

Trame stratégique « Habitat » du Pays du Chinonais

Communautés de Communes constituant le futur territoire :

- Chinon Vienne et Loire
- Sainte-Maure-de-Touraine
- Bouchardais
- Pays de Richelieu

Communautés de Communes appartenant au territoire au moment de l'étude :

- Pays d'Azay-le-Rideau
- Pays de Bourgueil



Proposition à la validation du comité syndical du 07/10/2016



Sommaire

1. Le développement démographique et les besoins de logements	3
1. 1. A. Prise en compte des besoins non satisfaits pour les 6 EPCI au cours de la période 2006-2011.....	3
1. 1. B. Prise en compte des besoins non satisfaits pour les 2 EPCI du futur Pays du Chinonais au cours de la période 2006-2012.....	4
1. 2. Projection du « point mort » et de la croissance démographique pour les années à venir	5
2. Le renforcement du maillage territorial.....	12
2.1 Prioriser les centralités pour accueillir les nouveaux ménages	12
2.2 Prendre en compte la taille et le niveau d'équipements des communes dans la programmation des futurs logements.....	15
2.3 Modérer la consommation foncière	15
3. La réponse aux besoins de logements.....	16
3. 1 Modalités de développement des logements locatifs sociaux	16
3. 2 Création d'un habitat intermédiaire adapté	16
4 La réponse aux besoins du parc existant.....	17
4. 1 Réhabilitation et valorisation des logements existants.....	17
4. 2 Réduction de la vacance de longue durée.....	17
4. 3 Facilitation des travaux de rénovation	18
4. 4 Accompagnement à l'auto-réhabilitation	18
ANNEXES.....	19
Détail du calcul des besoins en logements non satisfaits entre 2006 et 2011 sur le Pays du Chinonais :	20
Quelques définitions utiles :.....	24

AVANT-PROPOS

Il est sans doute utile de rappeler au lecteur le contexte dans lequel a été élaborée la trame stratégique « Habitat » du Pays du Chinonais, ainsi que les évolutions territoriales qui conduisent aujourd'hui à en produire une version mise à jour.

Ce document découle du groupement de commande lancé en 2013 à l'échelle du Pays du Chinonais pour la réalisation des seconds programmes locaux de l'habitat (PLH) des six intercommunalités qui le constituent : Chinon Vienne et Loire, Sainte Maure-de-Touraine, Bouchardais, Pays de Richelieu, Pays d'Azay-le-Rideau et Pays de Bourgueil. Le marché comprenait la réalisation d'un diagnostic commun, d'une trame stratégique et la construction d'une politique du logement pour chacune des six intercommunalités. Quelques mois plus tard, le Pays se lançait dans l'élaboration de son schéma de cohérence territorial (SCoT) auquel la trame est aujourd'hui directement liée.

En effet, lors de la consultation relative à l'élaboration des six PLH, l'objectif qui a conduit le Pays du Chinonais à souhaiter la rédaction d'une trame stratégique « Habitat » alors qu'elle ne constitue pas, à proprement parler, un document opposable, est double. Il s'agissait d'une part de présenter les objectifs à tenir en termes de croissance démographique, de faire la synthèse des grandes priorités en matière d'habitat à prendre en compte dans les PLH et, d'autre part, de disposer des grandes orientations à intégrer dans le volet « habitat » du SCoT.

Le comité syndical du Pays a validé la trame stratégique le 19 mars 2015. Il a été suivi des six EPCI qui l'ont également validée et à laquelle les PLH font clairement référence dans la mise en œuvre de la politique communautaire.

Néanmoins, à l'issue de la mission d'élaboration des 6 PLH, la loi du 7 août 2015, portant une nouvelle organisation territoriale de la République (loi NOTRe), a entraîné des modifications importantes du périmètre du SCoT du Chinonais en conduisant :

1. Aux départs de deux intercommunalités suite à la fusion de la CC. du Pays d'Azay-le-Rideau avec celle du Val de l'Indre et de la CC. du Pays de Bourgueil avec celle de la Touraine-Nord-Ouest.
2. A la fusion des CC. de Sainte Maure-de-Touraine, du Bouchardais et du Pays de Richelieu.
3. Au basculement des communes d'Anché et de Cravant-les-Côteaux de la CC. du Bouchardais vers la CC. Chinon Vienne et Loire.
4. Au départ des communes de Sainte-Catherine-de-Fierbois et Villeperdue de la CC. Sainte Maure-de-Touraine vers la CC. du Pays d'Azay-le-Rideau et du Val de l'Indre.

Pour conserver l'objectif initial de cohérence PLH-SCoT, il a été décidé que la trame stratégique de l'habitat devait prendre en compte cette évolution territoriale et se mettre en cohérence avec le nouveau périmètre. Le document qui suit présente à la fois ce qui résulte du travail mené avec les six intercommunalités et un recentrage, lorsque cela est possible, sur les deux futurs intercommunalités qui constitueront au 1^{er} janvier 2017, le Pays du Chinonais.

Il faut souligner que lors de l'élaboration de la trame, les données chiffrées les plus récentes dataient de 2011. Pour la mise à jour de la trame, dans un souci d'harmonisation avec les PLH et avec le SCoT, les chiffres du recensement 2012 ont été utilisés et les projections démographiques étendues jusqu'en 2022.

L'Île Bouchard, le 7 octobre 2016

1. LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET LES BESOINS DE LOGEMENTS

Pour aborder la question de la croissance démographique et des besoins en logements pour les prochaines années, il est nécessaire de s'interroger dans un premier temps sur l'existence éventuelle de besoins en logements auxquels le territoire n'a pu encore répondre. En effet, si l'analyse statistique révélait une situation tendue et dès aujourd'hui un manque de logements, il faudrait intégrer cette donnée dans les chiffres de logements à produire.

1. 1. A. PRISE EN COMPTE DES BESOINS NON SATISFITS POUR LES 6 EPCI AU COURS DE LA PERIODE 2006-2011

Elle repose dans un premier temps sur le calcul du nombre minimal de logements à produire pour permettre le maintien d'une population constante en volume et afin de répondre aux mutations structurelles des ménages et du parc de logements. Ce calcul est appelé « [Point Mort](#) ». Il résulte de l'addition des trois composantes : desserrement des ménages, renouvellement du parc et fluidité du marché dont les calculs sont détaillés en annexe. Le tableau suivant en présente la synthèse :

	Besoins résultant ...			Point Mort 2006-2011
	Desserrement des ménages	Renouvellement du parc	Fluidité du marché	
CC du Pays d'Azay-le-Rideau	24	-7	116	133
CC de Sainte Maure-de-Touraine	38	126	73	237
CC du Bouchardais	97	80	-101	76
CC du Pays de Bourgueil	77	65	68	210
CC du Pays de Richelieu	56	-42	249	263
CC de Chinon Vienne et Loire	329	247	274	850
Pays du Chinonais	621	470	678	1 769

Source : INSEE-RGP 2006-2011

Entre 2006 et 2011, le « Point Mort » à l'échelle du Pays, est estimé à 1 769 logements, soit un besoin de 354 logements par an.

A posteriori, il apparaît que :

- le territoire le plus peuplé (CC. Chinon Vienne et Loire) affiche de loin le « point mort » le plus élevé avec un besoin en logements estimé à 850, soit 42 logements pour 1000 habitants,
- sur l'ensemble du Pays du Chinonais, les besoins les plus grands sont issus de la fluidité du marché et s'expliquent en grande partie par l'augmentation des logements vacants associée au nombre de résidences secondaires,
- les besoins issus du renouvellement du parc (démolitions, changement d'usage, modifications structurelles) sont particulièrement élevés dans les CC. de Chinon Vienne et Loire et de Sainte Maure-de-Touraine.

L'association du « Point Mort » à l'effet démographique enregistré sur le territoire au cours de la période considérée, permet d'évaluer aujourd'hui s'il existe des besoins de logements non satisfaits qui seraient à prendre en compte dans l'évaluation des logements à réaliser pour les années à venir. Les résultats présentés dans le tableau suivant attestent aujourd'hui d'un besoin non satisfait sur l'ensemble du Pays du Chinonais, qui s'élèverait à **18 logements** ; ce résultat est peu significatif.

Les principaux besoins seraient issus des CC. du Pays de Bourgueil et du Pays de Richelieu. En revanche, la CC. de Chinon Vienne et Loire, qui a vu sa population diminuer entre 2006 et 2011, se retrouve avec un excédent de 22 logements.

