loisirs), de lieux pour se déplacer (gare, port), etc. La révolution numérique a fait exploser ce modèle depuis une vingtaine d'années. Désormais c'est l'individu connecté qui détermine les fonctions de la ville. Pour répondre aux aspirations multiples, la diversification de l'offre de logements aux différentes échelles et dans divers contextes territoriaux apparaît indispensable. Le modèle d'habitation unique, du zoning et de l'homogénéité sociale n'est plus d'actualité.

Ce changement de paradigme s'accompagne d'une révolution écologique, notamment associée au retour du vivant dans l'urbain.

Or les villes et les logements dans lesquels nous vivons aujourd'hui sont bâtis sur les mêmes modèles depuis 200 ans, des modèles qui spécialisent les espaces à toutes les échelles et ont mis la nature à distance et/ou « sous cloche ». Les dispositifs d'investissement locatif instaurés successivement depuis les années 1980 participent de la non stimulation de la profession pour proposer de nouveaux systèmes. Il y a désormais urgence à concevoir un habitat qui puisse être le réceptacle des nouveaux modes de vie.



COMMENT DÉFINIRIEZ-VOUS LE LOGEMENT AUJOURD'HUI ?

« Le logement doit être une synthèse de la ville ».

Les évolutions que je viens d'évoquer dépassent le seul domaine de l'habitat mais celui-ci devrait en être le reflet et les intégrer. Le logement ne peut demeurer tel qu'il est aujourd'hui alors que nous sommes désormais dans une société de l'individu, qui plus est de l'individu mobile et connecté. En outre, l'évolution du rapport au travail, au temps et au rythme du travail, interpelle la localisation et la configuration des logements.

Aujourd'hui, « le logement doit être une synthèse de la ville ». Il est tout à la fois le lieu du repos et de la famille comme c'était le cas avant … et aussi une salle de sport, un magasin (livraison de colis), un restaurant (livraison de repas à domicile), un lieu de travail, etc. Aussi, les enveloppes bâties telles qu'elles ont été conçues « craquent de partout ». La spécialisation des pièces (une pièce = une fonction) perd de sa valeur dans un logement devenu le lieu du tout, où les habitants aspirent à de la souplesse et à de la modularité pour vivre sereinement la multifonctionnalité. La pertinence des notions de chambre, de salon, etc. s'amenuise. Le concept de salle de bain en tant que pièce uniquement technique ne fait plus sens dans un XXIe siècle dédié au corps. Etc.

Aussi, les nouveaux plans d'habitation devraient donner à voir des fonctions plutôt que des pièces. En outre, dans une société de l'individu, il ne s'agit pas de penser le logement puis d'inviter la population à l'habiter mais de penser l'individu, son corps et ce qu'il en fait, puis la coque qui va autour et lui permet de concrétiser ses diverses envies. De plus, pour répondre aux besoins de demain, il semble intéressant de transformer l'habitat d'aujourd'hui plutôt que de produire du logement neuf, cette transformation pouvant concerner le mobilier et pas seulement l'immobilier.

Par ailleurs, les habitants souhaitent aujourd'hui pouvoir faire tout partout, autrement dit pouvoir réaliser les activités dont ils ont besoin ou qu'ils apprécient à la fois dans leur logement et à l'extérieur de celui-ci. Ici, on ne s'inscrit pas dans un rapport d'exclusivité mais dans un monde de possibilités.

Pour terminer, je vous propose une piste de réflexion pour l'habitat de demain : l'hôtel serviciel. Cette mini-ville verticale, née aux États-Unis, pourrait constituer une inspiration. Dans un récit positif, l'immeuble est ici le lieu de la modernité, de services, d'espaces partagés, etc. L'hôtel serviciel, dont la résidence étudiante peut être une incarnation, pourrait demain devenir une nouvelle centralité, une conciergerie de quartier où chacun pourrait par exemple se faire livrer ses colis.

QUELLES ÉVOLUTIONS DES CADRES DE PENSÉE ET D'ANALYSE VOUS APPARAISSENT-ELLES NÉCESSAIRES POUR APPRÉHENDER LA NOUVELLE DONNE ?

Les mutations en cours supposent de se réinventer, y compris dans nos outils de compréhension des phénomènes à l'œuvre dans l'habiter. Les grilles de lecture et d'analyse sont à revoir. Par exemple, le territoire n'est plus tant à aborder comme un arbre fixe et ancré que comme un système de rhizomes flous et fluctuants. De même, notre lexique doit évoluer tant on ne peut penser le futur avec les mots du passé.

Ces nouvelles lunettes pourront être l'occasion de réhabiliter d'anciens modèles mis à mal (par exemple les maisons individuelles qui présentent certaines vertus à l'aune de préoccupations actuelles) ou d'être disruptif (passage d'un ensoleillement valorisé à la recherche d'ombre). Quoi qu'il en soit, adopter une posture bienveillante face aux mutations en cours, les accueillir avec générosité et gentillesse, m'apparaît indispensable pour conduire les changements nécessaires. L'ouverture à la nouveauté et au non conformisme est indispensable au développement des innovations.

Pour ce qui est des données qui donneraient à voir les changements à l'œuvre, je pense que les téléphones portables en tant que mesure de l'occupation d'un lieu à un instant t et des flux seraient pertinents. Ils correspondent davantage à ce qu'il apparaît important d'observer dans une société où la mobilité est devenue un mode de vie et où l'individu fait le lieu avec ses baskets et son portable.

Par ailleurs, les modes de consommation me semblent particulièrement instructifs. Entre autres, analyser les pratiques et dépenses des ménages dans les secteurs du bricolage et de l'ameublement nous renseigneraient utilement sur la façon dont ils accommodent un logement non adapté à leur mode de vie. Ainsi, les grandes enseignes de ces secteurs d'activité pourraient être des sources d'information intéressantes à mobiliser.
Dans un tout autre registre, je crois que les changements à engager ne peuvent être conduits qu'autour d'une mise en récit positive. Celle-ci peut notamment faire appel aux préoccupations associées à l'écologie, au vivant, à la décarbonation, … comme la ville de Londres s'y est employée (cf. exemple page suivante).

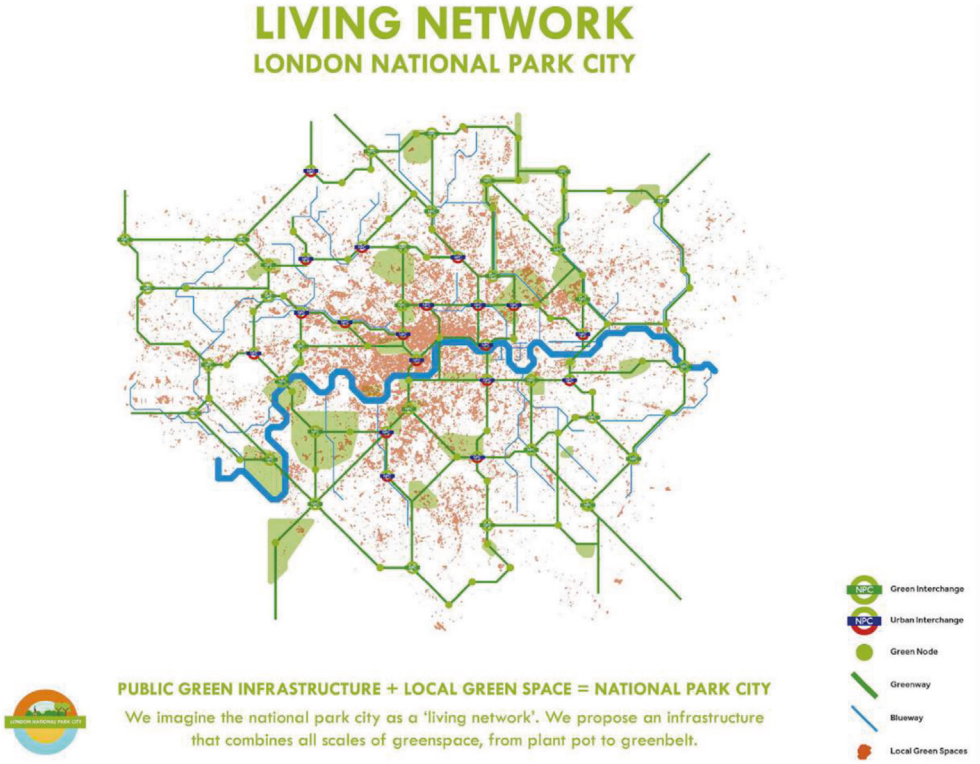
QUE DIRIEZ-VOUS À CEUX QUI S'INQUIÈTENT DE LA MONTÉE DE L'INDIVIDUATION ?

Je répondrais qu'individuation n'est pas individualisme. Oui, tout un chacun souhaite pouvoir faire ce qu'il veut, quand il veut, comme il le veut. En termes d'habitat, cela suppose une offre diversifiée et malléable. Mais cette posture n'entre pas en contradiction avec le fait de s'impliquer ou de s'engager (pour une association, une cause, etc.). Simplement, la sociabilité est davantage choisie.

Pour ma part, je ne suis pas inquiet. La montée du numérique accroît de facto le besoin de contact. Plus on est connecté, plus on a besoin de rencontrer d'autres personnes. Ce qui aura de la valeur demain, c'est tout ce qui n'est pas numérisable, la nature et la convivialité au premier chef.

La rewild city comme prochaine révolution urbaine ?

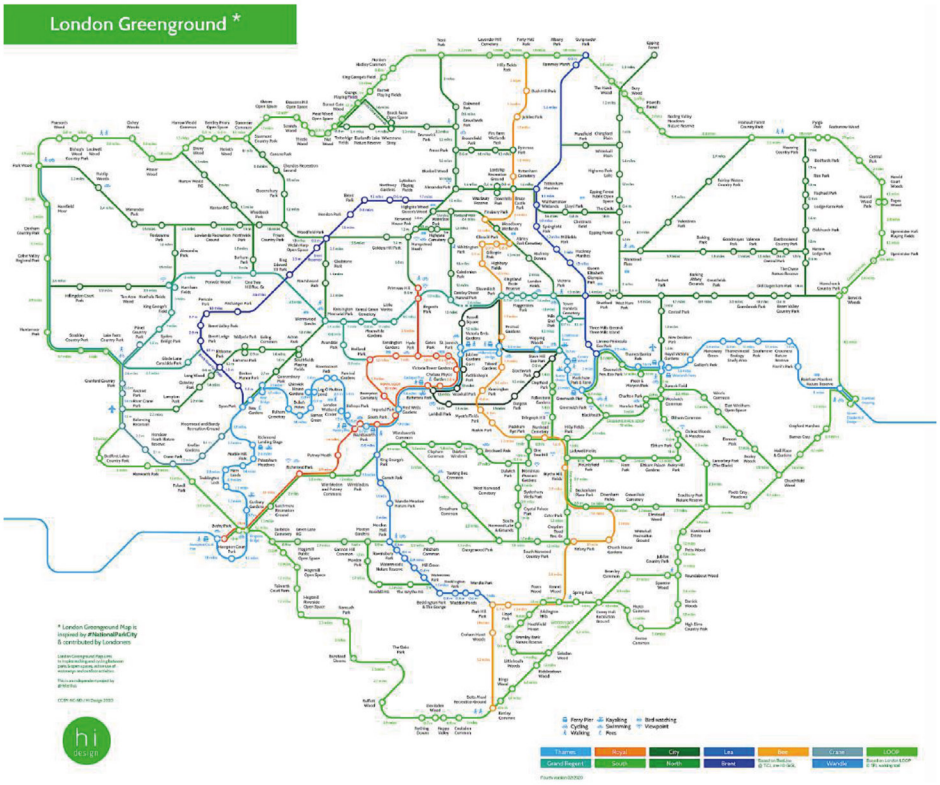
... avec une nouvelle trame urbaine ...



Transit-City

La rewild city comme prochaine révolution urbaine ?

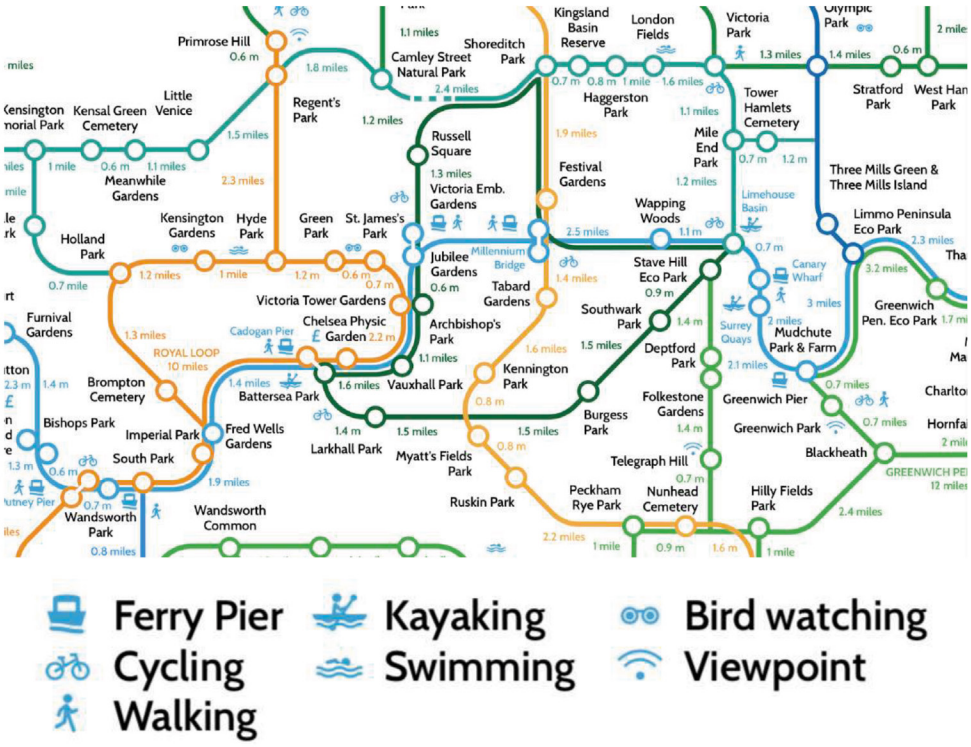
... avec une nouvelle carte des transports ...



