



Au 1<sup>er</sup> janvier 2019, le SCOT de l'agglomération tourangelle compte 387 430 habitants, soit 2,5 % par rapport à 2013. En comparaison, entre 2013 et 2019, la hausse de la population dans l'EPCI Tours Métropole Val de Loire est inférieure d'un point (+1,6 %).

La population a augmenté de plus de 10 % dans 8 communes : Pont-de-Ruan (+ 20,4 %), Esvres (+ 17,5 %), Vallères (+ 13,3 %), Truyes (+ 12,8 %), Saint-Etienne-de-Cligny (+ 12,1 %), Sorigny (+ 12,1 %), Montbazou (+ 10,9 %) et Monnaie (+ 10 %). En revanche, la population a diminué de manière modérée dans quelques communes de petite taille à l'exception de la commune de Montlouis-sur-Loire.

### 1. Connaître le parc de logements sur les territoires de l'EPCI Tours Métropole Val de Loire et le SCOT Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle

#### 1.1 Caractéristiques des logements

en %	SCOT		EPCI Tours Métropole Val de Loire	
	2008	2018	2008	2018
<b>Statut d'occupation</b>				
propriétaires	52,5	53,0	46,5	46,7
locataires	47,5	47,1	53,5	53,4
<b>Logement HLM</b>				
oui	19,7	19,5	22,5	22,2
non	80,3	80,5	77,5	77,8
<b>Vacance</b>				
logements vacants	5,7	7,9	5,8	8,4
<b>Type d'habitat</b>				
individuels	49,4	48,3	39,6	37,9
collectifs	49,8	50,8	59,7	61,2
autres (logement-foyer, chambre d'hôtel)	0,8	0,9	0,7	0,9
<b>Ancienneté des logements</b>				
construits avant 1946		15,0		13,4
construits entre 1946 et 1990		55,2		58,7
construits entre 1991 et 2015		27,9		26,4
construits entre 2016 et 2020		1,9		1,5
<b>Nombre de pièces des logements</b>				
1 pièce	10,6	9,0	12,7	10,9
2 pièces	14,5	15,2	16,4	17,6
3 pièces	20,3	22,5	21,5	24,5
4 pièces	23,3	21,4	22,3	20,5
5 pièces	16,7	16,7	14,6	13,9
6 pièces ou plus	14,7	15,2	12,5	12,6
<b>Surface des logements</b>				
moins de 30 m <sup>2</sup>	5,2	7,1	6,2	8,6
entre 30 et 40 m <sup>2</sup>	10,2	7,0	11,7	8,2
entre 40 et 60 m <sup>2</sup>	27,5	16,1	30,3	18,4
entre 60 et 80 m <sup>2</sup>	33,0	23,9	31,3	25,8
entre 80 et 100 m <sup>2</sup>	18,0	20,6	15,3	18,3
plus de 100 m <sup>2</sup>	6,2	25,3	5,2	20,6

Source : Insee, Recensements de la population 2018

Le parc de logements du SCOT Syndicat mixte de l'agglomération tourangelle compte au recensement de 2018 206 000 unités, dont 164 150 (80 %) dans l'EPCI de Tours Métropole Val de Loire. Les résidences principales représentent 89,4 % du total, les résidences secondaires et occasionnelles 2,7 % et les logements vacants 7,9 %. La part des logements vacants croit depuis 10 ans : + 2,2 points dans le SCOT et + 2,6 points dans l'EPCI de Tours. Plus d'un logement sur 10 est vacant dans 3 communes (Tours, Rigny-Ussé, Rochecorbon). Dans d'autres communes, cette part est supérieure à 8 % : Saint-Cyr-sur-Loire, Saint-Etienne-de-Chigny, Saint-Pierre-des-Corps, Voudray, Vallères, Cheillé, Azay-le-Rideau, Sainte-Catherine-de-Fierbois, Vilaines-les-Rochers, Saché).