Besoins en logements non satisfaits pour la période 2006-2011

	Point Mort 2006-2011	Effet démographique 2006-2011 ((PopMen 11- PopMen 06)/taille des ménages 2011)	Besoins en logements 2006-2011 (effet démographique + "Point Mort")	Sitadel (Logements autorisés 2006-2011)	Besoins non satisfaits 2006-2011
CC du Pays d'Azay-le-Rideau	133	575	708	706	2
CC de Sainte Maure-de-Touraine	237	293	530	534	-4
CC du Bouchardais	76	107	183	184	-1
CC du Pays de Bourgueil	210	50	260	241	19
CC du Pays de Richelieu	263	35	298	274	24
CC de Chinon Vienne et Loire	850	-23	827	849	-22
Pays du Chinonais	1 769	1 037	2 806	2 788	18

Source : INSEE-RGP 2006-2011 – Sitadel Logements autorisés 2006-2011

1. 1. B. PRISE EN COMPTE DES BESOINS NON SATISFITS POUR LES 2 EPCI DU FUTUR PAYS DU CHINONNAIS AU COURS DE LA PERIODE 2006-2012

La mise à jour des données chiffrées à l'échelle du futur Pays du Chinonais a été faite à partir des chiffres des recensements 2006-2012 afin d'être en cohérence avec les PLH élaborés pour la période 2017-2022 et avec le SCoT. Cela explique la légère différence de chiffres observée dans le calcul du « Point Mort » pour la CC. Chinon Vienne et Loire et la deuxième future intercommunalité par rapport aux tableaux ci-dessus :

	Besoins résultant ...			Point Mort 2006-2012
	Desserrement des ménages	Renouvellement du parc	Fluidité du marché	
CC de Chinon Vienne et Loire	434	94	285	813
CC de Sainte Maure-de-Touraine	41	89	101	231
CC du Bouchardais	140	103	-107	136
CC du Pays de Richelieu	57	-112	294	239
<i>future CC. BPRSMT</i>	<i>238</i>	<i>81</i>	<i>288</i>	<i>606</i>
Pays du Chinonais	672	175	572	1 419

Source : INSEE-RGP 2006-2012

Le « Point Mort » a généré sur ce territoire un besoin de 1 419 logements mais, le tableau suivant, atteste que compte tenu de l'évolution démographique enregistrée au cours de la période et des logements neufs autorisés, il n'y a pas de besoins non satisfaits sur le nouveau périmètre du Pays du Chinonais.

Besoins en logements non satisfaits pour la période 2006-2012

	Point Mort 2006-2012	Effet démographique 2006-2012 ((PopMen 12- PopMen 06)/taille des ménages 2012)	Besoins en logements 2006-2012 (effet démographique + "Point Mort")	Sitadel (Logements autorisés 2006-2012)	Besoins non satisfaits 2006-2012
CC de Chinon Vienne et Loire	813	-25	787	809	-22
CC de Sainte Maure-de-Touraine	231	326	557	566	-9
CC du Bouchardais	136	56	192	196	-4
CC du Pays de Richelieu	239	27	266	237	29
<i>future CC. BPRSMT</i>	<i>606</i>	<i>409</i>	<i>1 015</i>	<i>999</i>	<i>16</i>
Pays du Chinonais	1 419	384	1 803	1 808	-5

Source : INSEE-RGP 2006-2012 – Sitadel Logements autorisés 2006-2012

1. 2. PROJECTION DU « POINT MORT » ET DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE POUR LES ANNEES A VENIR

1.2.1 Evaluation du « Point Mort » à l'horizon 2021 à l'échelle des six EPCI

Les tendances d'évolution des trois variables sont à prendre en compte :

1. Le desserrement des ménages

Hypothèse de besoins en logements générés par le desserrement des ménages

	Population ménages 2011 / taille des ménages 2011	Population des ménages 2011 /hypothèse taille des ménages 2021	Besoins
Pays du Chinonais	32 780	32 892	112

Pour ce critère, il a été estimé que la diminution de la taille des ménages pouvait encore se poursuivre mais à un rythme plus lent que celui observé dans les années précédentes car on compte parmi les nouveaux arrivants de jeunes familles avec enfants. La taille moyenne retenue comme référence est celle calculée pour 2021 à partir des 3 projections Omphale de l'INSEE.

Ainsi, elle passerait de 2,275 en 2011 à 2,267 en 2021, générant un besoin de **112 logements supplémentaires dans le Pays du Chinonais**.

2. Le renouvellement du parc

Hypothèse de besoins en logements générés par le renouvellement du parc

	Logements INSEE 2011	Hypothèse Sitadel- Logements neufs 2011-2021	Nombre théorique de logements en 2021	Hypothèse Logements INSEE 2021	Besoins
Pays du Chinonais	40 062	3 090	43 152	42 957	195

Il prend en compte la croissance globale du parc de logements et le volume de logements neufs réalisés. La crise économique et la chute de la construction neuve qui impactent le territoire national depuis quelques années, conduisent à intégrer, dans cette projection, des chiffres annuels d'évolution moins élevés que ceux de la période 2006-2011, à savoir : -25 % pour la construction neuve et pour le parc de logements.

Ainsi la construction neuve annuelle, évaluée entre 2006 et 2011 à 412 logements, est envisagée à hauteur de 309 logements. Le développement annuel du parc total de logements du Pays était de 386 entre 2006 et 2011, il est envisagé à hauteur de 290 logements annuels.

Le besoin généré par ce critère dans le Pays du Chinonais s'élèverait donc à 195 logements.

3. La fluidité du parc

Hypothèse de besoins en logements générés par la fluidité du parc

	Logements vacants et résidences secondaires 2011	Hypothèse de logements vacants et résidences secondaires 2021	Stock de logements nécessaire pour assurer la fluidité du parc
Pays du Chinonais	7 306	8 298	992

De la même façon, le contexte économique et réglementaire en 2014 laisse également entrevoir :

- une croissance annuelle moins rapide du nombre de résidences secondaires qui a été évaluée à 80 % de celle enregistrée entre 2006-2011,
- une croissance contenue du nombre de logements vacants en raison des politiques menées en faveur de la réhabilitation du parc vacant ; soit 90 % de la croissance annuelle 2006-2011.

Par conséquent, **on évalue à 992, le nombre de logements nécessaires pour répondre à ce critère.**

Evaluation du « Point Mort » du Pays du Chinonais pour 2012-2021

	Besoins résultant ...			Point Mort 2012-2021
	du desserrement des ménages	du renouvellement du parc	de la fluidité du marché	
Pays du Chinonais	112	195	992	1 300

Source : INSEE-RGP 2011 et Projections Omphale – Estimations ASTYM

Il résulterait du « Point Mort » pour la période allant de 2011 à 2021, un besoin de **1 300 logements** auquel doit être intégré l'effet démographique du scénario qui aura été choisi.

1.2.2 Evaluation du « Point Mort » à l'horizon 2022 à l'échelle des deux futurs EPCI du Pays du Chinonais

Nous présentons ici, de la même façon que précédemment, les chiffres mis à jour à la lumière des chiffres de 2012 et inscrits dans les PLH, ainsi que les hypothèses de travail qui ont été projetées jusqu'en 2022. Il convient de souligner sur ce dernier point que, dans un souci de cohérence avec les études menées parallèlement sur le territoire (PLUi, PLH et SCoT), la taille moyenne des ménages à l'horizon 2022 a été harmonisée entre tous les documents, en concertation avec les élus et les techniciens.

Evaluation du « Point Mort » du Pays du Chinonais pour 2012-2022

	Besoins résultant ...			Point Mort 2012-2022
	du desserrement des ménages	du renouvellement du parc	de la fluidité du marché	
CC de Chinon Vienne et Loire	31	156	-63	123
CC de Sainte Maure-de-Touraine	68	20	14	102
CC du Bouchardais	93	59	-59	93
CC du Pays de Richelieu	157	-33	7	131
future CC. BPRSMT	318	46	-37	327
Pays du Chinonais	349	202	-101	450

Source : INSEE-RGP 2012 et Projections Omphale
Estimations harmonisées entre les bureaux d'études en charge du SCoT et des PLH

Le « Point Mort » 2012-2022 se distingue de celui envisagé initialement à l'échelle des six intercommunalités sur deux variables :

1. le besoin dû au desserrement des ménages : il est plus élevé car, suite à la mise en cohérence avec les autres documents en cours sur le Pays du Chinonais, il se base sur une hypothèse de taille moyenne des ménages inférieure à celle envisagée au départ.
2. la fluidité du marché : elle intègre le fait que toutes les intercommunalités ont souhaité mener, dans leur PLH, des actions pour réduire l'habitat vacant, et éviter ainsi la poursuite des tendances observées au cours de la dernière décennie sur le territoire.