Transit-City

La rewild city comme prochaine révolution urbaine ?

... avec de nouvelles valeurs ...



Transit-City

"Greater London National Park"

... et une ville pensée comme un parc naturel.

Transit-City

TROIS POINTS D'ATTENTION PRIORITAIRES POUR BIEN VIVRE L'AGGLOMÉRATION TOURANGELLE EN 2050

Lors de la première séance du groupe partenarial, les participants ont partagé leur vision de ce que pourrait être Habiter l'agglomération tourangelle en 2050. Pour une diversité de profils d'habitants, ils se sont interrogés sur les questions suivantes : Quelles seraient les caractéristiques de leur logement ? À quelle offre (commerces, services, équipements, nature, etc.) accéderaient-ils ? Comment se déplaceraient-ils ? Quels espaces pratiqueraient-ils ? Par quoi leurs choix seraient-ils animés ? Les échanges ont permis de faire émerger trois sujets d'attention prioritaires : la localisation des logements, la typologie de l'offre résidentielle et les modalités de production de l'habitat. Sont présentées une synthèse des enjeux qui ont émergé lors de la séance de travail du 28 juin, agrémentée de quelques éléments de diagnostic pour préciser et objectiver leur déclinaison pour l'agglomération tourangelle.

Il s'agit des principales propositions du groupe partenarial, sans filtre sur leur possibilité de déclinaison dans le SCoT en cours de construction. Il est par exemple mentionné des éléments relatifs à l'intérieur des logements, leur conception, leurs modalités constructives et leurs usages ; ces aspects ne sont pas réglementés par les documents d'urbanisme comme les SCoT ou les PLU(i).

UN ACCÈS RAPIDE À UNE OFFRE DE PROXIMITÉ QUEL QUE SOIT SON LIEU DE VIE

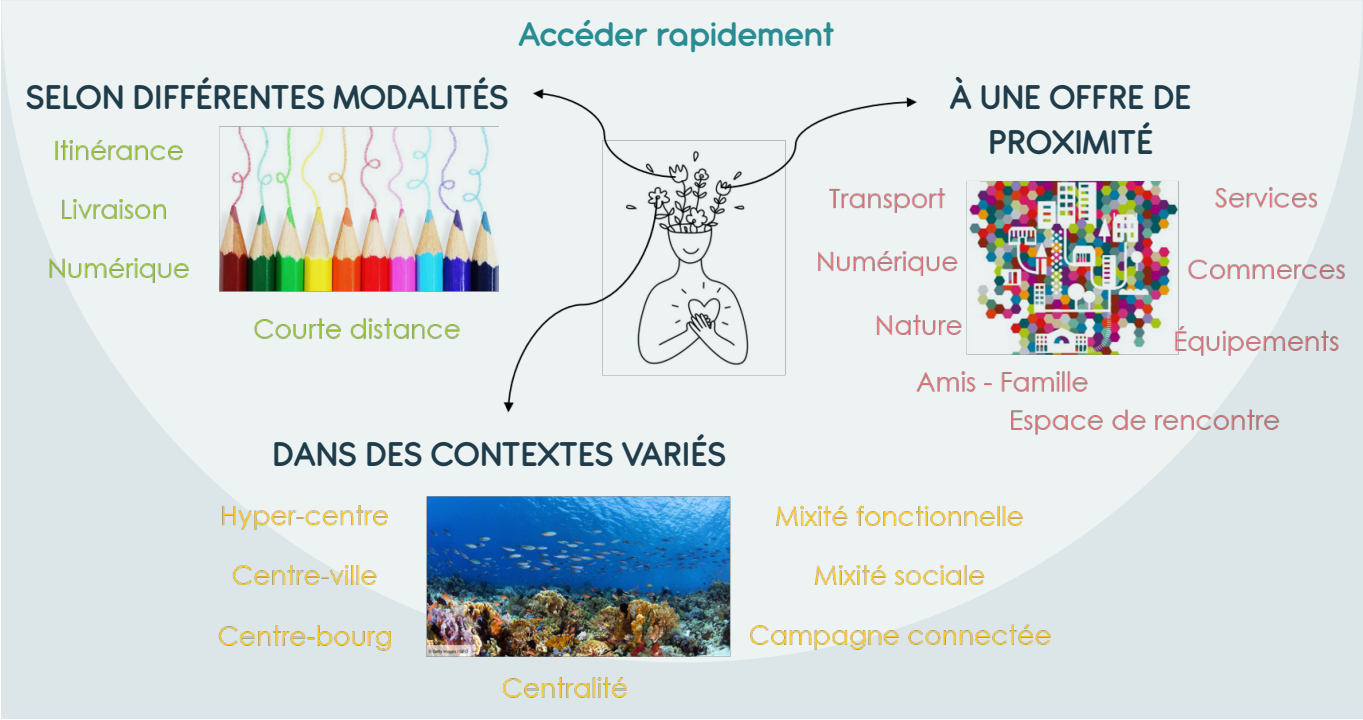
Ce qui tient à cœur du groupe partenarial

Les membres du groupe partenarial ont mis en avant le caractère primordial de l'accès facile à un certain nombre d'aménités territoriales depuis son logement. Ce socle de base, que tout un chacun devrait pouvoir trouver à proximité de son lieu de vie, comprend des commerces, services et équipements de proximité ainsi que des espaces de nature. Les dessertes numériques et de transport, notamment de transport en commun et de modes doux, participent également de ce pack minimal. Par ailleurs, plusieurs personnes ont pointé l'importance de disposer d'espaces de rencontre à proximité des logements afin de favoriser les liens sociaux. La présence d'amis ou de membres de la famille est également apparue comme un des critères de localisation dans le choix du lieu de résidence.

Pour accéder rapidement à cette offre de proximité, différentes modalités ont été identifiées :

- en être proche physiquement ;
- y accéder « à distance » via les outils numériques, par exemple pour effectuer des démarches administratives en ligne ou avoir une téléconsultation de médecine ;
- se faire livrer, à domicile ou dans des points relais qui pourraient également être des lieux de rencontre ;
- bénéficier de services itinérants comme par exemple des bibliobus.

Autre point auquel les membres du groupe partenarial tiennent : le fait que cet accès facile à une offre de proximité depuis son logement puisse s'effectuer quel que soit l'endroit de l'agglomération tourangelle où l'on habite. Bien sûr les modalités d'accès et la diversité de l'offre, notamment en termes de zone d'attractivité, peuvent varier d'un espace à un autre. Mais un socle de base doit pouvoir être proposé à l'ensemble des habitants. Dans cette perspective, la volonté d'une vitalité renouvelée des différents niveaux de centralité, de l'hyper-centre de Tours ou centre-bourg rural, a été soulignée. D'autres types d'espace ont également été mentionnés comme intéressants à étudier et à développer, notamment les campagnes connectées et les quartiers mixtes, à la fois au regard des différentes fonctions qu'ils accueillent et d'un point de vue social.



Ce que l'on sait de la situation de l'agglomération tourangelle

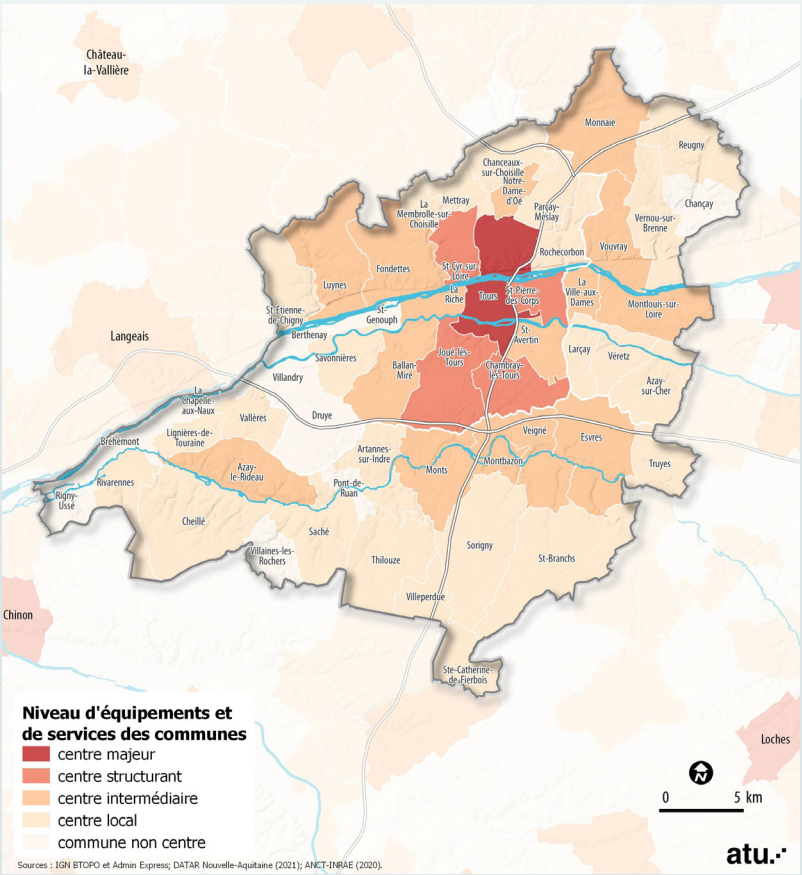
À l'image de ce qui se passe ailleurs en France, les choix résidentiels des ménages sont avant tout guidés par la localisation de l'habitat. C'est ce que confirme l'enquête menée cette année sur le territoire de Tours Métropole Val de Loire dans le cadre de l'élaboration du 4e programme local de l'habitat de la Métropole[3]. Les habitants interrogés ont fortement associé la question de la localisation de leur lieu de résidence à la recherche d'un cadre de vie agréable. Qu'est-ce que cela recouvre ? D'une part les mêmes éléments que ceux portés par les membres du groupe partenarial dans le pack minimal d'offre de proximité évoqué page précédente : commerces, services, transports, espaces de nature, etc. En outre, des idées complémentaires ont émergé, notamment la quête d'une ville « apaisée » qui se traduit par des sentiments de sécurité et d'intimité ainsi que par une densité « mesurée ». Dans une moindre mesure, la proximité au lieu de travail et une vie de quartier animée sont considérées comme des éléments qui contribuent à un cadre de vie agréable.

Plus précisément sur le sujet de l'accès à une offre territoriale de proximité, la carte ci-contre présente les résultats d'une étude réalisée par l'ANCT-Inrae en 2020[4].

Celle-ci catégorise les communes de France en fonction de la gamme d'équipements et de services qu'elles proposent. Sur la carte, plus la couleur est foncée, plus la centralité est considérée comme importante de par l'accroissement du volume, de la diversité et du rayonnement de l'offre. Au sens de cette étude, 10 des 54 communes de l'agglomération tourangelle ne disposent pas du socle de base nécessaire pour former une centralité. Elles sont majoritairement situées à l'ouest du territoire. Les autres communes sont a minima des centres locaux, c'est-à-dire qu'elles proposent une offre comprenant des équipements de type boulangerie et école primaire.

En Indre-et-Loire, seule Tours est considérée comme un centre majeur. À l'échelle nationale, elles sont 140 villes à concentrer les fonctions métropolitaines et à offrir la quasi-totalité des services et équipements qui puissent exister (exemples : une université, des spécialistes de santé, des musées, une administration judiciaire, etc.).

Degré de centralité des communes



3 - Enquête menée sur le territoire de Tours Métropole Val de Loire en 2023 dans le cadre de l'élaboration du 4e PLH de la Métropole. Réalisation : Novascopia – Cerur.

4 - Les fonctions de centralité d'équipements et de services dans les dynamiques territoriales, Inrae – ANCT, 2020 : https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2020-11/0233_ANCT-etude_petite%20centralit%C3%A9_HD_sans_trait_coupe.pdf

L'étude réalisée par l'ANCT-Inrae comprend également une estimation du temps d'accès en voiture à heure creuse à chaque gamme d'équipements et de services. Comme plus de 80% des communes de l'agglomération tourangelle disposent du socle de base pour former une centralité, le temps d'accès à un centre local pour les habitants du territoire est très réduit. Les communes considérées comme les plus éloignées se situent à une dizaine de minutes en voiture d'un tel niveau de centralité. Pour ce qui est du niveau d'équipement le plus élevé, comme seule la commune de Tours le propose, le temps d'accès décrit des couronnes à partir de la ville centre. Ces couronnes sont « étirées » sur l'axe ligérien compte tenu d'infrastructures de transport plus performantes.

Les usages que les habitants de l'agglomération tourangelle font de l'offre en équipements et services proposée sont guidés par la gamme disponible à proximité de leur logement mais pas seulement. L'organisation des trajets quotidiens (domicile-travail par exemple), le lieu d'emploi ou des préférences de consommation comptent également parmi les critères déterminant l'endroit où les habitants vont trouver l'offre qu'ils recherchent. Ainsi, ils peuvent mobiliser les équipements, commerces et services implantés dans l'agglomération tourangelle ou en dehors. En effet, le pourtour du territoire est largement bordé de centres locaux et parfois de centres intermédiaires comme c'est le cas de Langeais et de Sainte-Maure-de-Touraine. Les centres structurants d'Amboise et de Chinon peuvent également être sollicités.