Dans le SCOT, la majorité des logements (53 %) sont occupés par des propriétaires. Dans l'EPCI de Tours, les locataires sont les plus nombreux : ils occupent 53,4 % des logements. Sont à distinguer parmi les locataires, les logements du secteur privé et ceux du secteur social, détenu pour l'essentiel par des organismes d'HLM et dont les loyers sont plafonnés. Moins d'un logement sur 5 appartient à un organisme HLM dans le SCOT contre près d'un logement sur 4 dans l'EPCI de Tours. D'une manière plus générale, 21,6 % des ménages vivent dans un logement social dans le SCOT contre 25 % des ménages de l'EPCI de Tours.

Le type de construction des logements permet de distinguer les maisons individuelles des logements collectifs, appartenant à des immeubles de plusieurs logements. Si le logement collectif est majoritaire dans le parc de logements du territoire d'intérêt (50,8 %), il est d'autant plus dans l'EPCI de Tours Métropole où plus de 6 logements sur 10 sont collectifs. Le logement collectif est cependant majoritaire dans 4 communes (Tours, La Riche, Saint-Pierre-des-Corps et Joué-lès-Tours). La répartition des logements par type varie selon la localisation. La part des maisons individuelles diminue avec la densité de l'urbanisation et devient très largement majoritaire dans les communes rurales (<https://www.insee.fr/fr/information/5360126>). 33 des 54 communes du SCOT comprennent moins de 10 % de logements collectifs.

La répartition du parc selon l'âge des logements, c'est-à-dire la date d'achèvement des immeubles, est sensiblement identique dans le SCOT et l'EPCI. 15 % du parc de résidences principales du SCOT datait d'avant 1946, 55,2 % de la période 1946-1990 et 28,9 % de 1991 ou après.

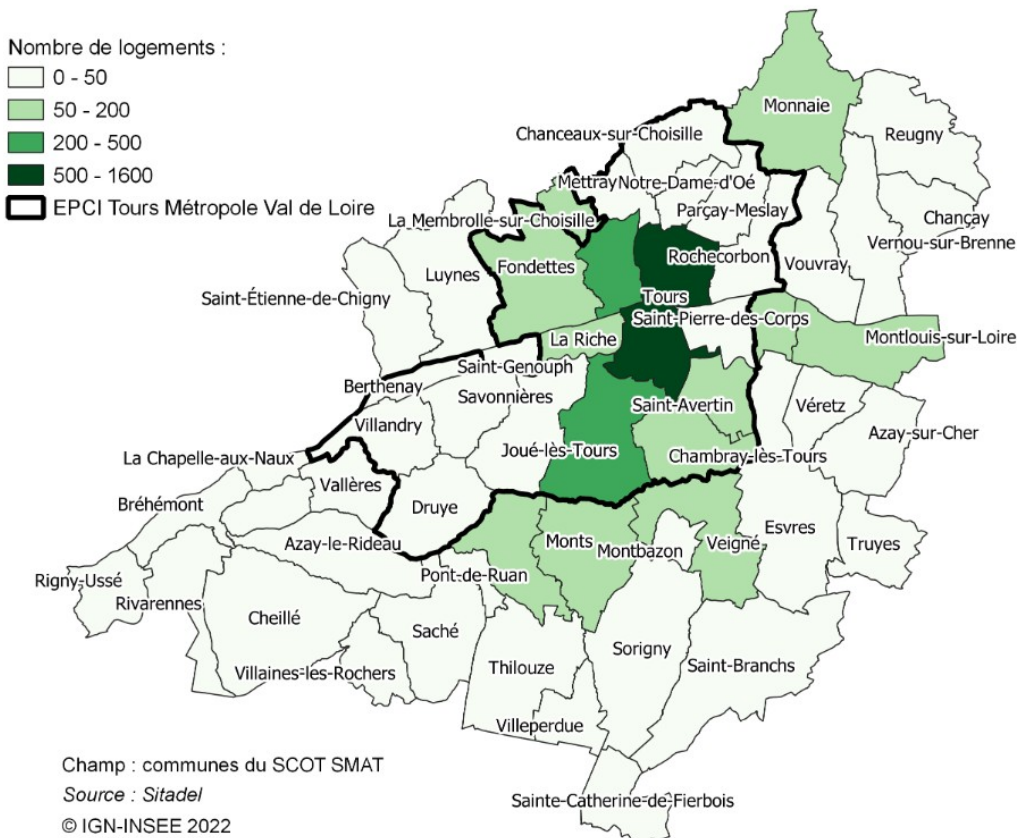
La surface habitable moyenne a augmenté dans le SCOT au cours de la dernière décennie, passant de 64m<sup>2</sup> en 2008 à 73m<sup>2</sup> en 2018. En 2018, 25,3 % des logements s'étendent sur plus de 100 m<sup>2</sup> contre uniquement 6,2 % 10 ans plus tôt. En 2018, le logement moyen avait 3,8 pièces, soit 0,2 de plus qu'en 2008. Les logements d'au plus 3 pièces sont surreprésentés dans l'EPCI de Tours où ils représentent 53 % des logements contre 46,7 % à l'échelle du SCOT. Malgré ces évolutions, un certain nombre de ménages sont logés à l'étroit. En 2018, 2,9 % de la population du SCOT et 3,3 % de celle de l'EPCI de Tours vivait dans un logement sur-occupé, c'est-à-dire dans un logement où le nombre de pièces est insuffisant au regard de la taille de leur ménage. La suroccupation touche essentiellement les ménages vivant en appartement, et elle est particulièrement fréquente dans les zones où le logement est plus cher, en premier lieu l'agglomération tourangelle où 4,4 % des logements sont suroccupés.