1.2.3 Le scénario démographique retenu pour la période 2011-2021 sur les 6 EPCI et les besoins en logements qui en résultent

❖ Le choix d'un scénario démographique

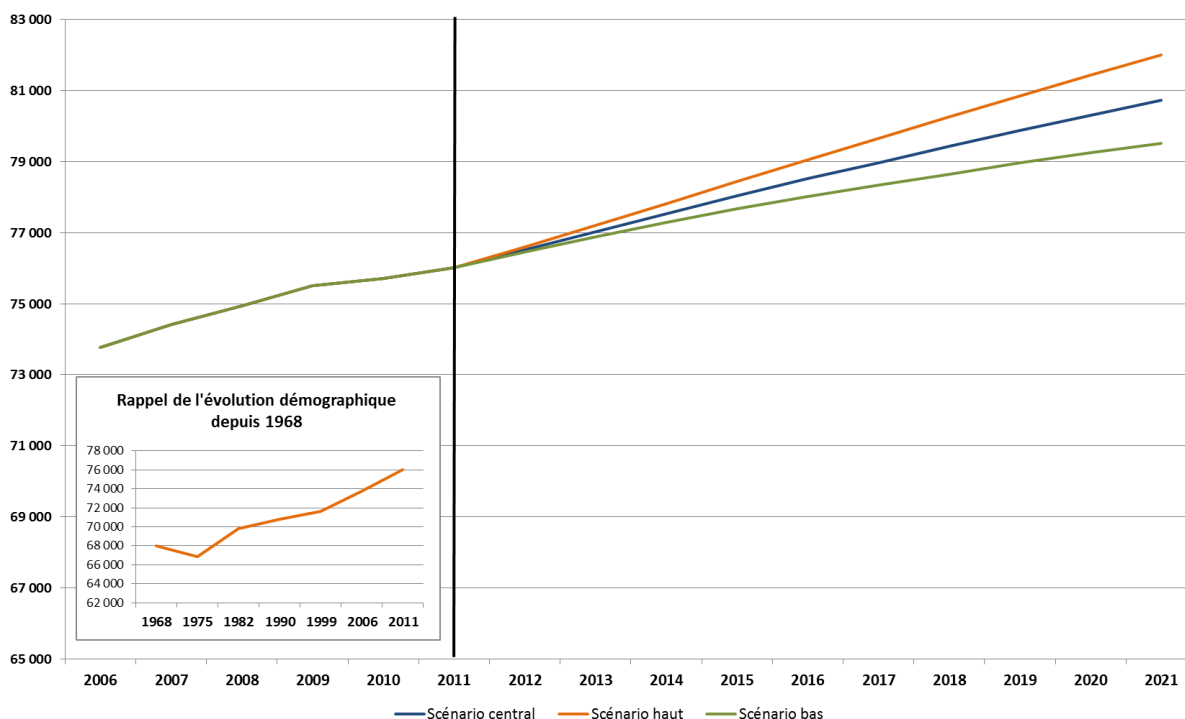
Les scénarios proposés par l'INSEE reposent sur la variation de 3 facteurs : le taux de fécondité, le solde migratoire et l'espérance de vie. Ils ont été réalisés pour l'ensemble du périmètre du Pays du Chinonais qui comptait 76 022 habitants en 2011.

Taux de variation annuels de la population 1968-2021

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006	2006-2011	2011-2015	2015-2018	2018-2021
Scénario haut	-0,2%	0,6%	0,2%	0,1%	0,42%	0,60%	0,78%	0,77%	0,72%
Scénario central	-0,2%	0,6%	0,2%	0,1%	0,42%	0,60%	0,65%	0,59%	0,55%
Scénario bas	-0,2%	0,6%	0,2%	0,1%	0,42%	0,60%	0,54%	0,42%	0,37%

Source : INSEE-RGP 1968 à 2011 et Projections Omphale –

Propositions de croissance démographique 2011-2021



Source : INSEE-RGP 1968 à 2011 – Projections Omphale –

Le choix d'un scénario de croissance démographique repose sur les atouts ou faiblesses identifiés au cours du diagnostic. Nous en rappelons ici les principaux éléments :

1. Atouts et opportunités :

- La richesse paysagère et patrimoniale (classement UNESCO et présence d'un PNR),
- Une bonne accessibilité aussi bien routière que ferroviaire,
- Des communes péri-urbaines présentant une forte dynamique démographique,
- Forte attractivité du territoire pour des ménages issus de l'agglomération de Tours,
- Une croissance importante du parc de logements depuis 1999,
- Un potentiel foncier disponible pour l'habitat dans toutes les intercommunalités,
- Une population attachée au territoire,
- Trois projets majeurs en cours ou prévus, sources d'emplois nouveaux : ligne TGV, Center Parc et carénage des réacteurs de la centrale nucléaire de Chinon,
- ...

2. Faiblesses et menaces :

- Des risques naturels et des contraintes patrimoniales limitant la construction neuve et la rénovation,
- Un territoire sous influence, et dépendant des emplois extérieurs (Tours, Châtelleraut, Saumur) : 71 % des actifs travaillent hors de leur commune de résidence et 45 % hors de leur EPCI ou du Pays,
- Une offre inégale en services et équipements : commerces, médecins, accompagnement des personnes âgées,
- Baisse notable des effectifs scolaires et de formation initiale, peu de recrutement dans les formations professionnelles,
- Un territoire offrant peu de possibilités de parcours résidentiel pour des jeunes ménages,
- Un parc bâti présentant un potentiel important de logements énergivores malgré les efforts consentis par les collectivités,
- Une vacance récente dans le parc social et parallèlement une offre inadaptée sur certains secteurs ou insuffisante,
- ...

❖ Ses conséquences en termes de besoins de logements

Les besoins en logements pour la période 2011-2021 résultent de l'addition :

- ➡ des besoins non satisfaits entre 2006 et 2011,
- ➡ du « Point Mort » envisagé pour la période 2011-2021,
- ➡ de l'effet démographique selon le scénario choisi.

Evaluation des besoins en logements pour la période 2011-2021 selon les scénarios

	A. Besoins non satisfaits 2006-2011	B. Point Mort 2011-2021	C. Population 2011	D. Population estimée en 2021	E. Variation prévue = D-C	F. Taille des ménages estimée en 2021	G. Effet démographique 2011-2021 ¹ = E/F	H. Besoins en logements 2011-2021 = A+B+G	I. Besoins annuels
Scénario haut	18	1 300	76 022	82 005	5 983	2,267	2 639	3 957	396
Scénario central	18	1 300	76 022	80 728	4 706	2,267	2 076	3 394	339
Scénario bas	18	1 300	76 022	79 518	3 496	2,267	1 542	2 860	286

Source : INSEE-RGP 2006-2011 et Projections Omphale – Estimations ASTYM –

¹ Effet démographique = (Population des ménages 2021-Population des ménages 2011)/Taille des ménages 2021

Le tableau ci-dessus réalise une estimation des besoins en logements à l'horizon 2021 selon les projections Omphale de l'INSEE. Ces besoins sont évalués entre 286 et 396 logements annuels selon le scénario de croissance démographique retenu.

On rappelle ici qu'au cours de la période **2004-2012**, 423 logements ont été réalisés dans le neuf chaque année sur l'ensemble du Pays du Chinonais mais que cette moyenne masque une baisse très nette de la production au cours des années **2008-2012** qui n'enregistre plus que 296 logements neufs/an.

Les derniers chiffres de construction à notre disposition révèlent à l'échelle du Pays du Chinonais :

2011 : 279 logements commencés en date réelle,

2012 : 286 logements commencés en date réelle,

2013 : 311 logements commencés en date de prise en compte, et 392 en date réelle,

2014 : 323 logements commencés en date de prise en compte².

Malgré le contexte économique difficile, il semble nécessaire de conserver une certaine ambition pour le Chinonais afin de maintenir une certaine attractivité. Plusieurs raisons justifient aujourd'hui le choix du scénario le plus élevé :

- les prévisions démographiques pour l'agglomération de Tours mettent l'accent sur une croissance importante de sa moitié Ouest qui aurait pour conséquence d'irriguer quelques années encore le Nord-Est du Pays du Chinonais,
- le programme immobilier « Losange » d'EDF (Logements pour les Salariés Nouvelle Génération) va permettre un renouvellement du parc de l'entreprise qui a vendu ses anciens logements (200 logements sont déjà en cours ou prévus à court terme sur le territoire).
- le site EDF de Chinon va faire bientôt l'objet de nouveaux investissements sur les réacteurs de la centrale nucléaire qui vont s'étaler sur une vingtaine d'années. Ils s'accompagneront de la création de 600 à 700 emplois directs auxquels s'ajouteront ceux issus de la sous-traitance. C'est donc entre 1 600 à 2 000 habitants supplémentaires que le territoire va devoir accueillir à compter de 2017.
- l'ouverture en 2015 du Center Parc de Loudun (Vienne) à moins de 30 minutes de Chinon et de Richelieu, va générer 600 emplois directs, dont 80 % en CDI, dont une partie sera accueillie dans le Pays du Chinonais.

➔ Le choix des élus se porte donc vers le scénario le plus élevé, soit un objectif de **82 005 habitants en 2021** et la mise à disposition de **396 logements supplémentaires par an entre 2011 et 2021**.