CHIFFRES CLÉ : L'ACCÈS À UNE OFFRE DE PROXIMITÉ DEPUIS SON LOGEMENT

Parmi les quelques 200 000 logements de l'agglomération tourangelle :

- 50% se situent à moins de 5 minutes à pied d'une boulangerie, une école primaire ou un médecin généraliste. La proportion monte à plus de 80% du parc quand on passe à 15 minutes à pied.
- 15% se situent à moins de 5 minutes à pied d'une bibliothèque (60% à moins de 15 minutes).
- 3% se situent à moins de 5 minutes à pied d'une gare (20% à moins de 15 minutes).
- 40% se situent à proximité immédiate d'un espace agricole ou naturel ou des deux. Cette proximité est prépondérante en dehors de la Métropole de Tours et notamment dans la vallée de l'Indre. On a ici environ 80% des logements qui se trouvent à proximité immédiate d'un espace agricole ou naturel.
- Près de 90% des bâtiments sont raccordés à la fibre optique.

Sources : Cadastre, Majic (2020) ; Insee, Base Permanente des Équipements (2020).

UNE OFFRE RÉSIDENTIELLE DAVANTAGE AGILE, PARTAGÉE ET SAINE

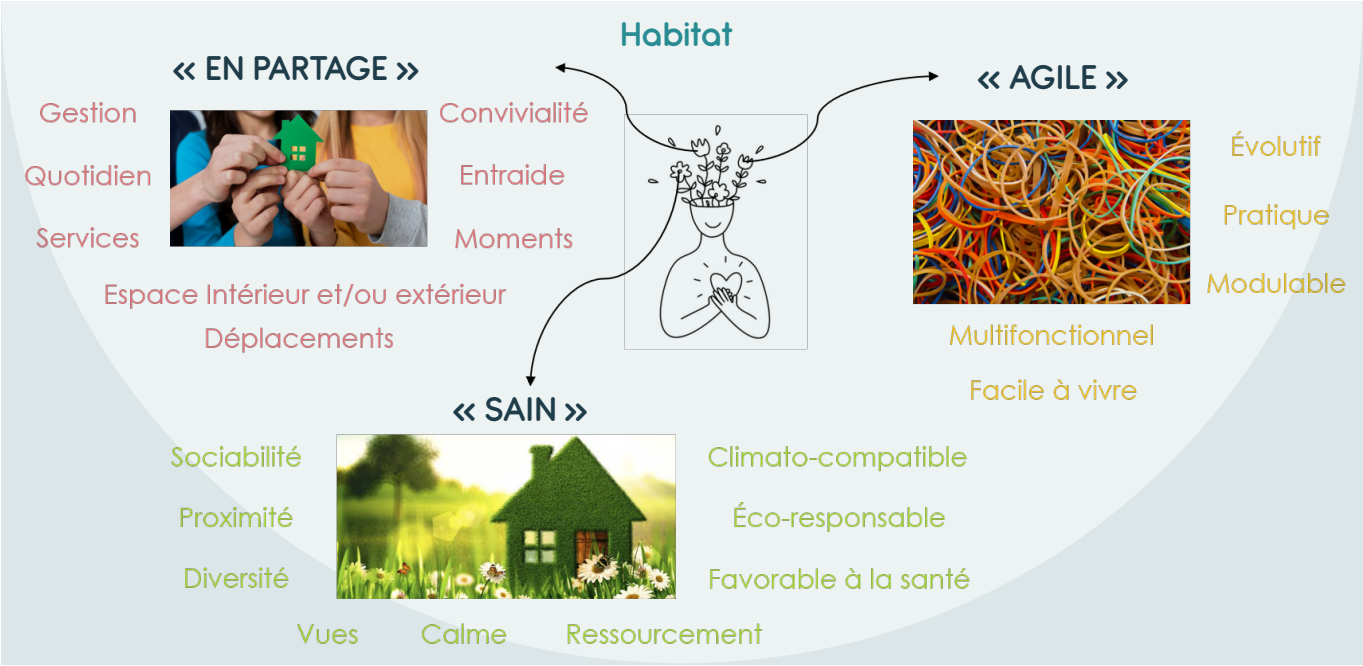
Ce qui tient à cœur du groupe partenarial

Les membres du groupe partenarial ont insisté sur trois particularités que devrait avoir l'habitat de demain.

Premièrement, il devrait être « agile », c'est-à-dire que le logement devrait être facile à vivre, pratique, évolutif, modulable. Les participants ont également insisté sur l'importance que le domicile puisse répondre à différents besoins, bien sûr à celui de se loger mais au-delà à la nécessité de produire (énergie, alimentation), de (télé)travailler, de se ressourcer, etc.

Le deuxième bloc de caractéristiques poursuit en partie cette question de la multifonctionnalité. En effet, le « partage » de l'habitat est apparu comme un point d'attention essentiel. Comme évoqué ci-dessus, il s'agit pour le logement d'accueillir différentes fonctions. Il s'agit aussi de partager son domicile avec d'autres personnes, par exemple au travers de pratiques de colocation et d'habitat intergénérationnel. Les échanges qui se sont tenus le 28 juin 2023 ont aussi permis d'évoquer la mise en commun d'espaces extérieurs (comme le jardin) et intérieurs (exemples : laverie, pièce refuge, chambre d'amis ou d'aidants, bureau de télé-travail, etc.). Ils ont également été l'occasion de se parler services mutualisés et gestion du quotidien. Certains participants ont mentionné l'optimisation de l'usage des logements comme une piste pour augmenter leur « taux d'occupation », qu'il s'agisse de location saisonnière utilisée pour d'autres publics que les touristes ou de la location de chambres chez les particuliers quand ils n'en ont pas besoin (chambre d'amis, chambre d'enfants en garde alternée, etc.). Dans un tout autre registre, certains membres du groupe partenarial ont évoqué la mutualisation des déplacements au travers de pratiques comme l'autopartage, le covoiturage ou le pedibus.

Enfin, troisième spécificité de l'habitat de demain : son caractère sain. Il est ici question à la fois de la préservation de l'environnement et de la santé des habitants. Cela passe entre autres par des matériaux et des modalités de construction éco-responsables, une isolation phonique et thermique ainsi qu'une conception et des perspectives visuelles propices au calme, au ressourcement et à la préservation de l'intimité. Les participants ont par ailleurs indiqué qu'un habitat sain doit permettre de favoriser le vivre-ensemble, la sociabilité, les relations de bons voisinages.



Ce que l'on sait de la situation de l'agglomération tourangelle

Le parc de logements de l'agglomération tourangelle relève pour moitié de l'habitat individuel et pour moitié de l'habitat collectif. Cette moyenne cache une diversité de situations. Considérons « les extrêmes » :

- 4 communes présentent une majorité d'habitat collectif (Joué-lès-Tours, La Riche, Saint-Pierre-des-Corps et Tours). Dans la ville centre, près de 8 logements sur 10 sont des appartements.
- Dans une trentaine de communes, l'habitat individuel représente plus de 9 logements sur 10. Il constitue plus de 95% de l'offre dans 23 communes.

Plus précisément, on affine la caractérisation de l'habitat au travers d'une typologie des tissus résidentiels. Celle-ci analyse les espaces habités par l'homme au regard de la densité et de la diversité du parc de logements. La carte page suivante donne à voir la géographie de cette typologie. Qu'en retenir ?

- Tours et les communes urbaines limitrophes concentrent les tissus urbains les plus denses et mixtes. Toutefois on voit que dans ces secteurs, il y a aussi des étendues de lotissements pavillonnaires et quelques poches d'habitat plus diffus.
- Au-delà de ce cœur urbain, un maillage de tâches marron foncé réparties sur l'ensemble de l'agglomération tourangelle marque très souvent les centres-villes et centres-bourgs des communes.
- La spécificité territoriale des hameaux se lit quant à elle dans la myriade de tâches violettes qui couvrent le territoire.

Le parc de logements s'insère dans différents contextes territoriaux, qu'il s'agisse de quartiers résidentiels et mixtes dans les communes les plus peuplées, de développements le long des vallées et des axes routiers principaux ou sur les plateaux des petites communes rurales. Ainsi, on a une grande partie du tissu résidentiel qui est exposé aux risques et aux nuisances.

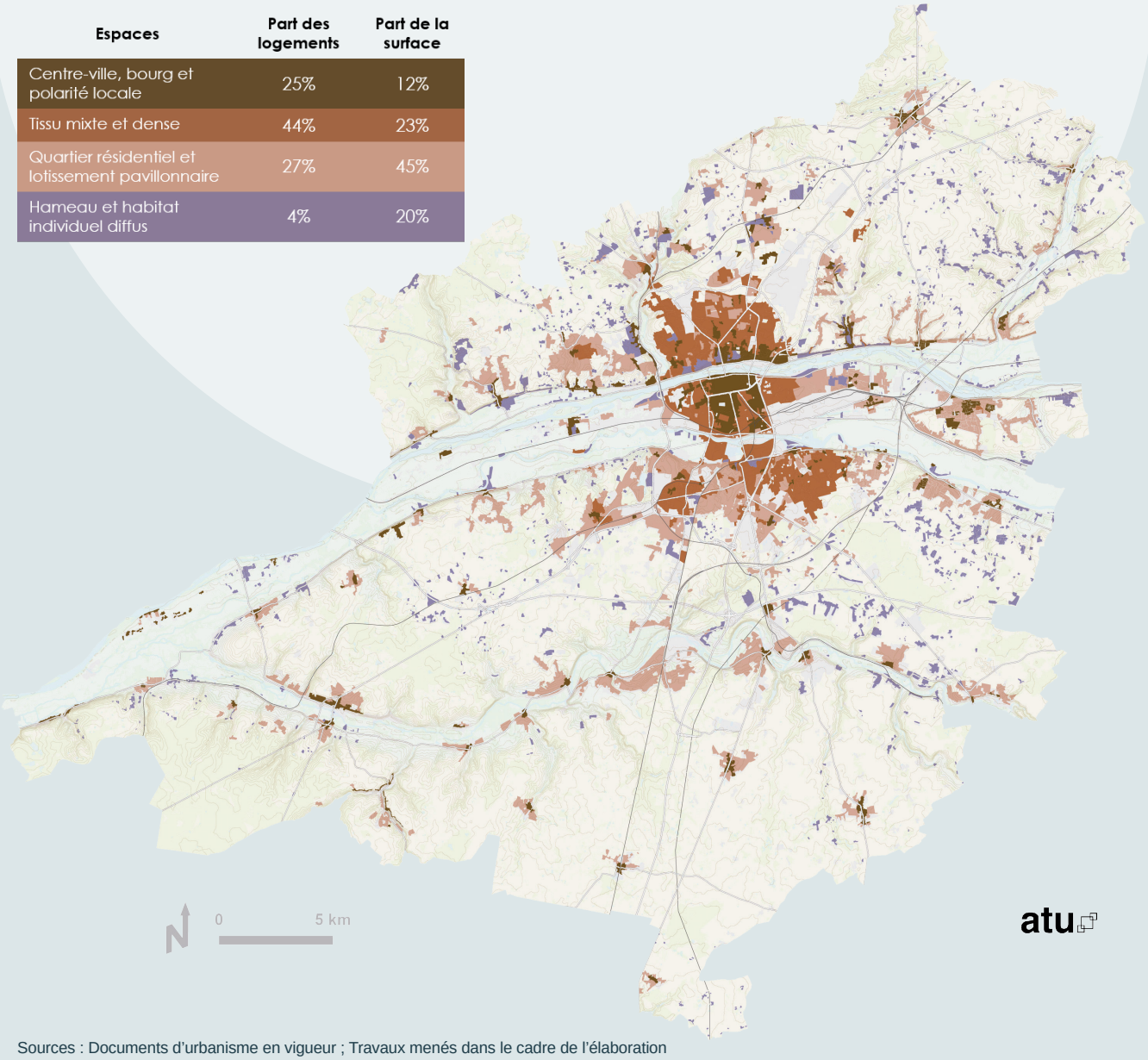
Plus précisément, environ un tiers des logements de l'agglomération tourangelle est soumis au risque inondation, un tiers à l'impact sonore des infrastructures de transport et un tiers se situe dans un périmètre de richesse patrimoniale (par exemple à proximité d'un monument historique). Cela concerne l'ensemble de l'agglomération tourangelle mais est plus particulièrement prégnant dans la Métropole de Tours pour ce qui est du risque inondation et de l'impact sonore des infrastructures de transport. Ce contexte invite à des précautions particulières, à la fois pour la construction neuve et concernant l'adaptation du parc existant.

Concernant la construction neuve, les dix dernières années ont vu se produire environ 23 000 logements. Les préoccupations qualitatives concernant cet habitat nouveau ont bien sûr à voir avec les performances du bâtiment (énergétiques, acoustiques, etc.). Elles posent aussi la question de leur insertion au sein des tissus bâtis existant, d'autant qu'environ 10% de ces nouveaux logements sont implantés à côté d'un bâti ancien[5].

5 - Le bâti ancien correspond aux logements construits avant 1950. Source : Cadastre, MAJIC (2020).

Typologie des tissus résidentiels

Espaces	Part des logements	Part de la surface
Centre-ville, bourg et polarité locale	25%	12%
Tissu mixte et dense	44%	23%
Quartier résidentiel et lotissement pavillonnaire	27%	45%
Hameau et habitat individuel diffus	4%	20%



Sources : Documents d'urbanisme en vigueur ; Travaux menés dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme intercommunaux ; ATU, empreinte urbaine ; Cadastre, Majic (2020).