## 1.2 Nouvelles constructions

Sur la base des permis de construire répertoriés dans le Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux (Sitadel) depuis 2021, 3 760 logements seront construits dont 980 logements individuels et 2 780 logements collectifs.

Ces nouvelles constructions se concentrent principalement dans la commune de Tours qui offrira à elle seule 1 600 logements supplémentaires, soit 43 % des logements construits. Les communes de Joué-lès-Tours et Saint-Cyr-sur-Loire offriront respectivement 450 et 250 logements supplémentaires.

Construction de logements par communes selon les permis de construire émis en 2021 et 2022



## 2. Décrire les conditions de logement des ménages dont la résidence principale est sur le territoire d'intérêt

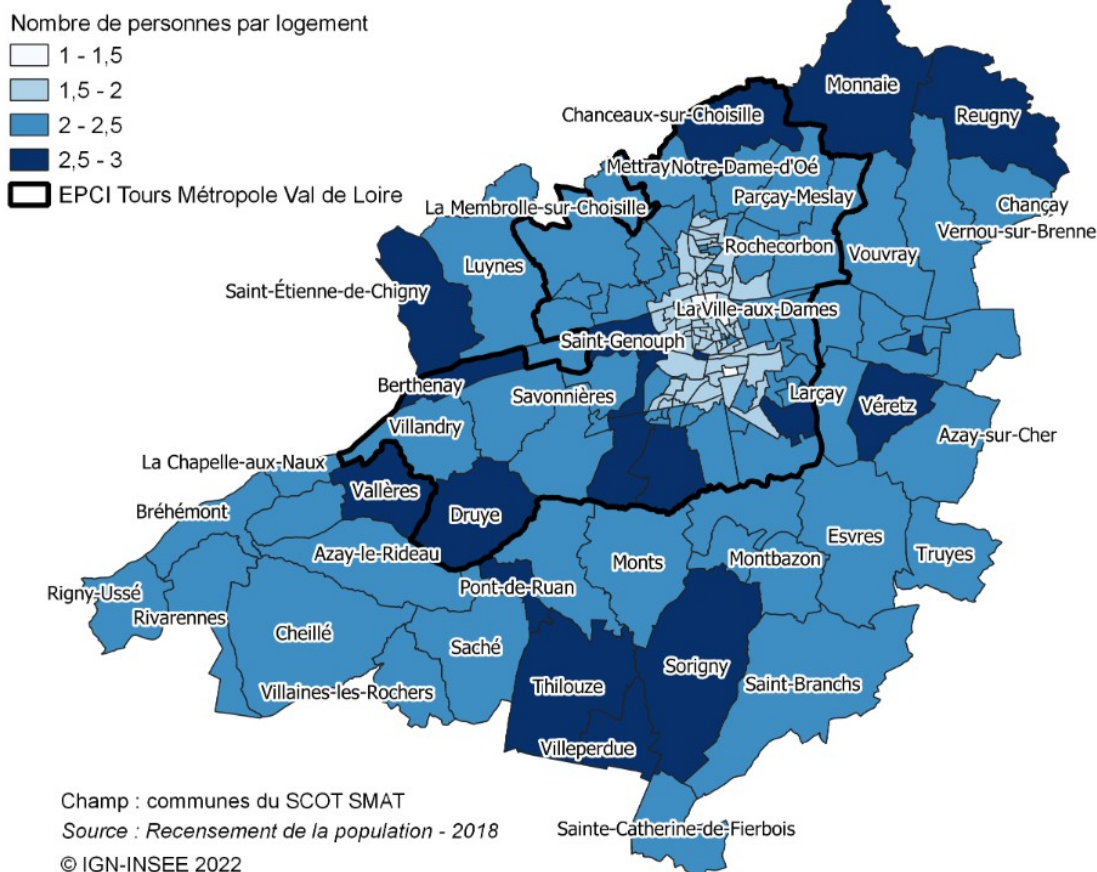
### 2.1 Les conditions de logement

en %	SCOT		EPCI Tours Métropole Val de Loire	
	2008	2018	2008	2018
<b>Nombre de personnes dans les logements</b>				
1 personne	39,0	42,1	43,2	46,3
2 personnes	32,5	31,9	31,4	30,6
3 personnes	12,5	11,5	11,5	10,5
4 personnes	11,0	10,0	9,4	8,4
5 personnes	3,7	3,3	3,3	3,0
6 personnes et plus	1,3	1,2	1,3	1,3
<b>Composition familiale</b>				
part des familles parmi l'ensemble des ménages	58,3	56,2	54,2	51,7