➔ Le Pays du Chinonais apportera une réponse diversifiée à ce besoin en logements en accueillant une partie des nouveaux ménages dans des logements issus du **renouvellement urbain**. Lors de l'élaboration de leur PLH, les EPCI veilleront donc à prévoir un pourcentage de logements réhabilités, dans la production de l'offre globale de logements. Ce pourcentage sera établi au regard de leur potentiel de logements vacants.

² La date de prise en compte est la date à laquelle l'information est intégrée pour la première fois dans la base Sitadel. La date réelle correspond à la date à laquelle l'ouverture de chantier s'est réellement produite ; elle est nécessairement antérieure à la date de prise en compte.

1.2.4 Le scénario démographique 2012-2022 retenu par les futurs EPCI du Pays du Chinonais et les besoins en logements qui en découlent

❖ Le choix d'un scénario démographique

Les projections Omphale n'étant disponibles que pour un territoire de 50 000 habitants minimum, la démarche qui a été suivie pour le Pays à l'échelle des six intercommunalités ne peut être utilisée pour le nouveau périmètre.

Il est présenté ici la synthèse des scénarios démographiques retenus dans les PLH par les quatre intercommunalités actuelles après concertation de leurs élus communautaires au regard de leur évolution historique. En effet, si le cadre de développement initial de la trame prévoit un rythme global moyen de croissance à l'échelle du Pays, force a été de constater des disparités importantes de développement entre territoires communautaires, parfois très éloignées de cette valeur moyenne.

Par conséquent, d'autres scénarios que celui du Pays du Chinonais ont dû leur être proposés afin de s'adapter aux contextes locaux, mais la valeur moyenne inscrite dans la trame initiale a néanmoins servi de **valeur de référence**.

Ainsi, il est rappelé que le territoire initial du Pays du Chinonais a retenu le scénario démographique « Haut » des projections Omphale et que ce dernier conduit à une population de 82 005 habitants en 2021 et de 82 583 d'habitants en 2022.

Pour la période 2012-2022, ce chiffre correspond à un taux moyen annuel de croissance de 0,75 %.

Le tableau suivant présente la synthèse des choix démographiques retenus localement. Il permet de constater que, malgré des rythmes de croissance retenus par les EPCI, souvent très éloignés de la moyenne prévue à l'échelle des six intercommunalités, la croissance globale du nouveau périmètre en reste très proche :

Bilan des évolutions démographiques inscrites aux PLH au sein du futur Pays du Chinonais redéfini en 2017

EPCI	Population 2012	Population 2022	Taux annuel de croissance
CC de Chinon Vienne et Loire	20 247	21 930	0,80%
CC de Sainte Maure-de-Touraine	12 882	14 500	1,19%
CC du Bouchardais	7 313	7 800	0,65%
CC du Pays de Richelieu	8 187	8 350	0,20%
future CC. BPRSMT	28 382	30 650	0,77%
Pays du Chinonais	48 629	52 580	0,78%

Le rythme de la croissance démographique pour la période 2012-2022, retenu à l'échelle du nouveau périmètre du Pays du Chinonais (0,78 %) est proche du scénario « Haut » proposé par Omphale et retenu initialement par le Pays du Chinonais pour cette période (0,75 %).

❖ Ses conséquences en termes de besoins de logements

Besoins en logements 2012-2022 issus du scénario démographique retenu

EPCI	A. Besoins non satisfaits 2006-2012	B. Point Mort 2012-2022	C. Population des ménages 2012	D. Estimation de la population des ménages 2022	E. Variation prévue = D-C	F. Taille des ménages 2022	G. Effet démographique 2012-2022 = E/F	H. Besoins en logements 2012-2022 = A+B+G
CC de Chinon Vienne et Loire	-22	123	19 487	21 106	1 620	2,150	753	855
CC de Sainte Maure-de-Touraine	-9	102	12 611	14 195	1 584	2,285	693	786
CC du Bouchardais	-4	93	7 213	7 693	480	2,140	224	314
CC du Pays de Richelieu	29	131	8 116	8 278	162	2,090	77	237
<i>future CC. BPRSMT</i>	16	327	27 940	30 166	2 226	-	994	1 337
Pays du Chinonais	-5	450	47 427	51 273	3 846	-	1 747	2 192

En termes de mise à disposition de nouveaux logements, la perte pour le Pays du Chinonais de deux intercommunalités ne permet pas la comparaison avec le chiffre global avancé dans le travail initial : 396 logements par an pour l'ensemble des 6 intercommunalités.

Nous présentons ci-dessus la synthèse des besoins sur ce nouveau périmètre évalués à partir de la population des ménages (et non de la population municipale), telle qu'ils ont été inscrits dans les PLH.

A l'échelle du nouveau périmètre du Pays du Chinonais, les besoins en logements sur la période 2012-2022 s'élèvent à 2 192, représentant une mise sur le marché annuelle d'environ 220 logements.

La réponse apportée aux besoins de logements sur la période des PLH

EPCI	Besoins en logements 2012-2022	Besoins en logements 2016-2022 (PLH)	Dont réalisés dans le bâti existant sur 6 ans	Dont réalisés dans le neuf sur 6 ans	Part du neuf sur les 6 ans du PLH
CC de Chinon Vienne et Loire	855	518	83	435	84%
CC de Sainte Maure-de-Touraine	786	475	58	417	88%
CC du Bouchardais	314	190	28	162	85%
CC du Pays de Richelieu	237	144	35	109	76%
<i>future CC. BPRSMT</i>	1 337	809	121	688	85%
Pays du Chinonais	2 192	1 327	204	1 123	85%

Dans le cadre des Programmes Locaux de l'Habitat, on peut souligner la part importante des logements mis sur le marché qui sera prise dans le bâti existant pour répondre aux besoins au cours des 6 années du PLH. En effet, entre 2016 et 2022, 15 % d'entre eux seront issus de l'existant, soit 204 logements. Les programmes d'actions des PLH précisent les moyens que se donnent les EPCI pour parvenir à cet objectif. En particulier, le parc vacant sera mobilisé et leurs propriétaires sensibilisés à la question de la dégradation du bâti inoccupé et de la rétention qu'il occasionne sur le marché du logement.

Ce taux a pour conséquence d'abaisser de façon importante le nombre de logements à réaliser dans le neuf et témoigne de la mise en œuvre de politiques communautaires volontaristes pour limiter la consommation d'espaces (cf. § 2.3 du document).

Les éléments inscrits dans les pages suivantes concernent de la même façon l'ancien et le nouveau territoire du Chinonais.

2. LE RENFORCEMENT DU MAILLAGE TERRITORIAL

Le Pays du Chinonais connaît plusieurs influences extérieures au territoire, qui l'impactent (ou pourront l'impacter) largement au-delà de ses marges (cf. carte page suivante). Il souhaite **maintenir et développer les interactions avec les pôles extérieurs afin de tirer parti des éléments conjoncturels, ou des opportunités, qui pourront se présenter dans les années à venir et créer une dynamique territoriale** : projets économiques, infrastructures routières nouvelles, etc. Le territoire est soumis en particulier à l'influence de l'agglomération tourangelle au Nord-Est. Les effets du développement démographique de l'agglomération de Tours sont particulièrement marqués sur la CC. du Pays d'Azay-le-Rideau qui a atteint un taux de variation démographique annuel de 2 % entre 2006 et 2011. Cette situation privilégiée constitue un atout pour le territoire car elle a été le principal moteur de la croissance démographique depuis 1999. Toutefois, elle présente le risque que celui-ci perde progressivement son identité et se retrouve, au moins en partie, absorbé par la périurbanisation de Tours. Bien que cette tendance semble actuellement ralentie par la conjoncture économique qui pousse les ménages à ne pas trop s'éloigner de leur lieu de travail, ce processus devrait encore perdurer plusieurs années sur une large moitié Nord-Est du territoire Chinonais initial.

Par ailleurs, les communes plus éloignées de Tours et, en cela, relativement moins attractives, doivent pouvoir se développer et compter sur des commerces, des services et des équipements proches capables de maintenir une dynamique économique et démographique locale.

Enfin, le Pays présente un potentiel certain lui permettant d'assurer son développement de façon endogène, et les projets économiques déjà évoqués, nécessitent qu'une réponse, aux futurs besoins en logement, soit apportée, en prenant appui sur un maillage territorial fort et organisé.