CHIFFRES CLÉ : ÉTAT DU PARC DE LOGEMENTS

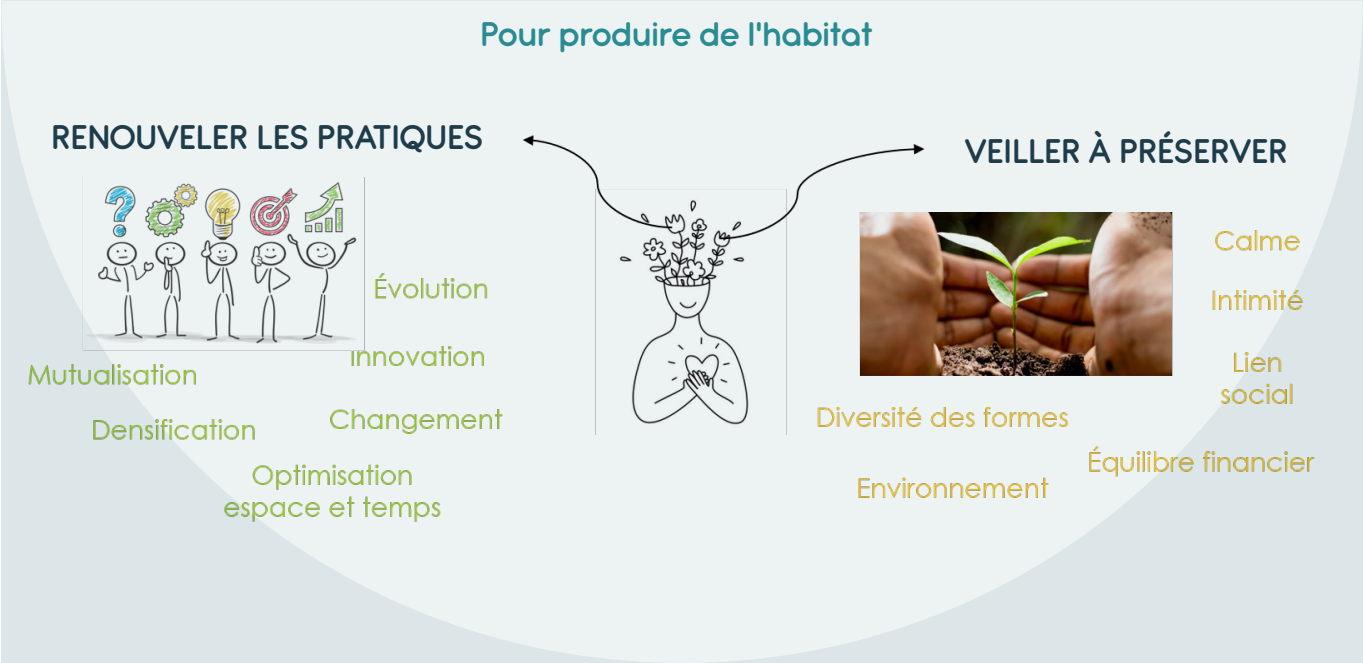
- **4 000 logements de qualité médiocre ou très médiocre.**
- **3 300 logements potentiellement indignes et environ 50 plaintes enregistrées chaque année par le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne depuis sa création il y a une petite dizaine d'années.**
- **50% du parc de logements construits avant la première réglementation technique.**
- **3 000 logements réhabilités avec l'aide de l'Anah au cours des dix dernières années. Ces réhabilitations concernent à la fois des propriétaires qui occupent leur logement et d'autres qui le louent. Aujourd'hui dans l'agglomération tourangelle, près de 700 logements locatifs privés font l'objet d'un conventionnement avec l'Anah.**

Sources : DDT37, Parc Privé Potentiellement Indigne (2019) ; Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne ; DDT37, Anah (2006-2022) ; Cadastre, Majic (2020).

UN RENOUVELLEMENT DES MODALITÉS DE PRODUCTION DE L'HABITAT

Ce qui tient à cœur du groupe partenarial

Les membres du groupe partenarial insiste sur le fait qu'on ne peut envisager de satisfaire les besoins en logement associés aux nouveaux modes d'habiter sans renouvellement des pratiques.
Il s'agit d'évoluer dans les modes de faire et d'innover afin de tenir compte de la nouvelle donne, des changements à venir et des incertitudes ambiantes. Parmi les pistes évoquées pour produire l'offre nouvelle de logements on compte par exemple la densification, la mutualisation d'espaces et de services ainsi que l'optimisation des espaces et de leur occupation en travaillant sur la multiplicité des usages dans le temps.
En outre, les nouvelles pratiques professionnelles développées seraient au service du « care », c'est-à-dire qu'elles devraient permettre de mieux prendre soin des habitants, de leur habitat, de leur cadre de vie ainsi que de l'environnement pour ce qu'il est : réservoir de biodiversité, puit de carbone, îlot de fraicheur, etc. Dans cet esprit, la production de l'offre nouvelle doit veiller à une diversité de réponses pour une diversité de besoins, notamment en termes de forme, de taille et de prix des logements, le prix ayant été abordé d'une manière globale en termes de coût initial ou fixe et de charges et coût d'entretien. L'habitat de demain doit également favoriser un plus grand ressourcement et sentiment d'être chez soi, ce qui passe par la préservation de l'intimité et du calme. Ces conditions sont vues comme propices aux relations de bon voisinage et au lien social, qui peuvent par ailleurs être suscités et maximisés dans leur intensité au travers de propositions de temps et d'espaces communs.



Ce que l'on sait de la situation de l'agglomération tourangelle

Les réflexions du groupe partenarial font écho à ce que des habitants et des élus du territoire ont pu exprimer dans les exercices de planification et de politiques publiques en cours d'élaboration.

Concernant la nécessité de travailler davantage sur l'existant avant d'envisager la construction neuve, deux angles d'approche complémentaire : celui des habitants d'une part, des élus locaux d'autre part.

Selon un sondage réalisé en 2022 par OpinionWay, deux tiers des Français préfèreraient adapter le logement qu'ils occupent actuellement plutôt que de déménager. On est là dans le cas où le logement actuel ne satisfait pas pleinement les besoins exprimés à date par le ménage qui l'occupe.

Les habitants qui ont été interrogés dans le cadre de l'élaboration du 4e Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Métropole[6] ont évoqué le fait que s'ils devaient déménager, en dehors de la Métropole, ce serait pour des produits qu'ils ont du mal à trouver sur le territoire, à savoir un logement plus grand, plus au calme et qu'ils seraient en capacité financière d'acheter. Ils ont aussi évoqué la recherche d'un espace extérieur et plus largement de conditions d'habitat de qualité ainsi que le souhait d'une plus grande proximité à leur lieu de travail ou aux services.

De leur côté, les élus de Tours Métropole Val de Loire ont affirmé leur ambition de cibler prioritairement leur politique résidentielle sur le parc de logements existants, dans deux dimensions : d'une part son amélioration, d'autre part sa mobilisation pour produire l'offre nouvelle. Ces priorités se recoupent avec les modalités préférentielles de développement de l'offre de logement exprimées dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm). Il s'agit de travailler en premier lieu sur le potentiel contenu dans le tissu déjà urbanisé qu'on se parle de remise sur le marché de logements vacants, d'urbanisation de dents creuses, de division parcellaire ou de logements, de changement d'affectation, etc. L'extension urbaine est ici plutôt envisagée comme une exception.

Autre exercice en cours d'élaboration : le PLUi de Touraine-Est Vallées. Le projet politique d'aménagement aujourd'hui stabilisé est structuré autour de quatre ambitions reprises succinctement ci-dessous.

1. Répondre à l'urgence environnementale et climatique. Cet engagement s'illustre entre autres par un renforcement de la place de la nature, le centrage du développement dans les centres-villes et centres-bourgs, la volonté de développer l'habitat bioclimatique et d'inciter à la rénovation des logements, la nécessité de réduire l'exposition des populations et des biens aux risques, pollutions et nuisances.

2. Cultiver l'héritage ligérien. L'attention portée à cet héritage se traduit dans la préservation du paysage et du patrimoine ainsi que dans la maitrise des constructions nouvelles et de leur insertion.

3. Œuvrer pour un territoire ouvert qui se diversifie et s'engage dans un développement raisonné. Il est question de travailler prioritairement sur le parc existant au travers de la réhabilitation des logements et du renouvellement de certains espaces. Les extensions urbaines et l'habitat dispersé sont limités et le cas échéant structurés davantage que cela a pu l'être par le passé.

4. Des vocations différenciées pour un territoire contrasté. Les principes généraux énoncés ci-dessus se traduisent différemment en fonction des spécificités des espaces de la communauté de communes. Il peut être question de requalification, de renouvellement, de restructuration, de réhabilitation, etc. Les projets d'habitat peuvent aussi se déployer sous la forme de la densification des bourgs. L'encadrement de la constructibilité et le fait de limiter les extensions au maximum constituent des points marquants de la stratégie d'aménagement.

D'un point de vue quantitatif, le projet envisage la production de 2 000 logements sur 10 ans, dont la moitié au sein du tissu urbain existant.

Ces préoccupations commandent un changement d'approche dans les modalités de production de l'offre de logements, aujourd'hui essentiellement tournées vers la construction neuve.

6 - Enquête menée sur le territoire de Tours Métropole Val de Loire en 2023 dans le cadre de l'élaboration du 4e PLH de la Métropole. Réalisation : Novascopia – Cerur.

MODALITÉS THÉORIQUES POUR UNE MEILLEURE ADÉQUATION ENTRE OFFRE ET DEMANDE DE LOGEMENTS

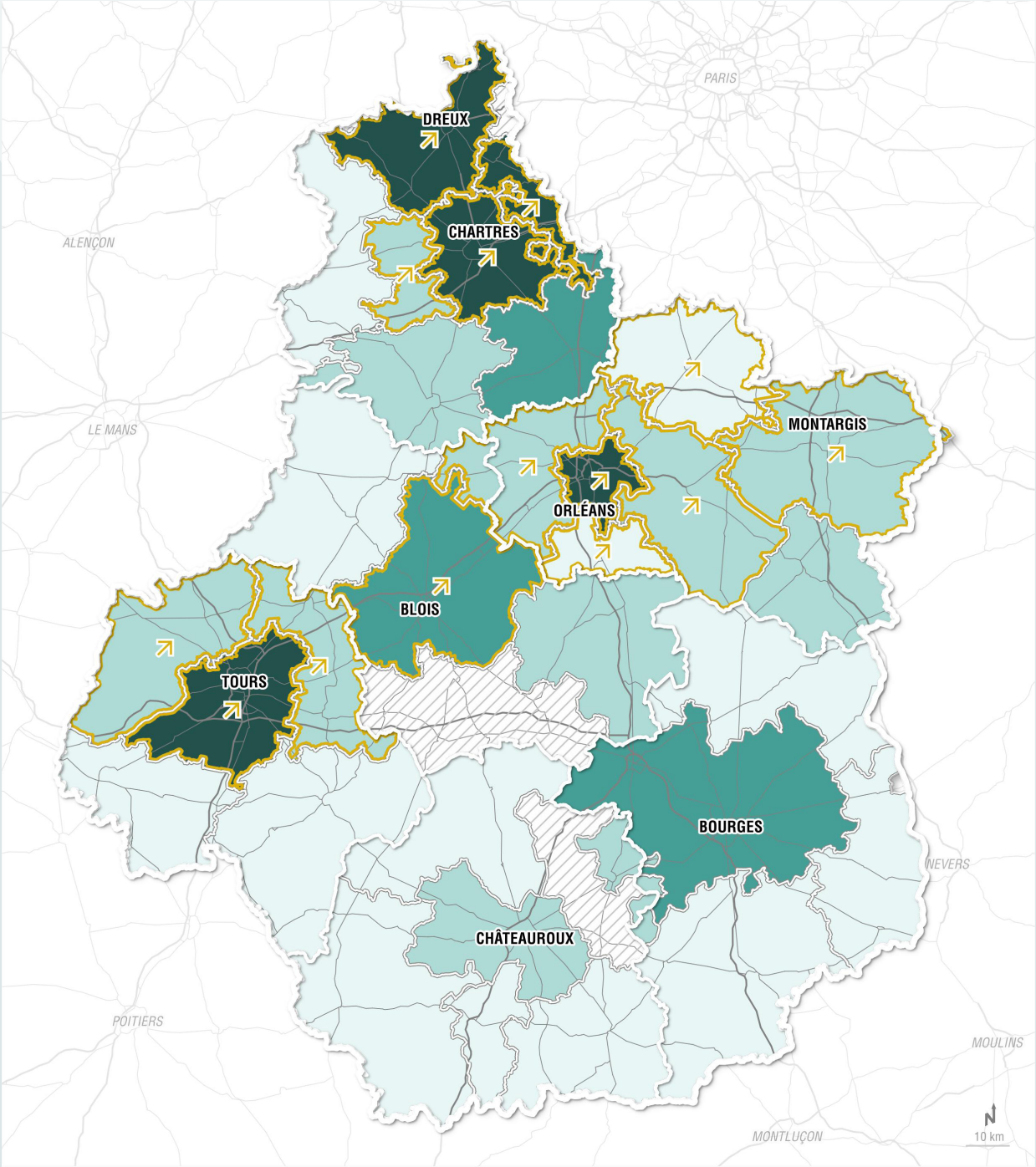
- **Déménagement :** mobilité des habitants au sein du parc de logements du territoire.
- **Changement d'affectation :** création de logements à partir de bâti non résidentiel.
- **Évolution du parc de logements existant :** démolition - reconstruction, restructuration / division et regroupement de logements, réhabilitation du parc - y compris comme un moyen de remettre sur le marché des logements aujourd'hui vacants - et tout ce qui permet d'accroitre le nombre de logements occupés de manière pérenne (vis-à-vis de ceux occupés de manière temporaire - les résidences secondaires - et pas occupés du tout - les logements vacants).
- **Construction neuve** sur foncier nu, qui pour partie au moins est constitué d'espaces naturels agricoles et forestiers (Enaf).

La dernière décennie a vu la production de 23 000 logements sur le territoire de l'agglomération tourangelle. Un peu plus de la moitié d'entre eux l'ont été sous la forme d'habitat collectif. Cette proportion moyenne varie fortement d'une intercommunalité à l'autre avec trois logements sur quatre produits sous cette forme au sein de la Métropole de Tours quand c'est un à deux sur dix en dehors.