couples sans enfant	45,9	46,1	46,6	46,6
couples avec enfants	41,5	38,6	39,2	36,1
familles monoparentales	12,7	15,3	14,2	17,3
<b>Nombre d'enfants par famille</b>				
aucun	45,9	46,1	46,6	46,6
1 enfant	24,5	24,8	24,9	25,2
2 enfants	20,8	20,5	19,7	19,2
3 enfants	6,7	6,5	6,5	6,5
4 enfants ou plus	2,1	2,1	2,3	2,6
<b>PCS des personnes de référence</b>				
Agriculteurs exploitants	<1	<1	<1	<1
Artisans, commerçants et chefs d'entreprise	3,6	3,8	3,3	3,5
Cadres et professions intellectuelles supérieures	11,1	13,1	11,8	14,0
Professions Intermédiaires	18,3	18,9	17,9	17,9
Employés	19,4	18,0	19,2	17,8
Ouvriers	12,3	10,7	11,7	10,2
Retraités	26,9	28,7	27,3	29,0
Autres personnes sans activité professionnelle	7,9	6,5	8,7	7,6
<b>Âge des personnes de référence</b>				
de 15 à 29 ans	11,6	10,0	13,0	11,1
de 30 à 39 ans	19,1	18,3	18,2	17,9
de 40 à 49 ans	21,7	20,3	20,9	19,5
de 50 à 59 ans	20,4	18,9	20,1	18,5
de 60 à 74 ans	19,0	23,1	19,2	23,0
plus de 75 ans	8,2	9,4	8,7	10,0
<b>Niveau de vie (en euros)</b>		<b>2019</b>		<b>2019</b>
1er décile		11 816		11 238
1er quartile		16 438		15 822
Médiane		21 845		21 412
3e quartile		28 811		28 609
9e décile		37 976		38 221
Rapport interdécile		3,2		3,4