Dans cet objectif, le développement de l'habitat se réalisera aux regards des grands principes suivants :

2.1 PRIORISER LES CENTRALITES POUR ACCUEILLIR LES NOUVEAUX MENAGES

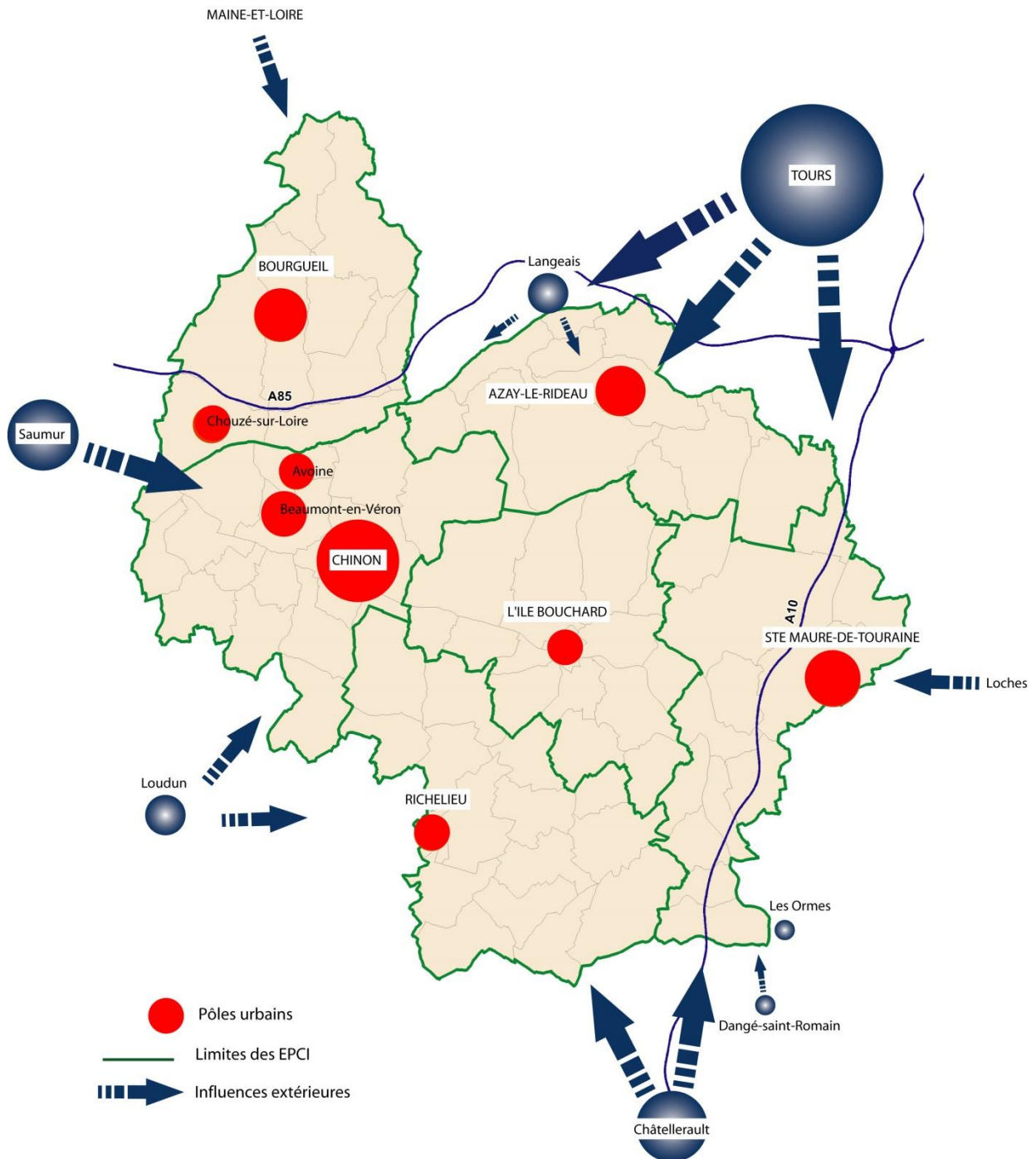
Le pôle central majeur du Pays du Chinonais est constitué par Chinon qui exerce naturellement son attraction sur un large secteur Ouest. Les communes de Beaumont-en-Véron et Avoine, dont les fonctions urbaines sont complémentaires, sont associées à la mouvance de Chinon et plusieurs communes-satellites bénéficient de sa dynamique : Savigny-en-Véron, Saint Benoît-la-Forêt et La Roche-Clermault (qui concentrent un potentiel d'emploi importantes), La Chapelle-sur-Loire, Rivière et Huismes, Chouzé-sur-Loire (qui sont davantage résidentielles).

Sur le reste du territoire du Pays du Chinonais, les principales concentrations de population correspondent aux chefs-lieux de cantons qui constituent des pôles urbains de référence pour les communes voisines. Leurs relations sont gérées par une coopération intercommunale : Bourgueil, Azay-le-Rideau, Sainte Maure-de-Touraine, Richelieu, L'Île Bouchard.

Ces centralités sont dans l'ensemble bien équipées et présentent une offre relativement conséquente en termes de commerces, d'équipements, de services à la population. Mais depuis la fin des années 1990, elles connaissent une certaine fragilité marquée par une stagnation, voire une diminution de leur population. Ainsi, entre 1975 et 1999, la commune de Chinon représentait 12 % de la population du Pays du Chinonais (18,5 % du futur Pays du Chinonais entre 1982 et 1999), mais depuis, la croissance profite principalement aux communes satellites, plus exposées à la demande foncière avec pour conséquence une stagnation et un déclin marqué en valeur relative : ce pôle central ne représente plus aujourd'hui que 10 % de la population du territoire (16,3 % du nouveau périmètre). De même, si les communes d'Azay-le-Rideau et de Sainte Maure-de-Touraine se développent en raison

d'un important mouvement migratoire en provenance de l'agglomération tourangelle, ce sont majoritairement les communes périphériques qui en bénéficient. Le même phénomène est observé à Bourgueil où le départ de la population depuis 2006 est en partie compensé par des arrivées sur la commune urbaine voisine de Chouzé-sur-Loire qui s'expliquent peut-être par la présence d'une gare TER.

Influences extérieures aux marges de l'ancien Pays du Chinonais



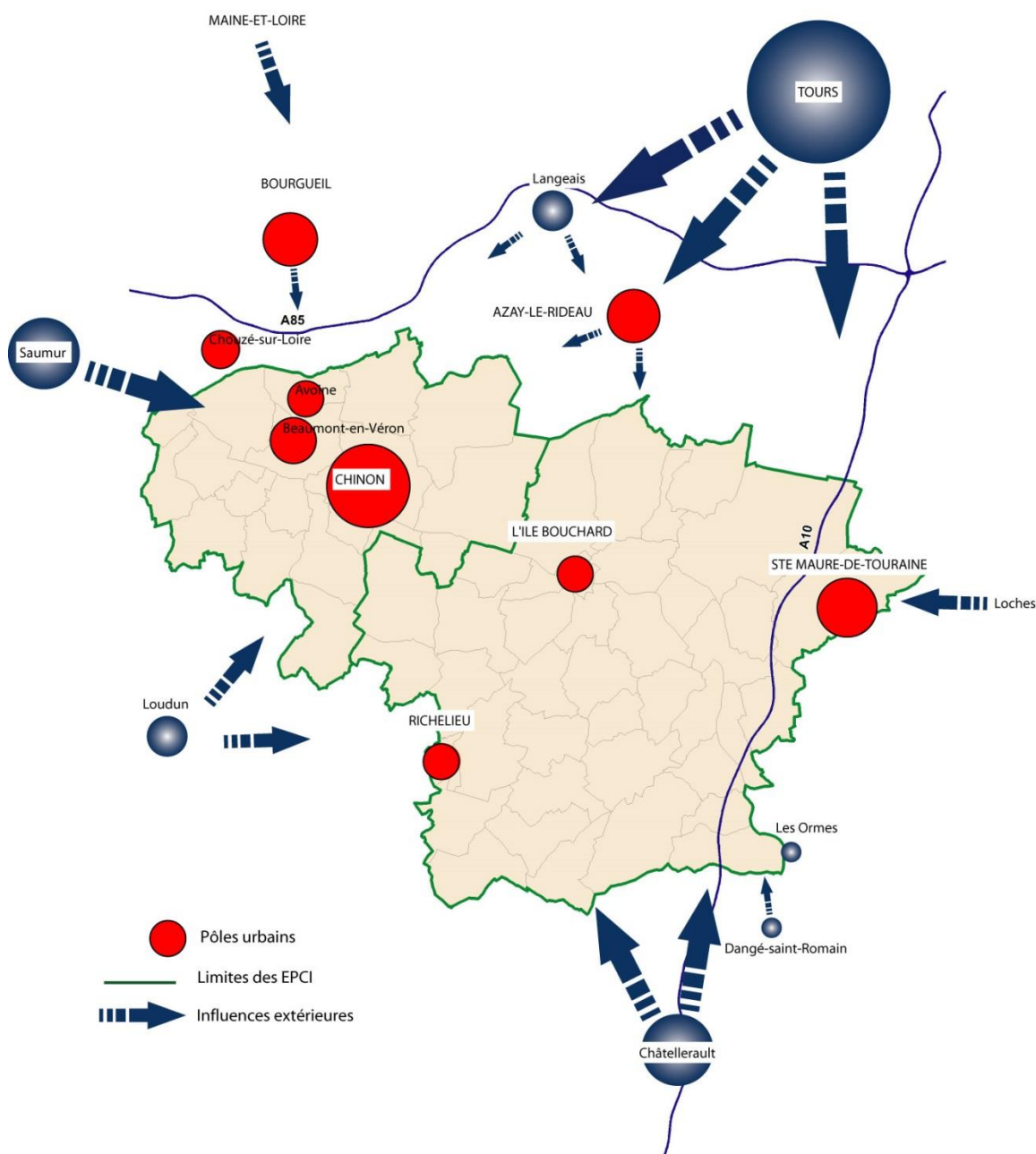
Source : Francièmes 20101 – INSEE RGP 2011

Ces centralités sont menacées de perdre leur capacité à structurer et à organiser leur espace environnant, avec le risque dans certains cas, d'entraîner son démembrement.