D'un point de vue foncier, près de 1 200 hectares ont été artificialisés au cours de la décennie 2010[7] qui sert de période de référence pour la définition des objectifs vers la trajectoire ZAN[8]. Si on compare l'agglomération tourangelle aux autres territoires porteurs de SCoT en Centre-Val de Loire, on constate qu'il s'agit du volume global le plus important. Mais proportionnellement au nombre de logements produits, l'agglomération tourangelle figure parmi les ratios les plus élevés avec 28 logements produits par hectare d'Enaf consommé à vocation résidentielle. Elle se situe juste après les agglomérations de Chartres et d'Orléans un peu au-dessus de 30 logements par hectare. L'agglomération tourangelle fait par ailleurs partie des territoires où la production de logements de la dernière décennie s'accompagne d'un accroissement de la population. Cela concerne 14 de la trentaine de SCoT de la région Centre-Val de Loire.

7 - Source : Observatoire national de l'artificialisation (2022).
8 - La trajectoire ciblée vise une Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à horizon 2050, avec des paliers décennaux intermédiaires. Ainsi, la décennie 2020 doit voir une consommation d'Enaf représentant au maximum la moitié de celle de la décennie 2010.

Efficacité foncière résidentielle



Dynamique de production de logement et évolution démographique dans les territoires couverts par un SCoT

atu

Sources : IGN, Admin Express (2021) - BD Route120 ; Consommation foncière par l'Observatoire de l'Artificialisation (2022) - INSEE, RP (2011-2019).

SCoT en gain d'habitant

Efficacité foncière de la production de logement

- 15 logements par hectare ou plus
- De 10 à 14 logements par hectare
- De 5 à 9 logements par hectare
- 4 logements par hectare ou moins

- Limite de département
- Limite des SCoT de la région Centre-Val de Loire
- Territoire non couvert par un SCoT

Source : IGN, Admin Express (2021) – BD Route120 ; Observatoire nationale de l'artificialisation (2022), Insee, RP (2011-2019).

PROPOSITIONS : LES OBJECTIFS POUR L'AGGLOMÉRATION TOURANGELLE ET LES MOYENS DE LES METTRE EN ŒUVRE

Les propositions formulées ici émanent directement du groupe partenarial. Elles sont le reflet de ses suggestions, énoncées sous forme d'objectifs. Aucun filtre n'y a été porté, y compris en termes de faisabilité technique et juridique. Aussi, dans les idées reprises ci-dessous, quelques-unes ne relèvent pas de la compétence d'un SCoT, voire d'un PLU(i), et ne pourront trouver de traduction dans ces documents de planification. Leur mention permet une vue globale de ce qui tient à cœur du groupe partenarial.
Par ailleurs, les articles successifs de cette revue donnant à voir le cheminement de pensée des acteurs qui se sont mobilisés autour des questions d'habitat, le lecteur attentif pourrait potentiellement avoir en certains endroits une sensation de réaffirmation de pistes évoquées précédemment.

LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES PROPOSÉES

Accroître la qualité de vie et la santé des populations

Habiter à distance des nuisances et des risques

Les facteurs environnementaux participent des principaux déterminants de la santé humaine[9]. Aussi, les participants au groupe partenarial ont porté l'idée de protéger les habitants en les mettant à distance des principaux risques et nuisances. Leur procurer un environnement résidentiel calme et apaisé constitue un objectif essentiel. Dans cette optique, il est proposé que le SCoT interdise la production de nouveaux logements :

- dans les périmètres des infrastructures de transport engendrant une pollution atmosphérique ou sonore importante.
- dans les périmètres d'entreprises générant des nuisances sonores, olfactives, etc.

S'immerger facilement dans la nature

Pour conforter la qualité de vie des habitants, le groupe partenarial souligne la nécessité que tout un chacun puisse accéder facilement à la nature et aux espaces verts (parcs, jardins, forêts, cours d'eau, etc.). L'idéal serait de proposer à tous les habitants des espaces permettant de s'immerger dans la nature à

9 - Cf. travail sur l'urbanisme favorable à la santé réalisé dans le cadre de la révision du SCoT de l'Agglomération Tourangelle : https://www.scot-agglotours.fr/wp-content/uploads/2024/04/Revue-sequence-sante.pdf

moins de 10 minutes à pied de leur domicile. Afin d'y arriver, il est suggéré de :

- mettre en place des règles très strictes sur la préservation des espaces boisés et des parcs ainsi que sur la renaturation des espaces artificialisés, plus particulièrement dans les tissus denses des centres-villes et centres-bourgs où les phénomènes d'îlot de chaleur sont plus prégnants.
- accompagner la renaturation « diffuse » des sols, par exemple en imposant un ratio de places de parking végétalisées (une sur quatre ?) dans le cas de nappes de stationnement. Les grands ensembles et les cœurs d'îlots denses sont plus spécifiquement ciblés.
- (re)constituer des corridors écologiques à grande échelle. Des actions du type « une naissance, un arbre planté » ou des objectifs sous la forme d'un ratio d'arbres par habitant sont également apparus comme des pistes intéressantes à étudier.

Pour concrétiser la volonté d'immersion dans la nature, d'autres axes de réflexion ont été proposés à l'échelle du logement, dans la perspective d'un systématisme :

- un extérieur (patio, balcon, terrasse, jardin, etc.),
- une vue dégagée sur un parc ou des bois,
- un espace vert à proximité (moins de 5 minutes ?),
- une surface minimale de jardin privé pour l'habitat individuel,
- un ratio d'espaces verts ou de surfaces de pleine terre par habitant (ou par logement) pour l'habitat collectif ou groupé,
- une surface minimale d'espaces verts partagés à partir d'une certaine taille d'opérations (au vu du nombre de logements).

Favoriser les mobilités décarbonées

Cet objectif concourt à l'amélioration de la santé des populations, au travers d'une réduction de la pollution atmosphérique et d'un accroissement des modes de déplacement actif (marche à pied et vélo « traditionnel »). Le groupe partenarial envisage comme objectif cible la division par deux de la part modale de la voiture à horizon 2050 (aujourd'hui 56% des déplacements[10]). Les orientations suivantes doivent permettre de l'atteindre :

Accroître la part des modes de déplacements actifs (marche à pied, vélo « traditionnel », etc.). Trois axes de travail ont été mis en avant par les participants :

- Sensibiliser, informer et former, dès le plus jeune âge. Les jeunes constituant la cible première de ces actions, elles apparaissent prioritairement à mener dans les écoles, les collèges, les structures d'enseignement supérieur, etc.
- Proposer des conditions de circulation sûres et incitatives à la pratique des modes actifs au quotidien : voies cyclables sécurisées, cheminements piétons de qualité, espaces publics agréables, etc.
- Développer les services associés aux modes actifs, par exemple des garages à vélo sécurisés.

Développer une offre de transport en commun de qualité. Là aussi, plusieurs pistes sont suggérées :

- Revoir la fréquence, le cadencement, les horaires, etc. de l'offre de transport en commun dans la perspective d'accroître sa part modale. Des tests pourraient être réalisés sur différentes lignes, même celles considérées aujourd'hui et a priori déficitaires (principe que l'offre crée la demande). La ligne Tours - Monts fait partie de celles évoquées pour réaliser une expérimentation.
- Inciter au covoiturage, à l'autopartage, au transport à la demande … et à toute modalité de transport en commun limitant l'usage individuel d'un véhicule thermique.
- Proposer une plateforme de mise en relation offre - demande

10 - Source : EMC², 2019.

Construire un système de mobilité facilitant et performant pour l'usager. Un bouquet de mobilités articulées et une tarification unique constitueraient des premiers pas importants.

Favoriser les continuités de déplacement, à la fois en travaillant la connexion de tel ou tel réseau entre territoires compétents et en améliorant l'interconnexion des différents réseaux pour favoriser la multimodalité.

Desservir les quartiers d'habitat, existants et nouveaux, par des mobilités décarbonées. Certains participants ont suggéré d'interdire la production de nouveaux logements dans les secteurs situés à plus de 10 minutes d'un arrêt de transport en commun performant (tramway, bus à haut niveau de service, car, train, etc.).

Inscrire les pratiques de déplacement dans le cadre du Service Express Régional Métropolitain (SERM) et appuyer les principes d'urbanisation sur ce réseau.

Le groupe de travail met en avant la nécessaire attention aux phénomènes d'exclusion qui pourraient être engendrés par un focus unique sur les mobilités décarbonées. La réalité actuelle de l'offre et des distances domicile-travail ainsi que le temps nécessaire aux changements de pratique invitent par exemple à une approche globale et progressive.

Veiller aux conditions d'implantation des projets

Pour le groupe de travail, veiller à la qualité de vie des habitants c'est leur offrir un environnement résidentiel propice à l'épanouissement. La proximité des espaces de nature et le calme participent de cet objectif. Proposer un panier de commerces, services et équipements y concourt également.

L'accès aux services numériques et de santé revêt ici un caractère essentiel. Les participants au groupe de travail suggèrent que 100% des logements disposent d'une couverture numérique de qualité ou se situent à proximité d'un tiers-lieu bénéficiant de l'infrastructure nécessaire à un accès aux services numériques. Plus largement, il est proposé que des tiers-lieux maillent l'agglomération tourangelle. Ces lieux de sociabilité pouvant regrouper des services divers, adaptés en fonction des spécificités territoriales (numérique ? garde d'enfants ? bar - épicerie ? etc.), seraient préférentiellement situés dans les centralités.

Par ailleurs, la mixité fonctionnelle attendue s'illustre par une proximité entre habitat et emploi, ce qui suppose que les logements ne soient pas trop distants de bureaux et de locaux d'activité.

Plus particulièrement dans les quartiers denses, cette offre diversifiée est perçue comme un vecteur d'acceptation de la compacité.Pour faire advenir ces principes, le groupe de travail propose que les conditions d'implantation des projets soient discutées en préalable ou au moment de l'instruction des permis de construire et permis d'aménager. Il s'agit d'être attentif à l'effectivité de l'offre de proximité évoquée ci-dessus, de s'assurer de la desserte par les modes de déplacement actifs et/ou les transports en commun, de veiller à la présence d'îlots de fraicheur, etc. Les participants envisagent que l'exigence sur les conditions d'implantation du projet augmente avec le nombre de logements de ladite opération.

Vers un nouvel équilibre de l'offre résidentielle

Le groupe partenarial fait de l'équité pour l'ensemble du vivant et de l'équilibre territorial des principes structurants du projet de territoire de l'agglomération tourangelle. Entre autres, les bassins de vie, les pratiques des habitants et des usagers du territoire ainsi que les logiques paysagères et géographiques constituent des points d'appui importants pour l'organisation spatiale de la stratégie collective.

Cette intention générale a soulevé nombre de questionnements. Comment engager un changement de modèle sans rompre les grands équilibres ? Jusqu'où aller dans la densification sans nuire irrévocablement à son acceptabilité ? Où et comment bâtir sans être fortement préjudiciable à la biodiversité ? … Les développements à suivre apportent quelques pistes, sans vocation exhaustive ou universelle.

Préserver des espaces de l'urbanisation à vocation résidentielle

Les participants au groupe partenarial ont mis en avant la nécessité que l'habitat nouveau n'urbanise pas un certain nombre d'espaces. Cet impératif poursuit plusieurs objectifs :

- **Préserver des espaces pour le vivant dans sa diversité et en réintroduire**. On se place ici dans une perspective d'équité entre le vivant humain et non humain, tous habitants de la Terre. Il s'agit à la fois de ne pas construire trop de logements sur du foncier aujourd'hui occupé par des espaces naturels, agricoles ou forestiers (Enaf) et à la fois de renaturer des terrains aujourd'hui urbanisés.
- **Protéger les espaces à haute valeur agricole et naturelle** en y interdisant la production de logements.
- Dans les arbitrages entre vocations des Enaf potentiellement urbanisables, **ménager des espaces de construction nouvelle pour la réindustrialisation**, ce qui suppose de ne pas bâtir de logements sur ces sites préférentiels.
- **Limiter l'exposition des populations aux risques**, en ne mobilisant pas les secteurs « contraints » pour l'urbanisation nouvelle. Entre autres, l'implantation de nouveaux logements en zone inondable pourrait être limitée.

Ces secteurs de risque naturel pourraient compter parmi les espaces prioritaires de désimperméabilisation, renaturation ou compensation.

- **Ménager la qualité de vie des habitants**, en ne surdensifiant pas des espaces déjà fortement peuplés.

Cibler des espaces préférentiels de développement

Si certains espaces doivent être préservés de l'urbanisation à vocation résidentielle (*cf. page précédente*), les participants au groupe partenarial ont ciblé des secteurs préférentiels d'accueil pour des nouveaux logements. Il s'agit notamment :

- **des centralités à toutes les échelles** et notamment des centres-bourgs patrimoniaux proposant un panier d'offre territoriale de proximité (*cf. page 39 : Veiller aux conditions d'implantation des projets*). Ici, encore plus qu'ailleurs, la rénovation doit primer sur la construction neuve. La production de nouveaux logements se veut au service de la revitalisation de ces espaces et peut s'accompagner d'un confortement de l'offre de proximité (y compris sur la base de services itinérants). Quelques participants ont mis en débat ce principe de maillage - archipellisation avec un modèle davantage appuyé sur la métropolisation - concentration.
- **des zones commerciales insérées ou « proches » du tissu déjà urbanisé**, plus particulièrement celles en perte de dynamisme économique et nécessitant une requalification forte (forme urbaine, esthétisme, etc.). Dans ces espaces, la mixité fonctionnelle pourrait être développée au profit de l'habitat. En outre, une requalification d'ensemble prêtant attention aux cheminements et aux continuités urbaines est perçue comme une condition sine qua none de la réussite de ces opérations.
- **des secteurs situés à proximité des gares**, quel que soit leur dimensionnement, dès l'instant qu'elles sont en fonctionnement et plus particulièrement celles qui s'inscriraient dans le projet de Service Express Régional Métropolitain (SERM). Les tissus à revitaliser et à densifier en priorité doivent donc être identifiés en fonction des évolutions prévisibles du trafic ferroviaire.
- **sous conditions rigoureuses et strictes, certains hameaux, uniquement en densification**.