Sources : Insee, Recensements de la population 2018, Filosofi 2019

Le nombre moyen de personnes vivant dans un même logement a baissé entre 2008 et 2018 dans le SCOT, passant de 2,12 à 2,04. En 2018, 74 % des ménages étaient composés de 1 ou 2 personnes, contre 71,5 % des ménages en 2008. Dans la commune de Tours, vivre seul est une situation très fréquente (c'est le cas de 56 % des ménages), et qui se développe toujours, ce qui explique en partie la faible taille des ménages.

## Nombre moyen de personnes par logement



en %

Nombre de pièces dans le logement	1	2	3	4	5	6 et plus	Total
<b>Nombre de personnes par logement</b>							
<b>0</b>	15,3	17,0	35,3	11,8	15,1	5,6	<b>100</b>
<b>1</b>	18,8	28,9	23,7	16,1	7,9	4,6	<b>100</b>
<b>2</b>	1,0	8,0	23,9	26,6	21,1	19,5	<b>100</b>
<b>3</b>	0,2	2,0	20,2	30,3	23,3	24,1	<b>100</b>
<b>4</b>	0,1	0,6	8,0	27,7	28,8	34,8	<b>100</b>
<b>5</b>	0,1	0,7	6,3	21,5	27,6	43,8	<b>100</b>
<b>6 et plus</b>	0,2	0,3	4,8	23,2	32,1	39,5	<b>100</b>
<b>Total</b>	<b>9,0</b>	<b>15,2</b>	<b>22,5</b>	<b>21,4</b>	<b>16,7</b>	<b>15,2</b>	<b>100</b>

Champ : communes du SCOT SMAT  
 Source : recensement de la population – 2018

La part de familles monoparentales augmente davantage dans l'EPCI de Tours et que le SCOT : + 3,1 points entre 2008 et 2018 contre + 2,6 points. Les familles monoparentales se concentrent davantage dans la commune de Tours et ses environs ainsi que dans des communes situées plus à l'ouest (Cheillé, Azay-le-Rideau et Villandry). Les couples avec enfants sont surreprésentés dans le SCOT par rapport à l'EPCI de Tours au contraire des couples sans enfants. D'une manière générale, les familles sont davantage présentes en périphérie.

En 2019, le niveau de vie médian dans le SCOT est supérieur de plus de 400 euros à celui de l'EPCI de Tours, intercommunalité dans laquelle le niveau de vie des 10 % des ménages les plus aisés est supérieur de l'ordre de 3,4 fois celui des 10 % des ménages les plus modestes. Les inégalités de niveau de vie y sont ainsi plus importantes que dans le SCOT où ce rapport ne vaut que 3,2. Par ailleurs, les communes de Tours, Joué-lès-Tours, La Riche et Saint-Pierre-des-Corps se caractérisent par des niveaux de vie médians très faibles (inférieurs à 21 000 euros) alors que d'autres communes contiguës (Saint-Avertin et Larçay) ont des niveaux de vie médians supérieurs à 25 000 euros.