- ⇒ Il conviendrait par conséquent de **renforcer les pôles urbains** notamment sur le plan résidentiel mais aussi économique, en veillant à la qualité de l'urbanisation, à la diversification de l'offre de logements, à la qualité des services offerts à la population et à la qualité de l'environnement.

Dans le cadre du futur Pays du Chinonais, la fusion des CC. de Sainte Maure-de-Touraine, Bouchardais et Pays de Richelieu va donner naissance à un territoire présentant 3 centralités distinctes. Il reviendra à ce dernier d'y organiser l'armature urbaine au regard des pôles existants et de prioriser l'accueil des futurs logements selon la répartition prévue dans les PLH.

Influences extérieures aux marges du futur Pays du Chinonais



Source : Francièmes 20101 – INSEE RGP 2011

2.2 PRENDRE EN COMPTE LA TAILLE ET LE NIVEAU D'EQUIPEMENTS DES COMMUNES DANS LA PROGRAMMATION DES FUTURS LOGEMENTS

Au cours des 10 dernières années, certaines communes ont connu un développement résidentiel important et elles doivent faire face aujourd'hui, en termes d'accompagnement, à des besoins plus larges en services et équipements. Or la réduction des ressources financières des collectivités ne leur permet pas toujours d'y répondre ou d'en assurer la pérennité.

- **Les EPCI travailleront à trouver le bon équilibre entre besoins en logements, niveaux d'équipements et de services des collectivités, et leur capacité à faire face à la croissance démographique.**

2.3 MODERER LA CONSOMMATION FONCIERE

Le Pays du Chinonais est constitué majoritairement d'espaces ruraux. Ils sont des lieux de vie, de production, de préservation de l'environnement et fondent en partie l'identité et la prospérité du territoire. Il est indispensable de préserver cette ressource vitale pour l'avenir par une consommation responsable du foncier destiné à l'habitat.

- Le Pays du Chinonais recommande de :
 - privilégier les constructions à venir dans le tissu déjà urbanisé ou dans sa proche périphérie en prenant toute la mesure des contraintes réglementaires assignées aux sites identifiés,
 - mettre en place les moyens nécessaires au maintien en état du bâti existant et à son adaptation aux nouveaux besoins (personnes âgées en particulier) ;
 - veiller au maintien des services à la personne permettant aux habitants de rester vivre en centre-bourg.
- Les intercommunalités sont invitées à jouer un rôle de pédagogie pour favoriser l'utilisation économe du foncier. Notamment :
 - Une réflexion sera à conduire dans le cadre du PLH afin de mettre en œuvre une **démarche de sensibilisation des élus** aux notions de densité, de compacité et de concentration pour les opérations nouvelles.
 - Une **analyse sur les formes urbaines et architecturales adaptées aux opérations de plus de 10 logements pourra être menée**. Le Code de l'Urbanisme (article L151-7) donne aux communes, à travers les PLU (Orientations d'Aménagement et de Programmation), les moyens de favoriser et d'encadrer de telles réalisations en définissant la qualité de l'urbanisation. Dans un territoire soumis pour une grande part aux contraintes d'inondation, **un modèle architectural** pourra, à terme, être promu pour permettre une meilleure utilisation des terrains en zone inondable.

3. LA REPONSE AUX BESOINS DE LOGEMENTS

3. 1 MODALITES DE DEVELOPPEMENT DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

La présence de logements locatifs aidés sur le Pays ne répond pas seulement à un objectif social, mais également à un objectif économique. Aujourd'hui, le tissu économique du Pays du Chinonais avec ses perspectives d'emplois nouveaux ainsi que d'accueil probable de nouvelles entreprises, suppose de disposer d'une offre de logements variée, permettant, en particulier, l'accueil des ménages aux revenus plus modestes.

Le taux actuel de logements locatifs aidés est de 11,2 % sur le Pays du Chinonais (14,5 % sur le nouveau périmètre). La croissance de cette participation au cours des prochaines années est compromise par la vente d'au moins 249 logements sociaux (231 sur le nouveau périmètre) à compter de 2014 qui ne seront que partiellement compensés par des logements neufs ; il y aurait actuellement 223 logements sociaux en projet sur les six intercommunalités.

- **L'approche quantitative doit aujourd'hui être réalisée non pas globalement mais par territoire géographique**, car plus de la moitié des demandes porte aujourd'hui sur la CC. de Chinon Vienne et Loire et le tiers sur Chinon. Un effort de développement de l'offre locative publique et sociale devra être fait pour répondre plus complètement aux besoins extraits du fichier partagé de la demande.
- Le potentiel de logements existants mais inadaptés à la demande tant dans le parc social que dans le parc privé fera l'objet d'actions spécifiques. Ainsi, les opérations de renouvellement du parc social aujourd'hui obsolète et énergivore, devront être encouragées (notamment sur Chinon). De même, les logements vacants dans le parc privé seront mobilisés en vue de leur réintégration sur le marché locatif après rénovation et conventionnement, dans le cadre des dispositifs proposés par l'ANAH (cf. page suivante « Réhabilitation et valorisation des logements existants »).
- Le patrimoine social communal existant pourra être soutenu, de même que les initiatives de développement veillant à répondre à une demande plus diffuse mais attestée par le fichier partagé de la demande. En outre, la **mise en place d'orientations d'aménagement et de Programmation (OAP)** dans les PLU, sur des secteurs identifiés, fixant un pourcentage de mixité sociale pour les opérations, sera encouragée pour permettre de renouveler et **d'accroître le parc social**.

3. 2 CREATION D'UN HABITAT INTERMEDIAIRE ADAPTE

Comme l'ensemble du territoire national, le Pays du Chinonais est concerné par le vieillissement de la population. La solution aujourd'hui ne passe plus nécessairement par la création de structures collectives qui s'avèrent souvent coûteuses pour la collectivité et les résidents. Elles devront, à terme, être réservées aux personnes entièrement dépendantes.

La politique à mener aujourd'hui est celle qui permet de retarder le plus possible le départ des personnes de leur domicile avant d'intégrer une structure collective. Elle est conforme au contrat Régional de Pays 2013-2018 (Action 3.2 : Renforcer l'offre d'hébergements spécifiques). Par ailleurs, le Contrat Local de Santé du Pays du Chinonais identifie des pistes d'actions à mettre en place en termes d'habitat sur la thématique «santé environnementale».

- L'ensemble des intercommunalités s'efforceront de répondre à cette nécessité par la **réalisation d'un habitat intermédiaire adapté aux personnes âgées - autonomes** sous la forme de petits logements ou de petits foyers-logements (unités de vie avec services mutualisés) en centre bourg, qui soient une transition entre le logement individuel et la

structure collective. Des professionnels sont prêts à travailler avec elles sur ce type de réalisation qui fait défaut. Notamment, l'Agence Régionale de Santé (ARS) via le Contrat Local de Santé peut être un partenaire pour ce type de réalisation. Quelques projets sont déjà en cours sur le territoire dont il faut s'inspirer : à Avoine (projet ICADE), à Maillé, à Beaumont-en-Véron, à Faye-la-Vineuse, ...

4 LA REPONSE AUX BESOINS DU PARC EXISTANT

4. 1 REHABILITATION ET VALORISATION DES LOGEMENTS EXISTANTS

La grande majorité du parc de logements du Pays du Chinonais est marquée par la ruralité qui en fait un patrimoine authentique et identitaire. Néanmoins, on constate aujourd'hui chez les nouveaux ménages qui s'y installent, des attentes plus grandes en termes de confort et de qualité, que ce que les logements existants peuvent souvent proposer. Le problème est l'inadaptation des logements aux nouveaux critères associée à une faible fluidité sur le marché. Le défi à relever est donc celui de la rénovation de ces logements, dans un contexte de fortes contraintes patrimoniales qui laissent souvent peu de marges de manœuvre, et de budgets restreints au sein des collectivités.