Quel que soit le secteur préférentiel de développement de l'habitat, cette production nouvelle doit avant tout être issue du renouvellement urbain. Il s'agit entre autres de rénover - restructurer - réhabiliter les logements existants, de mobiliser le potentiel de bâtis vacants, de densifier les quartiers pavillonnaires qui le peuvent, de réemployer les friches, etc. Un seul objectif : répondre aux besoins en logements en s'inscrivant dans la trajectoire de zéro artificialisation nette (ZAN).

Le repérage et la qualification des potentiels de production existants, dans les espaces préférentiels de développement, apparaît comme un préalable à une stratégie résidentielle quantifiée et spatialisée.

Pour un habitat de qualité, agréable à vivre et durable

Concevoir des logements confortables toute l'année

Pour le groupe partenarial, des efforts sont à fournir pour accroître la qualité de l'habitat, à la fois dans l'optique de mieux répondre aux enjeux du dérèglement climatique et pour améliorer le confort de vie des habitants.
Concernant les enjeux climatiques, il s'agit de systématiser une gestion raisonnée des ressources dans leur diversité et de tendre vers l'autonomie à une échelle qui reste à définir (bâtiment ? quartier ? commune ? …). Les échanges se sont notamment orientés autour des sujets suivants :

- **l'énergie :** sobriété des consommations, production d'énergies renouvelables (exemple : photovoltaïque en toiture), orientation et isolation des bâtiments en vue d'un confort thermique accru été comme hiver.
- **l'eau :** préservation de la ressource, récupération des eaux pluviales, moindre consommation.
- **le sol** dont l'imperméabilisation apparaît à limiter voire à réduire.
- **les matériaux de construction** avec des pratiques de recyclage, de réemploi et de traitement des déchets à développer.
- **l'air,** autour des enjeux de qualité intérieure et extérieure des logements, enjeux pour lesquels une attention particulière doit être portée sur le choix des matériaux utilisés, les systèmes de ventilation, le voisinage de l'habitat, etc. Sur ce dernier sujet, des points de vigilance ont été émis vis-à-vis de certaines pratiques agricoles et de certaines activités économiques.

Ces préoccupations environnementales participent de l'attention portée à la qualité de vie des habitants. Elles contribuent ainsi à proposer des logements agréables à vivre. En plus de ce qui a pu être exposé ci-dessus, le groupe partenarial a fait valoir d'autres éléments du confort d'habitation. C'est par exemple le cas de la diversité des formes architecturales, de la présence de verdure à proximité du logement et d'une vue sur des espaces verts et/ou ouverts. Une grande attention est ainsi portée aux paysages. À l'échelle du logement, le volume habitable disponible et l'isolation phonique sont apparus comme des critères importants de qualité. Arriver à concilier la densité bâtie avec de bonnes relations de voisinage relève par ailleurs des attendus de conception des opérations d'habitat, en renouvellement urbain comme en construction neuve.
Les participants au groupe partenarial partagent l'importance de la tâche et considèrent la nécessité d'avancer progressivement. Dans cette idée, ils appellent de leurs vœux une priorisation de l'accompagnement public sur la rénovation de l'existant et plus particulièrement sur les bâtiments et les tissus résidentiels les plus contraints. Ont notamment été cités l'habitat historique de bourgs et de faubourgs, les grandes copropriétés et l'habitat pavillonnaire. Pour atteindre cet objectif, il apparaît nécessaire de structurer et de conforter le réseau d'acteurs mobilisé au travers d'actions comme le conseil aux particuliers, la sensibilisation des habitants aux bonnes pratiques associées à un logement sain, la formation des artisans et des constructeurs aux filières locales et biosourcées ainsi qu'au bioclimatisme. Le travail partenarial est perçu comme une condition sine qua none à une offre résidentielle de qualité. Les participants proposent, entre autres, une mise en réseau des professionnels qui mettent en œuvre les systèmes constructifs, jusqu'aux entreprises de BTP.
D'un point de vue réglementaire, le groupe partenarial émet deux pistes « antagonistes » :

- **formuler des obligations pour la production de nouveaux logements.** Ainsi, l'offre nouvelle pourrait être nécessairement traversante, mobiliser des matériaux biosourcés, proposer des espaces extérieurs, de la verdure, un puit canadien ou d'autres systèmes de ce type, etc. Les toits noirs et les enrobés seraient de leurs côtés interdits.
- **libérer les règles des PLU** en matière architecturale pour faciliter la conception de solutions adaptées aux différentes situations. Il a été proposé d'utiliser davantage de règles « d'objectifs ».

Créer des logements modulables

Pour le groupe partenarial, encourager la modularité des logements apparaît comme un moyen de répondre aux besoins évolutifs des habitants. Dans le contexte d'une préférence à l'aménagement plutôt qu'au déménagement, à la multiplication et à la diversification des étapes du parcours de vie, l'adaptation au fil de l'eau de son logement semble une piste intéressante à creuser.

Dans cette perspective, les participants envisagent deux axes de travail :

● **Une unité logement plus grande** avec par exemple une pièce sans affectation définie, une terrasse pouvant être fermée - réouverte, une ou des cloisons amovibles, etc.

● **Une unité logement plus petite, avec des espaces communs plus nombreux.** Ces derniers seraient mobilisés en fonction des besoins des occupants. L'adaptation de l'habitat dans le temps passe ici par un recours plus ou moins important à ces espaces ou services communs.

A priori, ces principes peuvent s'appliquer à des opérations de restructuration de l'existant ou de construction neuve. Pour cette dernière, le groupe partenarial propose que le concept de logements sécables - réunissables soit systématisé afin de moduler plus facilement la taille de l'offre résidentielle. Envisager, dès sa construction, deux portes d'entrée possibles au sein d'un grand logement pourrait faciliter sa division en deux unités plus petites en cas de besoin en petits logements. Ce type de modification est entre autres perçue comme une piste pour répondre à la demande locative sociale.

Cette agilité de la structure des logements peut par ailleurs servir à les adapter aux besoins de leurs occupants vieillissants. Le cloisonnement, la circulation et l'aménagement intérieurs, l'équipement du domicile, … sont autant d'objets qui doivent pouvoir évoluer facilement dans l'hypothèse d'une perte d'autonomie.

Veiller à l'adaptation de l'habitat au contexte local

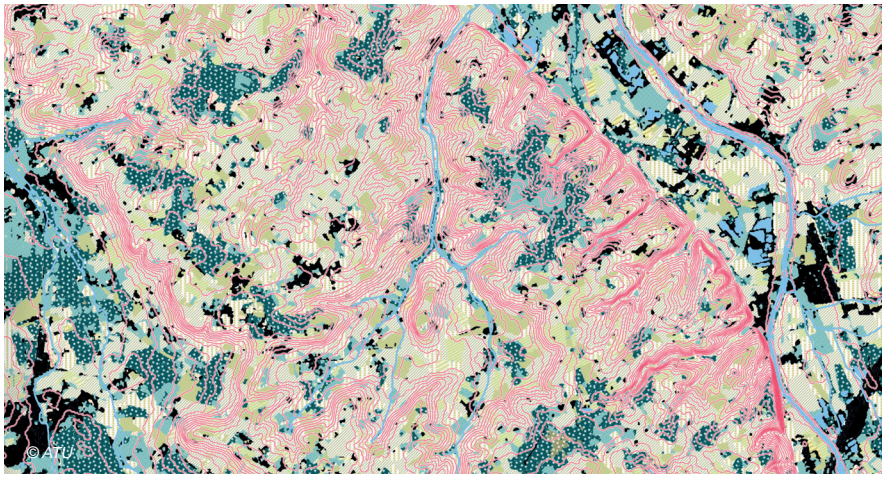
S'il tient à cœur au groupe partenarial que le SCoT favorise un habitat plus soucieux des besoins et du confort des occupants, l'insertion des bâtiments dans leur environnement concourt de l'exigence de qualité attendue. Aussi, il est proposé de promouvoir une approche fine des projets, différenciée en fonction des sites d'implantation. Cette ambition concerne l'ensemble des opérations, qu'elles se situent au sein du tissu déjà urbanisé ou dans sa continuité.

Cette appréciation contextualisée suppose de prêter attention aux caractéristiques du tissu résidentiel et aux sensibilités du territoire. Elle peut par exemple se traduire par un ajustement des objectifs en matière de densité et de performance énergétique (volonté d'aller au-delà de la RE2020). Cela implique également une vigilance particulière sur les matériaux de construction utilisés.

Le sujet de l'intégration urbaine et paysagère a inévitablement emmené le groupe partenarial sur la question de la densité et celle de son juste dosage pour maintenir voire accroître la qualité du cadre de vie. D'une manière générale, il s'agit d'aller vers des ratios de densité résidentielle croissants, à moyen et long termes. La contextualisation joue ici un rôle essentiel. Les participants ont ainsi mis en avant des points d'attention prioritaires en fonction des tissus résidentiels concernés :

- **Dans les centres-bourgs historiques**, la densification doit permettre la réhabilitation et la valorisation du patrimoine existant.
- **Dans les entrées de ville, les traversées de villages - rue ou les fronts bâtis le long des axes routiers majeurs**, la densification doit être associée à des réflexions sur la mutation des rez-de-chaussée et notamment la mixité de leurs usages.
- **Dans les lotissements pavillonnaires**, densification rime avec gestion du foncier. Le groupe partenarial propose de limiter voire d'empêcher les divisions parcellaires en drapeau au profit d'une réflexion d'ensemble. Cette dernière peut amener à une restructuration de la propriété foncière.
- **Dans les secteurs proches des gares**, y compris les petites gares situées dans des espaces peu peuplés, la densification est à privilégier, en lien avec la revitalisation du territoire et en fonction du potentiel d'évolution de la desserte ferroviaire.
- **Dans les tissus denses des centralités**, la densification doit s'accompagner d'exigences fortes et de règles strictes en matière de préservation des espaces boisés et des parcs ainsi que de renaturation des espaces artificialisés.

La traduction réglementaire et le programme d'actions établis dans le cadre du SCoT de l'Agglomération Tourangelle révisé seront autant d'appuis pour faciliter l'atteinte de ces objectifs. Il s'agirait par exemple de décliner les niveaux d'exigence en fonction des tissus urbains et de leurs contraintes. Accompagner la mutation des rez-de-chaussée vers d'autres usages que l'habitation et faciliter les projets de surélévation en zone inondable y participerait également. Dans ces secteurs particuliers, intégrer le risque et anticiper la réversibilité des opérations dès leur conception sont à conforter. L'accroche au sol et la programmation des rez-de-chaussée apparaissent ici cruciales (transparence, qualité paysagère, usages mixtes et mutualisés, etc.). Par ailleurs, le groupe partenarial pointe l'importance d'une plus grande structuration des filières de production du logement et d'un renforcement du travail en réseau des acteurs concernés. Une montée en compétence globale sur la rénovation du bâti historique semble notamment indispensable.



Favoriser le vivre ensemble et la convivialité

Penser un habitat plus respectueux de l'ensemble du vivant

Pour le groupe partenarial, traiter du vivre-ensemble, c'est évoquer la proximité et les interactions entre différents profils d'habitants (*cf. développements pages suivantes*), mais c'est également penser plus largement la cohabitation au sein du vivant, humain et non humain.

Pour aller dans ce sens, les participants suggèrent d'exiger une proportion de surface en pleine terre pour toutes les parcelles bâties, d'adapter la densité des opérations à leur contexte territorial (*cf. page précédente*), de développer des outils permettant d'apprécier les impacts des projets sur l'environnement, d'engager des actions de renaturation, etc.

Dans cet esprit, produire de nouveaux logements en utilisant des espaces aujourd'hui naturels, agricoles ou forestiers serait à éviter. Le groupe partenarial propose qu'il s'agisse d'exceptions, en précisant les conditions suivantes pour l'urbanisation des extensions urbaines à vocation résidentielle :

- l'utilisation de sols de moindre qualité, démontrée par une étude préalable à l'urbanisation.
- la préservation et le renforcement de la végétation existante.
- des qualités architecturales et paysagères contribuant à l'affirmation du patrimoine de demain.

- une densité minimale, fonction du contexte territorial.
- un programme concourant à la mixité fonctionnelle (création ou confortement de commerces, services et équipements du quotidien) et à la mixité sociale. Les communes carencées en logements locatifs sociaux sont fléchées prioritairement.

Encourager la diversité résidentielle

Partant du principe que le profil des occupants d'un logement dépend de ses caractéristiques (surface, prix, etc.), le groupe partenarial encourage à diversifier l'offre, dans tous les territoires de l'agglomération tourangelle. Entre autres, une variété de formes de bâtiments, d'architectures, de types d'habitats et de statuts d'occupation (propriétaire, locataire, etc.) concourraient à un peuplement hétérogène et in fine au vivre-ensemble recherché. Ainsi, si elle intègre la mixité apportée par l'accroissement du nombre de logements locatifs sociaux, la diversité résidentielle souhaitée recouvre une réalité beaucoup plus large.