## Niveaux de vie médians communaux

Niveaux de vie (en euros)

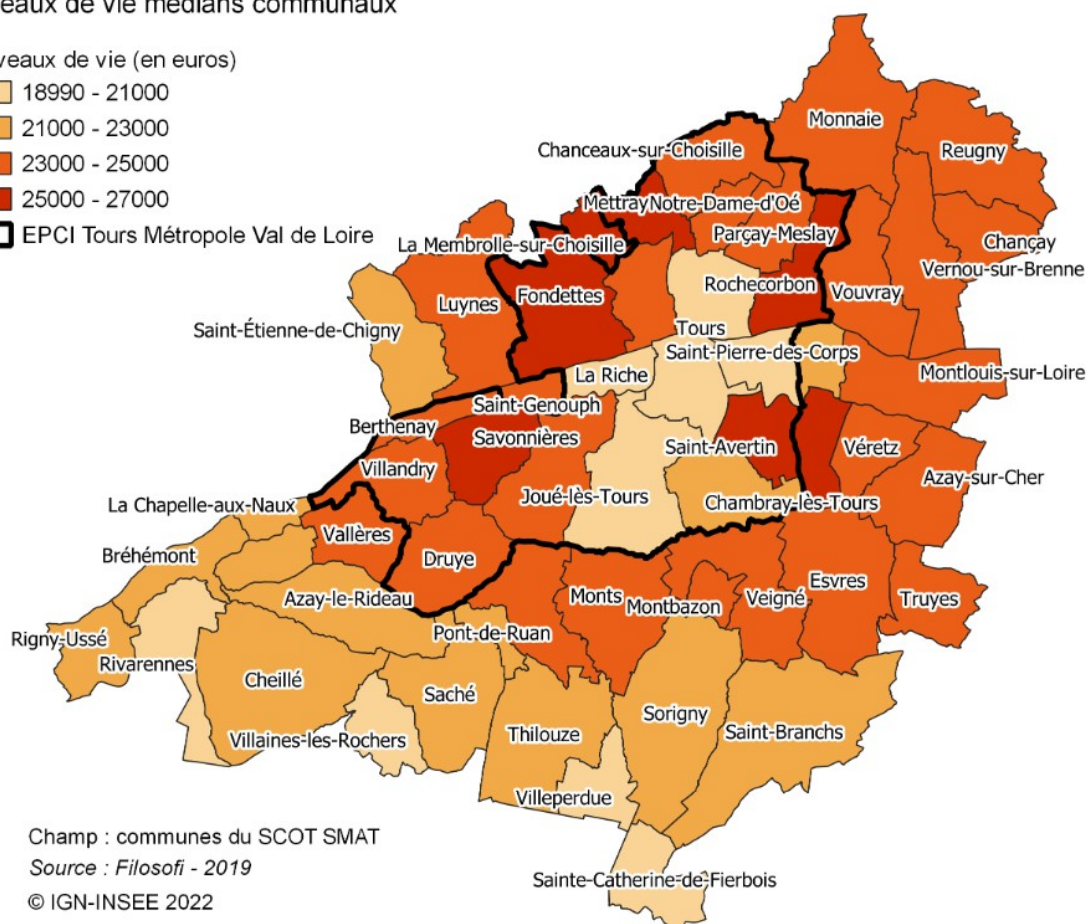
18990 - 21000

21000 - 23000

23000 - 25000

25000 - 27000

EPCI Tours Métropole Val de Loire



## 2.2 Éléments sur les dépenses de logement

Nomenclature des produits	Dépenses annuelles moyennes par ménage (en euros)					
	Ensemble	Personnes seules	Familles monoparentales	Couples sans enfant	Couples avec enfants	Autres ménages
Consommation totale	27 550	17 386	24 260	30 793	38 655	30 518
Loyers nets des aides au logement (hors charges ou avec charges non isolables) des locataires résidence principale	1 984	2 266	2 341	1 511	1 889	2 708
Travaux courants d'entretien et de réparation du logement (hors gros travaux)	176	87	241	252	191	233
Factures d'eau résidence principale, autre logement, dépendance, terrain	252	139	219	289	372	280
Charges collectives relatives au logement (payées isolément du loyer ou crédit)	589	668	772	467	535	674
Électricité, gaz et autres combustibles	1 371	1 011	1 179	1 609	1 662	1 536
Autres dépenses d'habitation	69	42	22	131	63	37
Assurances liées au logement	375	316	313	436	410	403
Impôts et taxes du logement	1 175	808	727	1 609	1 392	1 076
Remboursements de prêts immobiliers	2 711	1 410	1 513	1 660	6 041	869
Gros travaux dans le logement	1 580	791	725	2 177	2 340	1 375

Champ : France métropolitaine

Source : Insee, enquête Budget des Familles 2017

D'après l'ATU au 1<sup>er</sup> janvier 2019 (<http://www.atu37.org/blog/2021/10/oil-2019/>), le loyer médian est de 10 euros/m<sup>2</sup> au sein de Tours Métropole Val de Loire, soit un montant de 500 euros par mois, hors charges (Estimations UMR 1041 CESAER (AgroSup Dijon-INRAE) à partir des données SeLoger, leboncoin, PAP). Le loyer médian est de 10,2 euros/m<sup>2</sup> pour un appartement (12,8 euros/m<sup>2</sup> pour un T1, soit 2 euros de plus qu'un T2) et 9 euros/m<sup>2</sup> pour une maison. La Métropole de Tours se positionne ainsi comme étant l'une des métropoles les plus abordables, notamment sur le marché de l'habitat collectif.

### Répartition géographique du personnel de la BDD de Tours

La BDD de Tours emploie 2 750 agents dont 471 civils (17,1 %) et 2 279 militaires (82,9 %). Les agents de catégorie A représentent 20,6 % des effectifs, mais seulement 15,1 % chez les civils contre 21,7 % chez les militaires. 59,6 % des militaires sont des agents de catégorie B contre 44 % chez les civils. La part d'emplois de catégorie C est beaucoup plus importante chez les civils (41 %) que chez les militaires (18,7 %).

73,4 % des agents résident dans le SCOT, dont 61,8 % dans l'EPCI de Tours. Ils sont 18,3 % à habiter dans une autre commune d'Indre-et-Loire et seuls 8,3 % proviennent d'une commune située en dehors de ce département. Les militaires sont un peu plus nombreux que les civils à habiter l'EPCI de Tours (62,6 % contre 58 %).

Les catégories A et B ont tendance à habiter plus fréquemment le SCOT et l'EPCI de Tours que les catégories C. Celles-ci sont proportionnellement les plus nombreuses à résider hors du SCOT dans une autre commune du département (27,3 % contre 18 % pour les B et 9,2 % pour les A. Cette situation est encore plus fréquente pour les militaires de rang, 29,5 % d'entre eux habitants en Indre-et-Loire mais hors du SCOT.

	Catégorie A*	Catégorie B*	Catégorie C*	Total
<b>SCOT</b>	78,4	74,4	66,0	<b>73,4</b>
<i>dont EPCI Tours</i>	68,3	61,9	55,7	<b>61,8</b>
<b>Indre-et-Loire (hors SCOT)</b>	9,2	18,1	27,3	<b>18,3</b>
<b>Hors Indre-et-Loire</b>	12,4	7,5	6,8	<b>8,3</b>
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

\* parmi le personnel militaire, les officiers sont considérés comme des agents de catégorie A, les sous-officiers comme des agents de catégorie B et les militaires du rang comme des agents de catégorie C.

Champ : personnels civils et militaires de la base de défense de Tours

Sources : Données fournies par la base de défense de Tours

### Composition familiale des militaires de la BDD Tours

Les militaires de la BDD de Tours vivent plus souvent en couple (62 %) que seuls (38 %). La vie en couple est beaucoup plus fréquente chez les officiers (80,4 %) que pour les sous-officiers (61,4 %) et les militaires du rang (43,3 %). Les militaires de rang sont plus souvent seuls sans enfant (44,5 %). Plus de 8 militaires seuls sur 10 résident dans le SCOT, soit davantage que l'ensemble des militaires résidents (73,1 %). À l'inverse, uniquement 67,3 % des couples résident dans le SCOT.

Composition familiale des militaires de la BDD de Tours	Couples sans enfant	Couples avec enfant-s	Seuls sans enfant	Seuls avec enfant-s	Total
<b>SCOT</b>	9,3	47,9	13,0	29,8	<b>100</b>
<i>dont EPCI Tours</i>	9,5	43,8	13,0	33,8	<b>100</b>
<b>Indre-et-Loire (hors SCOT)</b>	10,9	61,5	12,1	15,5	<b>100</b>
<b>Hors Indre-et-Loire</b>	12,5	69,5	5,0	13,0	<b>100</b>
<b>Total</b>	<b>9,9</b>	<b>52,3</b>	<b>12,1</b>	<b>25,8</b>	<b>100</b>

Champ : militaires de la base de défense de Tours

Sources : Données fournies par la base de défense de Tours

Composition familiale des ménages résidant dans le SCOT	Couples sans enfant	Couples avec enfant-s	Seuls sans enfant	Seuls avec enfant-s	Total
<b>SCOT</b>	43,8	8,6	25,9	21,8	<b>100</b>
<i>dont EPCI Tours</i>	48,3	8,9	24,1	18,7	<b>100</b>
<b>Total</b>	<b>45,8</b>	<b>8,7</b>	<b>25,1</b>	<b>20,4</b>	<b>100</b>

Champ : population du SCOT SMAT

Sources : Recensement de la population, 2018

Près de deux militaires sur trois vivent avec un ou plusieurs enfants. C'est le cas de plus de 81 % des officiers, 64,2 % des sous-officiers et 45,7 % des militaires du rang. Jusqu'au troisième enfant, les militaires résident moins fréquemment dans l'EPCI et le SCOT.

Nombre d'enfants pour les militaires de la BDD de Tours	Aucun enfant	1	2	3	4 ou plus	Avec enfant-s	Total
<b>SCOT</b>	39,1	14,9	28,2	12,0	5,8	60,9	<b>100</b>
<i>dont EPCI Tours</i>	43,3	14,8	25,8	10,5	5,6	56,7	<b>100</b>
<b>Indre-et-Loire (hors SCOT)</b>	26,4	16,2	38,5	14,0	4,8	73,6	<b>100</b>
<b>Hors Indre-et-Loire</b>	25,5	10,5	34,0	22,0	8,0	74,5	<b>100</b>
<b>Total</b>	<b>35,6</b>	<b>14,7</b>	<b>30,6</b>	<b>13,3</b>	<b>5,8</b>	<b>64,4</b>	<b>100</b>

Champ : militaires de la base de défense de Tours

Sources : Données fournies par la base de défense de Tours

Nombre d'enfants pour les ménages résidant dans le SCOT	Aucun enfant	1	2	3	4 ou plus	Avec enfant-s	Total
<b>SCOT</b>	46,1	24,8	20,5	6,5	2,1	53,9	<b>100</b>
<i>dont EPCI Tours</i>	46,6	25,2	19,2	6,5	2,6	53,4	<b>100</b>
<b>Total</b>	<b>46,3</b>	<b>25,0</b>	<b>20,0</b>	<b>6,5</b>	<b>2,3</b>	<b>53,7</b>	<b>100</b>

Champ : population du SCOT SMAT

Sources : Recensement de la population 2018

### Hébergement des militaires de la BDD Tours

Moins d'un militaire sur 10 réside sur les sites militaires de Tours et de Cinq-Mars-la-Pile. Les militaires de rang sont davantage concernés par ce mode d'hébergement (22 % d'entre eux) contre uniquement 9,1 % des sous-officiers et 1,4 % des officiers.

**Pour en savoir plus :**  
Publications et données sur le site [insee.fr](http://insee.fr)



**Insee Centre-Val de Loire**  
131 rue du Faubourg Bannier  
45000 Orléans  
[contact-centre@insee.fr](mailto:contact-centre@insee.fr)