En outre, les questions relatives aux logements indignes, à la réhabilitation thermique et à l'adaptation, concernent toutes les intercommunalités du territoire. Celles-ci ont d'ailleurs favorisé des actions concrètes pour y apporter une réponse par le biais d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ou d'un Programme d'Intérêt Général (PIG). Mais aujourd'hui, il n'y a plus aucune OPAH active sur le territoire. Un PIG a été mis en place sur la CC. du Pays de Bourgueil et une étude pré-opérationnelle en vue d'une OPAH, a été réalisée sur la CC. de Chinon Vienne et Loire.

- ☞ Il apparaît nécessaire que les intercommunalités puissent **mobiliser les dispositifs existants pour améliorer les logements**. Des évolutions sensibles interviennent régulièrement dans le régime d'aides de l'ANAH et il convient que les EPCI s'en tiennent informés afin de faire évoluer, le cas échéant, les actions mises en œuvre dans le cadre de leur PLH.

Au-delà de cette démarche de restauration du patrimoine bâti, c'est également la question de l'offre locative sociale qui est en jeu dans un contexte où seulement 10 % des ménages sont logés dans le parc public, contre 17 % dans le parc locatif privé. Les restrictions intervenues sur les Aides à la Pierre conduisent aujourd'hui à chercher ailleurs des solutions pour répondre plus complètement aux besoins des ménages aux revenus modestes. En contractualisant avec l'ANAH pour des travaux de rénovation, les bailleurs mettent sur le marché locatif des logements aux normes et à des montants de loyer conventionnés pour 9 ans.

4. 2 REDUCTION DE LA VACANCE DE LONGUE DUREE

La problématique de la vacance de longue durée (plus de 2 ans) concerne plusieurs secteurs du territoire aussi bien urbains que ruraux, car, bien que le potentiel soit plus important sur l'ensemble des pôles urbains (à Richelieu notamment), le phénomène est également visible dans les communes rurales. Avec le temps, ces logements se dégradent, deviennent insalubres et peuvent nécessiter, en dernier recours, la prise d'arrêtés de péril.

D'une façon générale, la vacance affaiblit l'attractivité des centres et peut jouer un rôle d'entraînement préjudiciable sur tout un quartier ou un bourg. En outre, elle crée une rétention sur le marché immobilier freinant de ce fait l'installation de ménages désireux d'habiter le territoire.

- ☞ Le parc vacant doit permettre d'accueillir d'ici 2021 des ménages souhaitant s'installer en Pays du Chinonais. **Les Communautés de Communes veilleront tout particulièrement à traiter de la question de la vacance des logements**. Afin de mutualiser les investigations et les contacts, les actions mises en œuvre pourront se faire en lien avec le dispositif choisi par l'EPCI pour améliorer le parc existant.

4. 3 FACILITATION DES TRAVAUX DE RENOVATION

La réhabilitation des logements se heurte à d'importantes difficultés d'ordre technique et financier lorsqu'ils sont situés dans des secteurs inscrits, classés ou sauvegardés. Les fruits des OPAH et des PIG en ont été atténués par le passé, les propriétaires renonçant la plupart du temps à engager des travaux majorés d'environ 15 % à 20 % et jusqu'à 25 %³. Pour les mêmes raisons, des logements situés en centre-bourg restent vacants et continuent de se dégrader laissant les élus démunis face à de telles situations.

- ➔ **Les Communautés de Communes du Pays du Chinonais s'engagent donc à aborder cette question de façon collégiale** avec l'ensemble des partenaires institutionnels pour étudier très concrètement les sites portés à leur connaissance par les collectivités afin de trouver des solutions adaptées, au cas par cas. Un atelier de travail sera organisé lorsqu'un nombre de sites identifiés le justifiera et cette action pourra être renouvelée autant de fois que cela sera jugé nécessaire.

4. 4 ACCOMPAGNEMENT A L'AUTO-REHABILITATION

Le contexte économique conduit de plus en plus de ménages à acquérir des logements anciens pour les restaurer eux-mêmes, mais sans pour autant être familiarisés avec les techniques et les recommandations environnementales et/ou patrimoniales locales. Le Parc Loire-Anjou-Touraine organise des journées de formation à l'auto-réhabilitation, accessibles à tous. On y reçoit des conseils relatifs aux matériaux et équipements adaptés, à l'éco-construction et des professionnels y présentent des solutions concrètes pour améliorer l'habitat.

- ➔ Les Communautés de Communes du Pays du Chinonais souhaitent soutenir cette démarche par une action complémentaire axée principalement sur **l'utilisation des matériaux biosourcés et sur le partage de retours d'expérience**. Des rencontres seront organisées sur le territoire, à l'initiative du Pays qui sera organisateur et coordonnateur, avec pour partenaires : le Parc Naturel Régional en tant qu'acteur sur le territoire et expert dans ce domaine, le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) et l'Agence Locale de l'Energie (ALE), la Confédération de l'Artisanat et des Entreprises du Bâtiment (CAPEB).

³ Pourcentages avancés lors des échanges qui ont eu lieu à l'occasion des ateliers de travail avec les acteurs du territoire.

ANNEXES

DETAIL DU CALCUL DES BESOINS EN LOGEMENTS NON SATISFAITS ENTRE 2006 ET 2011 SUR LE PAYS DU CHINONNAIS :

A. Le « Point Mort »

Le calcul du « point mort » va permettre de déterminer le nombre minimum de logements à produire dans le cas d'une population constante et compte tenu des mutations structurelles de la population et du parc de logements.

Il résulte de l'addition de 3 critères :

- Le desserrement des ménages
- Le renouvellement du parc
- La fluidité du parc

1. Le desserrement des ménages

Sous l'effet du vieillissement de la population, de la baisse du nombre d'enfants par femme, de la multiplication des familles monoparentales et de la décohabitation plus précoce des jeunes adultes, le nombre de personnes par ménages diminue. Dans le Pays du Chinonais, la taille moyenne des ménages est passée de 2,32 personnes en 2006 à 2,27 personnes en 2011. Cette évolution crée un besoin de logements identifié dans le tableau ci-dessous :

Evaluation des besoins en logements dus au desserrement des ménages entre 2006 et 2011

	Population ménages 2006 divisée par la taille des ménages 2006	Population des ménages 2006 divisée par la taille des ménages 2011	Besoins en logements dus au desserrement des ménages
CC du Pays d'Azay-le-Rideau	5 525	5 549	24
CC de Sainte Maure-de-Touraine	5 093	5 131	38
CC du Bouchardais	3 079	3 176	97
CC du Pays de Bourgueil	5 191	5 269	77
CC du Pays de Richelieu	3 623	3 679	56
CC de Chinon Vienne et Loire	8 610	8 939	329
Pays du Chinonais	31 122	31 743	621

Source : INSEE-RGP 2006-2011

En 2006, la population des ménages du Pays du Chinonais est répartie en 31 122 ménages. En 2011, la même population, du fait des évolutions sociologiques mentionnées plus haut, compte 31 743 ménages. Durant cette période, il aura donc fallu fournir **621 logements** pour répondre à cette évolution.

A l'échelle du nouveau périmètre, 520 logements auront été nécessaire pour y répondre :

	Population ménages 2006 divisée par la taille des ménages 2006	Population des ménages 2006 divisée par la taille des ménages 2011	Besoins en logements dus au desserrement des ménages
CC de Chinon Vienne et Loire	8 610	8 939	329
CC de Sainte Maure-de-Touraine	5 093	5 131	38
CC du Bouchardais	3 079	3 176	97
CC du Pays de Richelieu	3 623	3 679	56
future CC. BPRSMT	11 795	11 986	191
Pays du Chinonais	20 405	20 925	520

Source : INSEE-RGP 2006-2011

2. Le renouvellement du parc

Ce critère prend en compte les besoins de renouvellement dus à l'obsolescence d'une partie du parc : démolitions, changements d'usage (exemple : un commerce qui devient une habitation ou inversement), modifications structurelles du bâti (exemple : une maison transformée en appartements).

Renouvellement du parc de logements entre 2006 et 2011

	Logements 2006	Sitadel – Logements autorisés 2006-2011	Nombre théorique de logements en 2011	Logements INSEE 2011	Renouvellement du parc 2006-2011
CC du Pays d'Azay-le-Rideau	6 523	706	7 229	7 236	-7
CC de Sainte Maure-de-Touraine	5 923	534	6 457	6 331	126
CC du Bouchardais	4 040	184	4 224	4 144	80
CC du Pays de Bourgueil	6 343	241	6 584	6 519	65
CC du Pays de Richelieu	4 658	274	4 932	4 974	-42
CC de Chinon Vienne et Loire	10 256	849	11 105	10 858	247
Pays du Chinonais	37 744	2 788	40 532	40 062	470

Source : INSEE-RGP 2006-2011 – Sitadel : Logements commencés en date réelle 2006 à 2011

On constate que le renouvellement du parc a concerné **470 logements** qui ont donc disparu du parc existant ou n'ont pas été réalisés entre 2006 et 2011. Lorsque le résultat est négatif, cela signifie que des logements se sont créés en plus de ceux qui ont été construits, suite à une division ou à un changement d'usage.

A l'échelle du nouveau périmètre, on dénombre 411 logements qui auront dû être produits pour compenser ceux disparus ou qui n'ont pas été réalisés :

	Logements 2006	Sitadel – Logements autorisés 2006-2011	Nombre théorique de logements en 2011	Logements INSEE 2011	Renouvellement du parc 2006-2011
CC de Chinon Vienne et Loire	10 256	849	11 105	10 858	247
CC de Sainte Maure-de-Touraine	5 923	534	6 457	6 331	126
CC du Bouchardais	4 040	184	4 224	4 144	80
CC du Pays de Richelieu	4 658	274	4 932	4 974	-42
future CC. BPRSMT	14 621	992	15 613	15 449	164
Pays du Chinonais	24 877	1 841	26 718	26 307	411

Source : INSEE-RGP 2006-2011 – Sitadel : Logements commencés en date réelle 2006 à 2011

3. La fluidité du parc

Ce critère permet de mesurer la production nécessaire pour assurer un minimum de fluidité au marché : temps de rotation des ménages, travaux dans les logements qui les rendent momentanément indisponibles, etc.

Variation du parc de logements vacants et de résidences secondaires entre 2006 et 2011

	Logements vacants et résidences secondaires en 2006	Logements vacants et résidences secondaires en 2011	Stock de logements assurant la fluidité du parc
CC du Pays d'Azay-le-Rideau	999	1 115	116
CC de Sainte Maure-de-Touraine	839	912	73
CC du Bouchardais	958	857	-101
CC du Pays de Bourgueil	1 143	1 211	68
CC du Pays de Richelieu	1 023	1 272	249
CC de Chinon Vienne et Loire	1 665	1 939	274
Pays du Chinonais	6 628	7 306	678

Source : INSEE-RGP 2006-2011

Le Pays du Chinonais connaît depuis 2006 une augmentation du nombre formé par les résidences secondaires et les logements vacants. Par conséquent, il est dénombré au cours de la période, **678 logements** nécessaires pour assurer la fluidité du marché. Ce chiffre pourrait être surévalué du fait du recensement de logements vacants qui ne le sont plus, en particulier à Chinon et à Azay-le-Rideau. Sur la CC. du Pays de Richelieu, il s'expliquerait par la nette augmentation du nombre de résidences secondaires.

A l'échelle du nouveau périmètre, c'est 495 logements qui auront été nécessaires pour assurer la fluidité du marché :

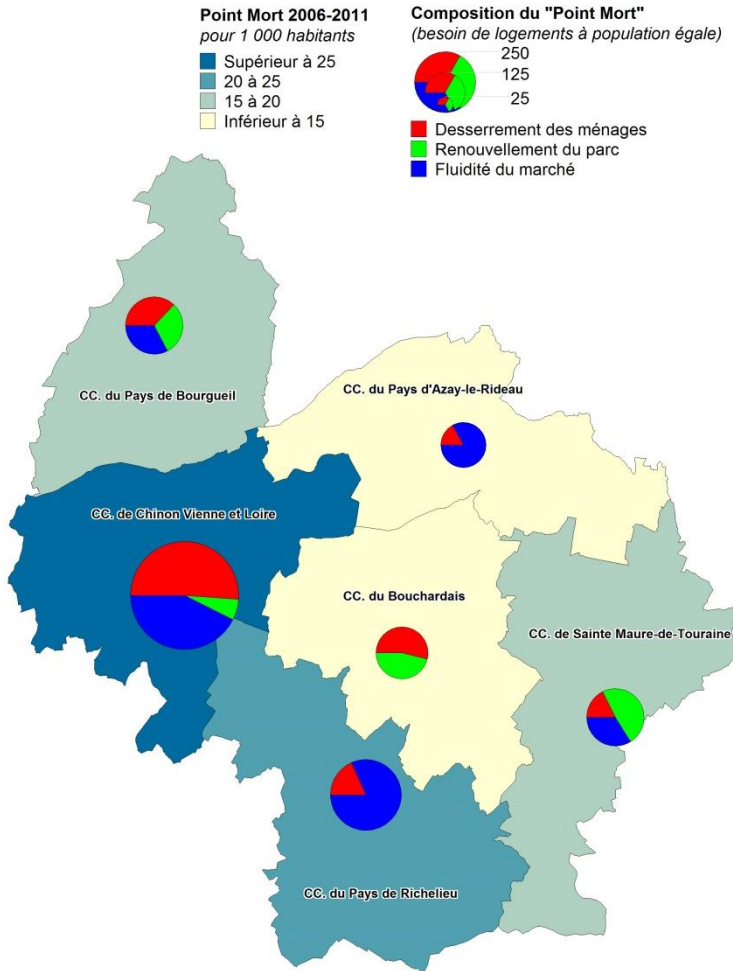
	Logements vacants et résidences secondaires en 2006	Logements vacants et résidences secondaires en 2011	Stock de logements assurant la fluidité du parc
CC de Chinon Vienne et Loire	1 665	1 939	274
CC de Sainte Maure-de-Touraine	839	912	73
CC du Bouchardais	958	857	-101
CC du Pays de Richelieu	1 023	1 272	249
future CC. BPRSMT	2 820	3 041	221
Pays du Chinonais	4 485	4 980	495

Source : INSEE-RGP 2006-2011

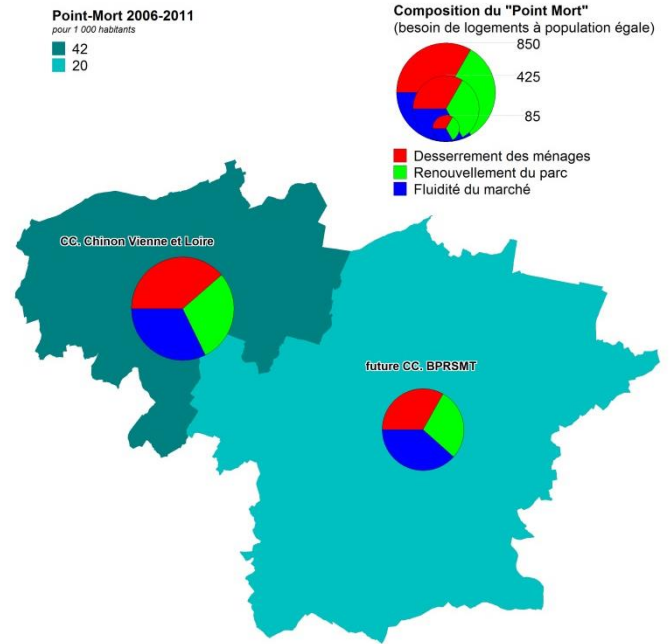
B. Les besoins en logements résultant du « Point Mort »

Répartition et composition du « Point Mort » 2006-2011 par EPCI

Ancien périmètre Pays du Chinonais :



Nouveau périmètre Pays du Chinonais :



Source : INSEE-RGP 2006-2011 – Sitadel Logements autorisés 2006-2011

QUELQUES DEFINITIONS UTILES :

Le point mort.

Il permet de déterminer le nombre de logements à produire pour maintenir la population constante (en volume) sur un territoire. En le mesurant en perspective, il constitue un besoin « *a minima* ».

Il résulte de l'addition de trois besoins essentiels : desserrement des ménages, renouvellement du parc et fluidité du marché.

Le renouvellement du parc

Besoins de renouvellement liés à l'obsolescence d'une partie du parc sont évalués par les sorties nettes du parc : les démolitions, les changements d'usage, la modification structurelle du bâti. Il permet d'estimer le niveau de renouvellement « naturel » du parc.

Son calcul :

Parc de logements année connue du recensement (2012)-parc de logements de la période antérieure (2006) = variation du parc

Nombre de logements commencés – variation du parc = **renouvellement du parc**

Logements nécessaires à la fluidité du marché

Le calcul sert à connaître la production nécessaire pour assurer un minimum de fluidité au marché. Il s'agit d'évaluer le nombre minimum de logements nécessaires à la rotation des ménages et à l'entretien du parc de logements

Son calcul :

(Logements vacants + résidences secondaires en 2012) – (logements vacants + résidences secondaires en 2006) = **logements nécessaires à la fluidité du marché.**

Desserrement des ménages

Son calcul :

(Population de 2006/ taille de ménages de 2012) – (population de 2006/taille de ménages de 2006) = **deserrement des ménages/an**

NB : Il est préférable de remplacer le chiffre de la population par celui de la population des ménages lorsqu'il est disponible.

Point mort

Son calcul :

Renouvellement du parc + logements nécessaires à la fluidité du parc + desserrement des ménages = **point mort**