Développer la mixité sociale et générationnelle

Faire se côtoyer des personnes aux profils socio-démographiques variés apparaît comme une étape pour favoriser le vivre-ensemble.
Dans cette optique, l'habitat intergénérationnel est avancé comme une piste intéressante à développer, sous différentes formes : béguinage, colocation, etc. Il est perçu comme un moyen de répondre aux besoins d'adaptation du parc au vieillissement de la population, aux besoins en logement des étudiants et à la lutte contre l'isolement. Plus encore que pour les autres types d'habitat, une attention particulière est ici portée à l'accès facilité à un panier de commerces, services et équipements. Par ailleurs, afin de maximiser les appariements potentiels entre jeunes et séniors, certains participants suggèrent qu'une aide financière incitative soit mise en place (loyer minoré pour les étudiants ? réduction d'impôt pour leurs parents ? etc.).
Pour ce qui est de la mixité sociale, il est proposé d'intégrer un ratio de logements à loyer maîtrisé (20% ?) dans les opérations d'ensemble d'une certaine importance (celles couvertes par une orientation d'aménagement et de programmation ?). En outre, il est suggéré de faciliter l'auto-construction et de permettre l'achat de logements livrés sans que les travaux de finition aient été effectués.
Autre piste évoquée par le groupe partenarial : expérimenter des opérations « à la carte ». Il s'agirait, sur un site dédié, que les futurs habitants choisissent au sein d'une diversité de logements potentiels : individuel, intermédiaire ou collectif ; présence d'un jardin, d'un patio ou d'un abri pour une maison ; accession sociale, prix maîtrisé ou prix libre ; T3, T4 ou T5 ; découpe des lots à bâtir, etc. L'idée est d'accroître la diversité des occupants en adaptant l'offre au plus près de la demande.
Par ailleurs, le groupe partenarial émet l'idée d'assouplir certaines règles de construction au motif d'un projet solidaire. Il pense par exemple à l'édification d'une annexe sur une propriété familiale afin de créer un logement pour une personne en situation de handicap ou en perte d'autonomie, un studio pour un adolescent ou un jeune adulte, etc.

Instaurer des espaces communs

Pour favoriser le vivre-ensemble et la convivialité, créer des occasions de rencontre semble un point de départ intéressant. Des espaces et services communs sont envisagés dans cette perspective, en plus des autres problématiques auxquelles ils peuvent permettre de répondre (sobriété, accessibilité financière, etc.). Il s'agit par exemple de mettre en partage une chambre (accueil ponctuel de la famille, d'amis, d'aidants), une buanderie, un lieu refuge (en cas de forte chaleur ou d'inondation), des espaces verts, des outils, des services (exemple : numérique), etc. Ces communs « forcent » l'interconnaissance, premier pas vers une entraide entre les habitants.
Si la mutualisation est promue, elle s'accompagne de points de vigilance à observer avec attention :

- **l'équilibre entre chez soi et chez les autres**, sous-entendu je dois pouvoir disposer d'un espace particulier privé où mon intimité est préservée et où je peux me ressourcer (*cf. page 42 Pour un habitat de qualité*) … pour être « bien » avec mes voisins.
- **le risque de créer un entre soi** à une échelle un tout petit peu plus grande que celle de l'unité d'habitation. Inscrire l'opération dans un contexte élargi peut permettre de limiter ce risque d'enclave.

Ainsi, les espaces verts de ladite opération, au-delà de constituer le jardin des habitants concernés, sont parties prenantes de la trame naturelle du territoire.

Pour les participants, ce sujet des espaces partagés concerne l'ensemble des tissus résidentiels (immeubles collectifs, lotissements pavillonnaires, etc.), quelle que soit la taille de l'opération. Bien évidemment, le contour de ces communs varie en fonction de ces éléments et du contexte local. Il n'y a donc pas de règle proposée de manière uniforme pour l'agglomération tourangelle. Toutefois, des pistes d'action sont suggérées en vue d'accroître le nombre de communs.

Le groupe partenarial soumet l'idée d'un maillage du territoire en conciergeries. Ces lieux répondraient à plusieurs finalités : mettre à disposition un espace commun à l'échelle d'un quartier, offrir des services divers aux habitants, permettre l'achat groupé d'outils, favoriser l'entraide, etc.

En matière de logement, il est proposé d'accompagner les initiatives d'habitat participatif, avec notamment la structuration d'un réseau de professionnels permettant d'accéder à des conseils architecturaux, juridiques et financiers, de faire appel à des prestations de médiation ou d'artisanat spécialisés, d'obtenir de l'aide sur les aspects de (co)gestion, etc. Pour ce qui est des copropriétés (verticales ou horizontales), un logement et du stationnement pourraient être mis en partage et réservés pour des usages communs (accueil ponctuel de la famille, d'aidants, d'amis ; pratiques d'autopartage ; etc.).

Le fait d'inciter ou d'imposer une part de surface habitable réservée à des usages partagés (espace de coworking, salle de réunion ou de réception, buanderie, etc.) dans les nouvelles opérations a fait débat. La question n'a pas été tranchée. Par contre, faciliter l'aménagement de nouveaux espaces communs, bâtis ou non bâtis, dans les quartiers existants apparaît comme une évidence.

Améliorer les conditions d'habitabilité

Ici, il a surtout été question de densité, les participants adossant à ce concept des qualificatifs tels qu'aimable, heureuse, acceptable, soutenable, paisible, etc. Ils expriment par là leur conviction d'une nécessaire densité et leur attachement à la qualité du cadre de vie proposé aux habitants du territoire ainsi que la difficulté à résoudre cette équation. Des outils réglementaires tels que des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont perçues comme une aide dans cette quête.

Pour tendre vers cette densité perçue positivement, le groupe de travail réaffirme quelques principes :

- **une préservation du sentiment d'intimité** des habitants dans leur logement. Prendre en compte les contraintes de co-visibilité, soigner les ambiances extérieures et la qualité de l'espace public y participent.
- une verticalité conditionnée à des contreparties telles que **la présence marquée de la nature**, un parc paysager, l'insertion paysagère et architecturale du projet, etc. Plus largement, les participants proposent une amplification de la surface des projets dédiée au végétal (la moitié ?), avec un travail mêlant maintien de l'existant, valorisation du patrimoine et renaturation. Des coefficients de biotope, des proportions de surface en pleine terre et une végétalisation systématique des immeubles (opération « un balcon végétalisé pour tous » ?) font partie des règles qu'il est proposé d'instaurer. Ces dispositifs doivent permettre de faciliter les habitats et les circulations de la faune et de la biodiversité, tout en limitant les îlots de chaleur.
- **une mixité des fonctions et une accessibilité en transport en commun accrues**, aménités territoriales recherchées par les habitants et favorisées par la densité de population.
- **une diversité résidentielle** permettant d'accueillir des ménages aux profils variés.
- **une adaptation des formes de la densification au contexte local** (géographique, sociologique, etc.). Cette différenciation spatiale s'accompagne d'un phasage dans le temps : le groupe partenarial pense qu'une hausse raisonnée et progressive de la densité résidentielle concourrait à son acceptabilité par les habitants. Par ailleurs, il lui apparaît préférable de densifier l'espace habité plutôt par petites opérations chirurgicales que sous forme de projets d'aménagement d'ampleur.

Répondre aux besoins en logements en s'inscrivant dans la trajectoire ZAN

Retenir une trajectoire

Le groupe partenarial pointe la nécessité que soit définie une trajectoire vers la zéro artificialisation nette (ZAN) à horizon 2050. Celle-ci doit définir des étapes, dont font partie les paliers de consommation maximale d'espaces naturels, agricoles et forestiers (Enaf) par tranche de dix ans.
Pour les participants, une partie de ce potentiel artificialisé (dans une proportion qui reste à définir) doit permettre de répondre aux besoins en logement des territoires. Cette offre nouvelle est envisagée répartie de manière équilibrée dans l'ensemble de l'agglomération tourangelle. Pour la produire, le renouvellement constitue la règle, l'extension urbaine l'exception.

Mobiliser le tissu existant pour créer l'offre nouvelle

Il est admis par le groupe partenarial que le projet de développement de l'agglomération tourangelle pour les vingt-cinq prochaines années nécessite la production de nouveaux logements. Il s'agit de répondre aux besoins et de mieux articuler offre et demande en termes quantitatifs et qualitatifs. L'évaluation et la caractérisation de ces besoins n'ont pas été traités dans le cadre de ce groupe partenarial ; elles feront l'objet d'échanges avec les élus et les techniciens des collectivités concernées à l'automne 2024.

Ceci étant dit, les participants pointent l'impératif exercice d'identification des sites mutables pour produire du logement, la mutabilité devant s'apprécier à l'aune de plusieurs critères qui demeurent à stabiliser. Parmi les potentiels observés avec plus d'attention, on compte les friches, les bâtiments vacants, les dents creuses au sein des espaces artificialisés, les capacités de surélévation des bâtiments existants, etc. L'objectif est de mettre en lumière les façons de produire du logement en renouvelant le déjà-là. In fine, cela doit permettre de cibler le parc vacant qui pourrait réintégrer le marché du logement, les sites où il serait possible d'implanter de nouvelles habitations (en surélévation, densification, démolition-reconstruction, etc.), l'habitat patrimonial ou vernaculaire à préserver, réhabiliter ou restructurer.
D'une manière générale, le groupe partenarial est attaché à la valorisation de l'existant, y compris l'habitat troglodytique caractéristique du territoire. En termes de réhabilitation, le parc de logements des Trente Glorieuses apparaît comme une cible privilégiée, notamment au regard des enjeux de performance énergétique. Pour ce qui est des espaces à réinvestir prioritairement, les centres-bourgs et les tissus pavillonnaires sont ciblés en vue d'un renouvellement et d'une densification. De leurs côtés, les hameaux ne sont pas tant voués à accueillir de nouvelles constructions qu'à faire l'objet d'opérations de réhabilitation ou de changements d'affection.
Une fois les bâtiments et espaces d'intervention préférentielle identifiés, l'accompagnement de la mutation souhaitée apparaît nécessaire. Des règles d'urbanisme adaptées (orientation d'aménagement et de programmation, hauteur, etc.) et des dispositifs opérationnels pourraient par exemple être utilisés dans ce sens.

Maximiser les usages des logements

Pour répondre aux besoins en logements sans consommer d'Enaf, à tout le moins en en mobilisant le moins possible, le groupe partenarial émet l'idée de travailler à une meilleure utilisation des habitations. Aujourd'hui, à l'échelle de l'agglomération tourangelle, quatre logements sur dix sont occupés par une seule personne. Cela concerne y compris les grands logements : 60% de ceux comptant au moins quatre pièces sont le lieu de vie d'une ou deux personnes.
Pour limiter cette « sous-utilisation », les participants proposent d'expérimenter des actions de sensibilisation et un accompagnement spécifique visant à faciliter la mise à disposition / mise en location de pièces et d'espaces privatifs pas ou peu utilisés (exemple : chambres inoccupées dans des grands logements). Le levier réglementaire a également été évoqué. Par ailleurs,

la promotion de l'habitat intergénérationnel (*cf. page 46 Développer la mixité sociale et générationnelle*) concourait à maximiser l'occupation des logements.

Maîtriser le foncier

Le terme foncier est ici employé au sens large. Il comprend l'ensemble des sites, bâtis ou non, susceptibles d'être mobilisés pour produire du logement.
Face aux enjeux du dérèglement climatique et dans un contexte de sobriété foncière, le groupe partenarial identifie la maîtrise foncière publique (et parapublique) comme un levier essentiel. Il appelle de ses vœux la définition d'une stratégie foncière cohérente à grande échelle, stratégie qui permettrait de cibler les espaces à protéger, ceux à acquérir, etc. L'idée est que les collectivités locales, puissent flécher le foncier dont elles doivent se rendre propriétaires pour permettre l'atteinte de tel ou tel objectif, favoriser la réalisation de telle ou telle opération, accroître leurs marges de manœuvre dans la conception de tel ou tel projet d'aménagement, etc. Les participants alertent toutefois sur la situation financière des acteurs publics (et parapublics) et sur leur capacité à concrétiser cette ambition sans aide extérieure ou changement de modèle économique.
Ces interventions ciblées supposent d'avoir préalablement définis des besoins territorialisés et de travailler en anticipation.

S'engager dans des réserves foncières de long terme est pointé comme une nécessité. Un dispositif d'observation et de suivi apparaît également indispensable au pilotage de cette politique stratégique.
En outre, plusieurs outils ont été mis en avant pour améliorer la maîtrise du foncier :

- l'arsenal qui permet de **dissocier propriété et usage, foncier et bâti, en association avec des baux anti-spéculatifs** (Bail Réel Immobilier, BRI de longue durée, Bail Réel Solidaire, etc.).
- des **outils de régulation de la destination, du programme et de l'aménagement d'un espace**, comme les emplacements réservés et les zones d'aménagement concerté.
- le recours à **l'établissement public foncier local (EPFL)**. Il est perçu comme un acteur fondamental de la stratégie proposée et pourrait être mobilisé à la fois sur des espaces à construire et sur des espaces naturels, agricoles et forestiers à préserver.

Les objets d'intervention et l'assise territoriale de l'EPFL du Val de Loire font partie des sujets qui ont été évoqués.

Expérimenter plus largement qu'aujourd'hui les formes d'habitat temporaires et/ou réversibles

Pour proposer une offre résidentielle supplémentaire sans « condamner » le sol sur lequel elle s'implanterait, le groupe partenarial suggère d'expérimenter des formes d'habitat temporaires ou réversibles (tiny house, habitat modulaire, etc.). Celles-ci seraient destinées à une occupation de courte durée, pour des personnes « en transit » (alternants, apprentis, travailleurs saisonniers, touristes, personnes en attente d'une place d'hébergement, etc.) et des jeunes avec de faibles ressources (étudiants, travailleurs, etc.).
Pour le groupe partenarial, le SCoT devrait permettre de tester l'implantation de tels logements temporaires. Les sites contraints, par exemple ceux soumis au risque d'inondation, pourraient être des lieux d'accueil de cet habitat occasionnel, de même que les grands parkings. Les fleuves et les cours d'eau, en association avec des maisons flottantes, ont également été cités comme des secteurs potentiellement à investir.

LES POSTURES RECOMMANDÉES

Un SCoT ambitieux et régulateur

Définir un cap clair

Les participants au groupe partenarial ont mis en avant la nécessité d'un projet de territoire qui fixe une trajectoire précisément identifiée. Bien sûr nous vivons une période de changement emprunte d'incertitudes et d'inquiétudes. Évidemment personne ne sait exactement à quoi ressemblera l'agglomération tourangelle en 2050. Cependant, pour avancer ensemble vers cet inconnu, une direction s'impose. Un cap clair est donc nécessaire, étant entendu qu'il ne s'agit pas d'une prévision et qu'il sera ajusté chemin faisant.

L'avancée vers cette trajectoire et le cas échéant sa modification seront facilitées par des jalons, objectifs intermédiaires comme autant d'étapes occasion de suivre et de discuter le projet. Cela apparaît d'autant plus pertinent que les participants envisagent un horizon différent de ce qu'ils connaissent jusqu'à présent et que ce changement se ferait utilement de manière progressive, plutôt que par une rupture brutale.

Par ailleurs, qui dit cap commun ne dit pas nécessairement uniformité sur l'ensemble de l'agglomération tourangelle. Ainsi, chaque partie du territoire participe des objectifs généraux, à l'aune de ses spécificités, de ses contraintes, de ses potentiels, etc. Le groupe partenarial invite à territorialiser ces contributions différenciées selon une typologie d'espaces présentant des caractéristiques et des enjeux similaires.

Être directif

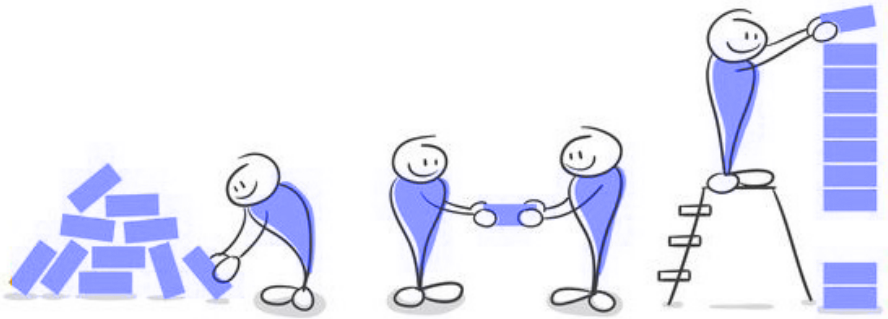
Face à l'ampleur des enjeux et des changements à engager, le groupe partenarial voit comme un impératif le fait que le SCoT apporte un cadre structurant pour les projets de développement. Cette ligne générale peut être plus ou moins stricte en fonction des sujets traités. Il conviendra de stabiliser le degré de régulation du SCoT sur les différents points qui relèvent de son périmètre, entre la recommandation qui propose telle pratique, l'incitation à s'engager dans telle voie et la règle qui impose le chemin à prendre.

Conforter l'articulation SCoT – PLUi – PLH

L'emboîtement des démarches de planification et de programmation aux différentes échelles constitue un moyen efficace pour faciliter la mise en œuvre du projet de territoire qui sera porté par le SCoT en cours de construction. Cette articulation est facilitée par une relative concordance des calendriers. À date, concomitamment à la révision du SCoT de l'Agglomération Tourangelle, le SRADDET se modifie, des PLUi s'élaborent sur Touraine-Est Vallées et Tours Métropole Val de Loire, un PLH (4e génération) vient d'être adopté par la Métropole de Tours, etc. … des points de synchronisation entre ces différents exercices étant organisés ou en voie de l'être. Afin de maximiser l'efficience de cette articulation, le groupe partenarial rappelle l'importance que chaque exercice se concentre sur ce qui relève de sa compétence. À titre d'exemple :

- le SCoT fait appel à des notions comme les espaces préférentiels de développement.
- le PLUi identifie des secteurs à enjeux prioritaires et mobilise les différents outils pour concrétiser le projet de territoire (orientation d'aménagement et de programmation, emplacement réservé, droit de préemption urbain, etc.).
- le PLH traduit et accompagne plus particulièrement les ambitions qui ne relèvent pas du droit des sols (réduction de la vacance et rénovation du bâti par exemple).

En outre, compte tenu de l'intérêt porté au recours combiné à ces documents de planification et de programmation pour concrétiser le projet de territoire, il semblerait intéressant que l'ensemble de l'agglomération tourangelle en soit couverte au plus tôt.



Développer la concertation et le travail partenarial

Les changements qui traversent la société, les enjeux et les impacts associés au dérèglement climatique comptent parmi les sujets qui interpellent les politiques publiques et les invitent à se transformer. Accompagner les évolutions de pratiques des habitants, des salariés, des entreprises, des touristes et des autres usagers du territoire constitue un champ d'intervention prioritaire. Afin que tous soient acteurs du changement attendu, les accompagner dans une meilleure compréhension des dynamiques à l'œuvre et co-construire des solutions avec eux apparaient indispensables pour le groupe partenarial. Ce dernier incite notamment le Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle (SMAT) et ses membres à :

- Concerter avec la population, avec la précaution d'associer les habitants au bon moment, ni trop en amont du projet (compte tenu des incertitudes et des compétences requises à ce stade), ni trop tard lorsque le projet est figé (puisqu'il n'y aura plus aucune marge de manœuvre). Entre autres, donner à voir en début de concertation les intangibles du projet et les ajustements possibles à ses différentes étapes (élaboration, mise en œuvre, gestion, etc.) est considéré comme une nécessité absolue.
- Créer un espace de dialogue entre promoteurs et collectivités. Il s'agit de partager le parti d'aménagement de la puissance publique ainsi que les leviers et freins éventuels à sa réalisation et de faciliter davantage l'intégration de règles qualitatives dans les projets.
- Favoriser la mise en réseau des opérateurs de l'aménagement et de la construction. Ce travail partenarial a été plus particulièrement souligné pour répondre aux enjeux de transformation du parc de logements (réhabilitation, restructuration, etc.). Les professionnels qui mettent en œuvre les systèmes constructifs et les entreprises du BTP (Bâtiment et Travaux Publics) sont plus spécifiquement ciblés.

Stabiliser des modalités de gouvernance

Le groupe partenarial mesure le chemin à parcourir pour faire advenir un projet de territoire ambitieux dans un contexte de fortes mutations. D'autant plus dans ces conditions, il alerte sur la nécessité de donner à voir une prise de décision et une organisation claires et opérantes. Il s'agit que chacun comprenne comment les arbitrages sont effectués et ce qui est mis en place pour accompagner les changements souhaités. En outre, savoir à qui s'adresser pour une question, une explication, une aide, un conseil, etc. semble essentiel.

Les modalités de gouvernance et de fonctionnement établies doivent faciliter l'implication de chacun et l'engagement de tous, au service des ambitions retenues. Ainsi, chaque élu, chaque technicien, chaque professionnel, chaque citoyen, … est acteur et ambassadeur du projet de territoire.

Une attention plus particulière est portée à la percolation des informations entre les membres du bureau et du comité syndical du SMAT d'une part, les élus et les techniciens des communes et des intercommunalités d'autre part. Le juste niveau d'information et d'accompagnement des opérateurs de l'habitat et des citoyens constitue également un prérequis.

Un accompagnement au changement de pratiques

Les orientations stratégiques proposées pour l'agglomération tourangelle à horizon 2050 supposent des changements de pratiques à toutes les échelles (de l'hypercentre aux espaces les moins densément peuplés) et pour tous les types de tissus résidentiels. Pour relever ces défis, il s'agit, entre autres, d'amener chacun dans la trajectoire visée et de l'aider à y prendre part.

Gérer la période transitoire

Compte tenu de l'ampleur des transformations à engager, le groupe partenarial affirme l'intérêt d'inscrire des orientations stratégiques en rupture avec ce qui a pu prévaloir jusque-là mais des modalités de mise en œuvre progressive. Cette posture crée de facto une période transitoire durant laquelle il pourra y avoir un décalage entre les objectifs à atteindre et le degré de contrainte imposé par les règles et les dispositifs opérationnels retenus. L'idée est de se diriger par étapes successives vers le cap donné, de la même façon que vers les trajectoires ZAN et ZEN (Zéro Émission Nette). En outre, ce fonctionnement doit permettre de se donner du temps pour généraliser des pratiques différentes d'aujourd'hui. Dans l'attente d'un basculement vers de nouveaux paradigmes, des solutions temporaires sont développées et la persistance ponctuelle de modes de faire préexistants est tolérée. Toutefois, le groupe partenarial stipule que période transitoire ne doit pas rimer avec pratiques « hors de contrôle ». Ainsi, il insiste sur la nécessité d'une gestion ferme de cette phase intermédiaire, en anticipation de l'étape suivante.

Cultiver l'ouverture à la nouveauté

Afin de faciliter le changement de pratiques, il apparaît indispensable pour le groupe partenarial de promouvoir l'altérité et l'innovation. Être ouvert à ce qui est différent, à d'autres façons de voir les choses, à une variété de possibilités pour atteindre un même objectif, etc. participent des postures recommandées pour mener à bien le projet du territoire.

Permettre l'expérimentation s'inscrit dans cette dynamique. Les participants proposent que les règles d'urbanisme puissent être assouplies au bénéfice d'opérations exemplaires. Les qualités associées à cette flexibilité pourraient concerner, entre autres, des sujets comme la mixité, la densité, la biodiversité, l'architecture et la performance énergétique.

Sensibiliser et former

L'information, la sensibilisation et la formation participent des actions d'accompagnement au changement proposées. Leur contenu et leur format sont ciblés en fonction des publics auxquels elles s'adressent :

● Les élus et les techniciens des collectivités locales. L'objectif est de leur fournir des éléments de langage et des illustrations sur des enjeux majeurs comme la densification. Cela peut avoir trait à des considérations morphologiques, aux qualités et aux valeurs des tissus bâtis en fonction de leur époque de construction (exemple : rapport entre intimité des logements et vie collective), etc. Cette matière, des retours d'expériences et des études urbaines approfondies seraient autant d'occasions d'inspiration possible.

● Les professionnels de l'aménagement et de l'habitat. Il s'agit d'avoir une communication en leur direction leur permettant d'appréhender les tenants et aboutissants du projet de territoire et les « règles » qui s'imposent aux opérations qu'ils portent. Leur implication dans la co-construction de ces éléments concourt de l'appropriation recherchée. Par ailleurs, faciliter les échanges au sein de réseaux d'acteurs, par exemple de la chaîne immobilière, favoriserait les retours d'expériences, l'acculturation et la montée en compétences collective.

● Les habitants. Le groupe partenarial insiste notamment sur la nécessité d'une sensibilisation aux bonnes pratiques associées à un logement sain.

Ces actions pourraient être réalisées par les acteurs publics aux différentes échelles : le SMAT porteur du SCoT, les intercommunalités - par exemple lors de l'élaboration ou de la modification de leurs PLUi et PLH - ainsi que les communes, au moment de la conception et de la mise en œuvre des projets. Le Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine a également été cité comme un partenaire sur lequel s'appuyer.

Apporter un soutien financier, juridique et technique

L'ambition portée au travers des orientations stratégiques proposées, l'importance des enjeux et des transformations à engager nécessitent la mise en place d'outils facilitant l'action des décideurs locaux. Parmi les pistes envisagées, le groupe partenarial retient le nécessaire accompagnement et outillage des collectivités locales en matière juridique et fiscale. Ces deux axes de travail font écho aux équations cruciales auxquelles il apparaît difficile de répondre dans les cadres de penser et d'intervention actuels. Citons à titre d'exemples les interrogations suivantes : Quel(s) modèle(s) économique(s) pour produire du logement dans une trajectoire de ZAN ? Comment accroitre la maitrise foncière des collectivités locales dans un contexte de contraction des fonds publics ? Comment concilier adaptation au changement climatique, règles de réhabilitation et conservation du patrimoine ?

Par ailleurs, le groupe partenarial pointe l'intérêt d'une ingénierie technique appuyant l'action des pouvoirs publics, au premier rang desquels les (petites) communes. Il pourrait en premier lieu s'agir de développer de nouvelles grilles d'analyse et de nouveaux indicateurs pour apprécier et suivre les mutations en cours.

POUR EN SAVOIR PLUS

QUELQUES LECTURES INSPIRANTES

- Les modes de vie à horizon 2050 dans l'agglomération tourangelle, Livre blanc de la scène citoyenne de l'agglomération tourangelle, mars 2024 : https://www.scot-agglotours.fr/presentation-du-livre-blanc-citoyen-sur-les-modes-de-vie-futurs-aux-elus-du-smat/
- Le troglodyte tourangeau, une inspiration pour demain ?, ATU, janvier 2024 : http://www.atu37.org/blog/2024/01/habitat-troglodytiques/
- Atlas des dynamiques régionales du Centre-Val de Loire, ATU, juin 2023 : http://www.atu37.org/blog/2023/06/dynamiques-territoriales/
- Population : « En France, le poids des très grandes villes est plus fort qu'on ne l'avait mesuré jusqu'ici », Tribune du Monde, 28 juin 2023 , Jacques Levy et Jean Coldefy : https://www.lemonde.fr/idees/article/2023/06/28/population-en-france-le-poids-des-tres-grandes-villes-est-plus-fort-qu-on-ne-l-avait-mesure-jusqu-ici_6179509_3232.html
- La ville pavillonnaire du Grand Paris : enjeux et perspectives, APUR, juin 2023 : https://www.apur.org/fr/nos-travaux/ville-pavillonnaire-grand-paris-enjeux-perspectives
- Étude prospective nouveaux usages et modes d'habiter, novembre 2022 : https://www.union-habitat.org/centre-de-ressources/patrimoine-maitrise-d-ouvrage/nouveaux-usages-et-modes-d-habiter-analyse-d

DES PERSONNES RESSOURCES

Cheffes de projet du SCoT de l'Agglomération Tourangelle :

- Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle :
Caroline Martenot-Manac'h, c.martenot@scot-agglotours.fr, 02.47.80.11.68 ;
https://www.scot-agglotours.fr/
- Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours :
Aurélie Ravier, ravier@atu37.fr ; 02.47.71.70.74 ; http://www.atu37.org/blog/

la Revue du SCOT

agglomération tourangelle

HABITAT

Édition : Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours.
Rédaction : Aurélie Ravier (ATU).
Conception et réalisation : Willy Bucheron (ATU).
Crédits illustrations : ATU, sauf mention.
Les droits de reproduction (textes, cartes, graphiques, photographies) sont réservés sous toutes formes.

atu
Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours