

Les nouveaux habitants de l'agglomération tourangelle sont souvent des jeunes adultes ou des personnes seules

Insee Analyses Centre-Val de Loire • n° 88 • Octobre 2022



En 2018, 55 600 habitants ont déménagé au sein ou à destination de l'agglomération tourangelle. Avec 19 400 sortants pour 17 100 nouveaux arrivants cette année-là, le territoire est en léger déficit migratoire. C'est la métropole de Tours, en particulier sa ville-centre, qui tire ce déficit. Davantage de déménagements au sein d'une même commune sont effectués dans la métropole de Tours en comparaison des deux autres intercommunalités de l'agglomération. Les jeunes adultes âgés de 19 à 29 ans, moins aisés, déménagent en plus forte proportion. Un tiers des habitants de l'agglomération tourangelle âgés de 25 à 29 ans ont changé de logement. Ils sont plus nombreux à quitter l'agglomération tourangelle qu'à s'y installer. Les personnes seules sont surreprésentées parmi les nouveaux arrivants dans l'agglomération. Les plus jeunes, notamment ceux quittant le domicile parental, occupent davantage des petits logements en location. À l'inverse, les couples avec enfant(s) habitent des logements plus grands que ceux qu'ils occupaient avant déménagement.

Au 1^{er} janvier 2019, 389 600 personnes vivent dans le territoire du ScoT ► **définitions** de l'agglomération tourangelle, composé de Tours Métropole Val de Loire (296 100 habitants), Touraine Vallée de l'Indre (53 400) et Touraine-Est Vallées (40 100). Parmi elles, 55 600 ont déménagé vers l'agglomération tourangelle ou en son sein l'année précédente, soit 14 % de la population en 2019. Cette part atteint 15 % à Tours Métropole Val de Loire, alors qu'elle n'est que de 12 % à Touraine-Est Vallées et de 11 % à Touraine Vallée de l'Indre. Par rapport à deux autres agglomérations comparables de l'axe ligérien, la part de déménagements dans la population de Tours Métropole Val de Loire est proche de celle d'Orléans Métropole (15 %) et d'Angers Loire Métropole (13 %).

Un tiers des individus ayant déménagé provient de l'extérieur de l'agglomération tourangelle, qui accueille 17 100 nouveaux arrivants en 2018, soit 4 % de la population de l'agglomération en 2019. Sur la même période, 19 400 individus ont quitté l'agglomération (5 % de la population en 2018) ► **figure 1**. Ce léger déficit migratoire (- 0,6 % de la population en 2019) est lié à la métropole de Tours, dans laquelle 15 900 individus viennent s'installer, alors que 19 900 sont partis habiter ailleurs. Avec le Castelrenaudais, la métropole de Tours fait partie des deux seules intercommunalités d'Indre-et-Loire déficitaires. Son déficit migratoire est tiré par la commune de Tours. À l'inverse, Touraine Vallée de l'Indre et Touraine-Est Vallées, qui accueillent une partie des flux sortants de Tours, sont les deux intercommunalités les

► 1. Les principaux flux de déménagement de l'agglomération tourangelle en 2018

Provenance (entrants) ou destination (sortants)	effectifs entrants dans l'agglomération tourangelle	effectifs sortants de l'agglomération tourangelle
Indre-et-Loire hors agglomération tourangelle	3 800	4 900
Centre-Val de Loire hors Indre-et-Loire	2 900	3 500
Île-de-France	2 700	2 200
Reste de la France	7 500	8 800
Étranger	200	nd

nd : donnée non disponible

Champ : effectifs d'individus entrés ou sortis de l'agglomération tourangelle entre le 1^{er} janvier 2018 et le 1^{er} janvier 2019.

Source : Insee, Fidélii 2019

plus excédentaires d'Indre-et-Loire, suivies de Loches Sud Touraine.

Plus de la moitié des individus qui s'installent dans l'agglomération tourangelle viennent du Centre-Val de Loire ou d'Île-de-France (22 % d'Indre-et-Loire hors agglomération, 17 % d'un autre département du Centre-Val de Loire et 16 % d'Île-de-France). Les destinations des sortants sont semblables, davantage s'installent dans le reste de l'Indre-et-Loire (25 %) et moins en Île-de-France (11 %).

En Indre-et-Loire, les flux les plus importants d'individus qui déménagent s'opèrent dans une logique de périurbanisation entre les intercommunalités de l'agglomération tourangelle : de Tours Métropole Val de Loire vers Touraine Vallée de l'Indre (1 850 personnes) et Touraine-Est Vallées (1 750). Réciproquement, 950 nouveaux habitants de Tours Métropole Val de Loire viennent de Touraine Vallée de l'Indre et 950

autres de Touraine-Est Vallées. Les autres flux importants au sein du département sont en provenance de Tours Métropole Val de Loire à destination des communautés de communes de Gâtine et Choisilles – Pays de Racan (800 individus), de Touraine Ouest Val de Loire (700) et de Loches Sud Touraine (600).

Les déménagements infra-communaux plus fréquents à Tours Métropole Val de Loire

La part des habitants qui ont déménagé en changeant de commune en 2018 est identique pour chacune des trois intercommunalités de l'agglomération (9 %). En revanche, les déménagements au sein d'une même commune sont plus importants dans la métropole de Tours : 6 % de ses habitants en 2019 contre respectivement 3 % et 2 % de ceux de Touraine-Est Vallées et de Touraine Vallée de l'Indre.

En partenariat avec :

► Encadré : Le marché locatif privé dans la métropole tourangelle

Au 1^{er} janvier 2019, le loyer médian d'un logement locatif privé est 10 €/m² au sein de Tours Métropole Val de Loire, soit un montant de 500 € par mois, hors charges. Il varie selon certains critères : le type d'habitat (louer un appartement coûte 10,2 €/m², soit 1,2 € de plus que pour une maison), le nombre de pièces (un studio est 5 € plus cher au mètre carré qu'un bien constitué de 5 pièces ou plus), l'époque de construction ou la date d'emménagement du locataire. La métropole de Tours se positionne comme étant l'une des métropoles les plus abordables de France parmi celles bénéficiant d'un dispositif d'observation équivalent. Seules quatre présentent un loyer plus faible : Nancy, Clermont-Ferrand, Brest et Saint-Étienne.

Dans la métropole de Tours, près de 23 400 logements loués par un bailleur privé sont constitués d'une ou deux pièces, soit 56 % de l'offre locative privée. Ils se concentrent pour l'essentiel à Tours et à proximité des lieux d'enseignement. Alors que les studios sont principalement occupés par de jeunes étudiants vivant seuls, les T2 accueillent davantage des jeunes actifs en emploi. Ces petits logements se caractérisent par une plus forte rotation des locataires. Un T1 se loue 12,8 €/m² en 2019, soit 2 € de plus au mètre carré qu'un T2. Ces prix de location sont supérieurs à ceux pratiqués dans le parc social (respectivement 6,6 et 5,8 €/m²) et inférieurs aux offres de logements spécialisées (CROUS, Foyers Jeunes Travailleurs, etc.). La forte dispersion des loyers pour les appartements d'une pièce (8,3 € d'écart entre les 10 % les plus chers et les 10 % les moins chers) exprime une forte demande pour ce type de biens et une plus forte rotation, tirant les prix vers le haut.

La majorité des échanges au sein de l'agglomération tourangelle a lieu entre des communes densément peuplées ou de densité intermédiaire ► **figure 2**. Les communes de densité intermédiaire accueillent un quart des individus qui changent de commune de résidence au sein de l'agglomération. Tours accueille relativement peu de personnes en provenance d'autres communes de l'agglomération : alors que la ville compte 35 % de la population du territoire du ScoT, seulement 22 % des personnes qui changent de commune de résidence à l'intérieur de celle-ci, s'y installent.

De jeunes adultes plus mobiles et plus nombreux à partir

Les individus âgés de 19 à 29 ans déménagent plus fréquemment que ce soit au départ de l'agglomération tourangelle, à l'arrivée ou à l'intérieur de celle-ci ► **figure 3**. Plus d'un

quart des 19 à 24 ans et plus d'un tiers des 25 à 29 ans habitant l'agglomération en 2019 ont déménagé il y a moins d'un an. À l'inverse, les individus de 50 ans ou plus déménagent très peu (8 % des 50 à 59 ans et 5 % des 60 ans ou plus). Les individus âgés de 19 à 29 ans sont ainsi surreprésentés parmi les nouveaux arrivants, mais aussi parmi les sortants de l'agglomération en 2018 : ils représentent la moitié de la population sortante, environ 40 % de la population entrante et seulement 10 % de la population n'ayant pas déménagé.

Le solde migratoire de l'agglomération tourangelle varie selon l'âge, en lien avec les parcours de vie. Il chute fortement autour de 22 ans pour remonter ensuite et se stabiliser vers 33 ans. Celui des quadragénaires est légèrement positif (+ 250). C'est plus précisément Tours Métropole Val de Loire qui porte le déficit des 19 à 24 ans. Pourtant, la proportion d'individus de 19 à 24 ans parmi

les nouveaux arrivants dans la métropole tourangelle est supérieure à celle des deux autres intercommunalités (23 %, contre 12 % à Touraine Vallée de l'Indre et 11 % à Touraine-Est Vallées). Mais ils sont surreprésentés parmi les sortants de Tours Métropole Val de Loire (27 %), à un niveau nettement supérieur à ceux de Touraine-Est Vallées et Touraine Vallée de l'Indre (14 %). Tours reste la commune de l'agglomération dans laquelle la part des individus âgés de 19 à 24 ans est la plus élevée (13 % de la population en 2019).

Les personnes seules surreprésentées parmi les arrivants

Parmi les différents types de ménages considérés, les personnes vivant en famille monoparentale ou seules déménagent le plus au sein ou à destination de l'agglomération tourangelle ► **figure 4** : 20 % des personnes vivant en famille monoparentale dans le territoire en 2019 ont changé de logement en 2018 ; 17 % des personnes vivant seules ont fait de même. Pour les couples avec ou sans enfant, seulement 10 % ont déménagé en 2018. Lorsqu'elles déménagent, les personnes en famille monoparentale restent souvent dans la même commune : 9 % dans ce cas contre 5 % de l'ensemble de la population de l'agglomération. Les personnes seules sont surreprésentées parmi les nouveaux arrivants dans l'agglomération : 30 % des nouveaux habitants, contre 20 % de la population n'ayant pas déménagé en 2018.

Les couples sans enfant habitant Tours Métropole Val de Loire ont davantage déménagé en 2018 que ceux habitant Touraine-Est Vallées ou Touraine Vallée de l'Indre (12 %, contre 8 % de leurs populations respectives en 2019). C'est aussi le cas des personnes seules (18 %, contre respectivement 11 % et 13 % pour Touraine Vallée de l'Indre et Touraine-Est Vallées).

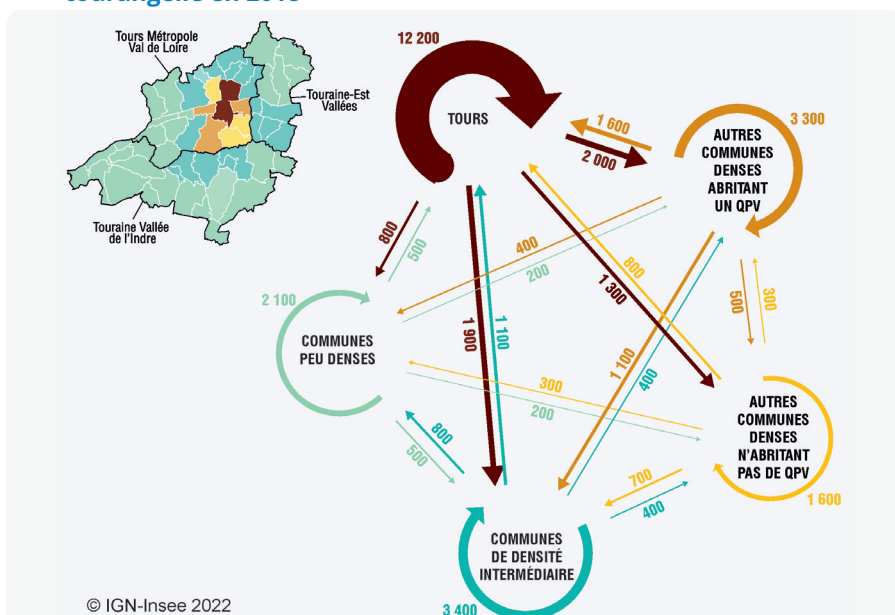
Parmi les personnes seules, la proportion de celles qui déménagent varie avec l'âge. Un tiers des personnes seules de moins de 30 ans habitant l'agglomération tourangelle en 2019 a déménagé en 2018. Cette part descend à 17 % pour les 31 à 59 ans, et 5 % pour les 60 ans ou plus.

Un niveau de vie moins élevé pour ceux qui ont déménagé

Le niveau de vie annuel médian ► **définitions** des habitants de l'agglomération tourangelle ayant déménagé en 2018 est de 20 500 €, contre 22 400 € pour ceux restés dans leur logement. Les personnes ayant changé de logement au sein d'une même commune ont le niveau de vie médian le plus faible (18 900 €). Leur taux de pauvreté s'élève à 22 % soit dix points de plus que ceux qui n'ont pas déménagé.

Ces différences de niveau de vie sont étroitement liées aux structures par âge et par type de ménage des personnes qui ont déménagé, différentes de celles des individus qui ne déménagent pas, et aux territoires d'installation. Jeunes adultes et personnes

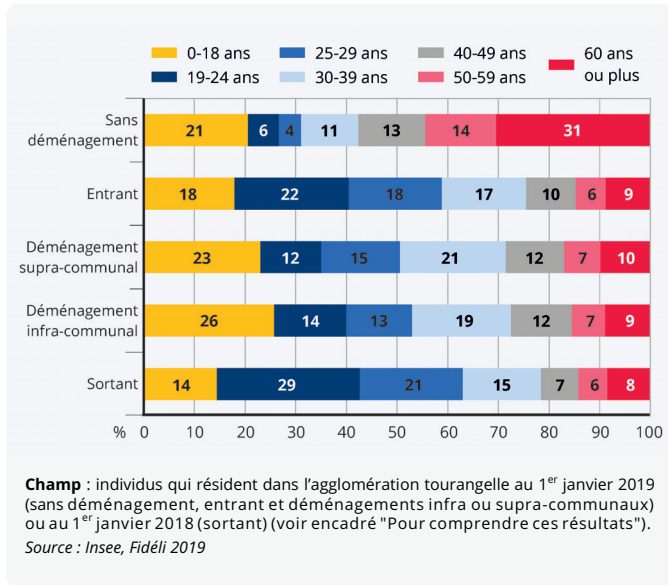
► 2. Les principaux flux de déménagement au sein de l'agglomération tourangelle en 2018



Champ : individus ayant déménagé au sein de l'agglomération tourangelle entre le 1^{er} janvier 2018 et le 1^{er} janvier 2019.

Source : Insee, Fidéli 2019

► 3. Répartition des migrations résidentielles par classe d'âge dans l'agglomération tourangelle



seules, surreprésentés parmi ceux qui déménagent ont ainsi des niveaux de vie relativement bas comparés à ceux des couples avec enfant(s) qui arrivent dans l'agglomération. Tous âges et types de ménages confondus, les personnes qui s'installent à Tours Métropole Val de Loire ont un niveau de vie médian moins élevé que ceux qui arrivent dans les deux autres intercommunalités de l'agglomération.

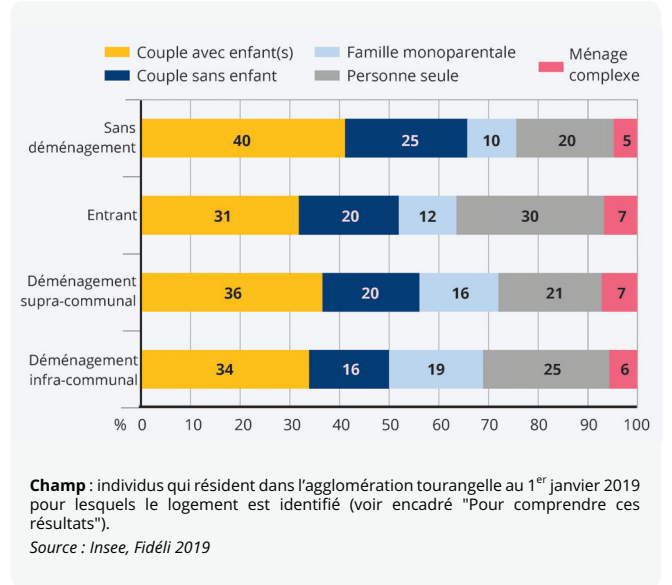
Des logements plus petits pour les nouveaux arrivants ...

Tous âges et types de ménages confondus, les personnes qui arrivent dans l'agglomération tourangelle en 2018 s'installent dans des loge-

ments moins grands que ceux qu'ils occupaient auparavant. Ils perdent en moyenne 9 m², alors que ceux déménageant à l'intérieur de leur commune d'origine ou dans une nouvelle commune gagnent respectivement 3 m² et 4 m². À Tours en particulier, les nouveaux arrivants perdent en moyenne 25 m² par rapport à leur précédente résidence, et ceux qui arrivent dans les autres communes denses 7 m². Au contraire, les personnes qui s'installent dans les communes de densité intermédiaire et peu denses gagnent respectivement 13 m² et 17 m².

Un tiers des nouveaux habitants de l'agglomération tourangelle ont quitté une maison pour s'installer dans un appartement au sein d'un parc de logements comptant moins de maisons que le département (50 %, contre

► 4. Répartition des migrations résidentielles par type de ménage résidant dans l'agglomération tourangelle au 1^{er} janvier 2019



64 % en Indre-et-Loire). Un tiers des entrants passent de propriétaire à locataire. Les nouveaux arrivants sont moins souvent propriétaires de leur logement que la population déjà présente dans l'agglomération (28 % contre 61 %). Dans les communes peu denses de l'agglomération tourangelle, un nouvel arrivant sur deux est propriétaire de son logement, contre un sur six à Tours.

... mais plus grands pour les couples avec enfant(s)

Ces observations sur les caractéristiques des logements sont à mettre en regard des structures par âge et par type de ménage des entrants dans l'agglomération tourangelle

► 5. Principales caractéristiques des nouveaux habitants et de leurs logements par type de ménage

Type de ménage et part dans l'ensemble des nouveaux arrivants	Plutôt âgés de ...	Niveau de vie médian en 2018 (en €)	S'installent préférentiellement dans...	Proviennent préférentiellement de...	S'installent plutôt dans un...	Ont un logement plus... que leur précédent logement	Occupent plutôt leur nouveau logement en tant que...
personne seule (30 %)	19-24 ans (37 %)	17 400 €	Tours (1,3)	communes de densité intermédiaire (1,1)	appartement (90 %)	petit (67%)	locataire du parc privé (82 %)
famille monoparentale (12 %)	0-18 ans (44 %) et 30-39 ans (15 %)	16 200 €	autres communes denses abritant un QPV (1,4)	communes peu denses (1,3)	appartement (70 %)	petit (40 %)	locataire du parc privé (56 %)
couple sans enfant (20 %)	19-29 ans (53 %)	24 500 €	Tours (1,1)	ns	appartement (66 %)	petit (47 %)	locataire du parc privé (66 %)
couple avec enfant(s) (31 %)	0-18 ans (35 %) et 30-39 ans (21 %)	25 100 €	communes de densité intermédiaire (1,6) et peu denses (1,5)	communes denses (1,2)	maison (72 %)	grand (51 %)	locataire du parc privé (52 %)
ménage complexe (7 %)	19-39 ans (53 %)	23 800 €	autres communes denses abritant un QPV (1,2) et communes de densité intermédiaire (1,3)	communes denses (1,2)	maison (58 %)	grand (51 %)	propriétaire (54 %)

ns : non significatif

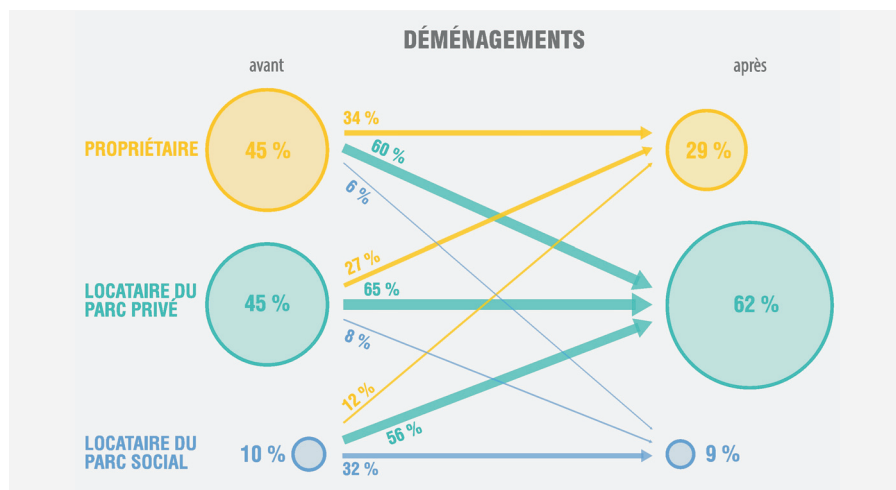
Note : les types de communes d'installation et de provenance préférentiels ont été déterminés à partir d'un indice de spécificité.

Lecture : les personnes seules qui emménagent dans l'agglomération tourangelle en 2018 sont plus fréquemment âgées de 19 à 24 ans (37 % d'entre elles) ont un niveau de vie annuel médian de 17 400 € (tous âges confondus) en 2018. Elles s'installent préférentiellement à Tours (1,3 fois plus que l'ensemble des individus).

Champ : individus entrés dans l'agglomération tourangelle en 2018 pour lesquels le logement est identifié (voir encadré "Pour comprendre ces résultats").

Source : Insee, Fidéli 2019

6. Évolution des statuts d'occupation des nouveaux habitants de l'agglomération tourangelle âgés de 30 à 59 ans



Lecture : 29 % des nouveaux arrivants dans l'agglomération tourangelle âgés de 30 à 59 ans sont propriétaires du logement dans lequel ils emménagent, alors qu'ils étaient 45 % à l'être avant leur déménagement. Parmi ceux qui étaient propriétaires avant leur déménagement, 60 % sont devenus locataires du privé.

Champ : individus âgés de 30 à 59 ans entrés dans l'agglomération tourangelle en 2018 pour lesquels le logement est identifié (voir encadré "Pour comprendre ces résultats").

Source : Insee, Fidéli 2019

Deux tiers des personnes seules arrivent dans un logement comprenant une chambre en moins par rapport au précédent ; 46 % passent de propriétaire à locataire, en lien avec le départ du domicile parental des étudiants et jeunes actifs. Parmi les nouveaux arrivants âgés de 30 à 59 ans, un quart ont quitté une maison pour un appartement et deux tiers sont passés de propriétaires à locataires (60 %

dans le parc privé et 6 % dans le parc social) ► **figure 6**. La location peut constituer pour eux une étape transitoire dans leur parcours résidentiel avant de redevenir propriétaire. À titre de comparaison, parmi les habitants de l'agglomération âgés de 30 à 59 ans n'ayant pas déménagé, la part des propriétaires est de 62 %, celle des locataires du parc privé est de 26 % et celle des locataires du parc social est de 12 %.

En arrivant dans l'agglomération en 2018, sept membres de familles monoparentales sur dix s'installent dans un appartement (10 points de plus que l'ensemble des entrants). Quatre sur dix passent d'un appartement à une maison. Ils sont 40 % à disposer d'une chambre de moins et 32 % d'une chambre supplémentaire. Moins propriétaires auparavant que d'autres types de ménages, 28 % arrivent dans le parc locatif social (10 % y résidaient déjà).

La part des membres des couples sans enfant qui passent d'une maison à un appartement en arrivant dans l'agglomération est de 36 %. Ils emménagent surtout en appartement (66 %, contre 28 % des personnes de ce type de ménage qui n'ont pas déménagé). Près de la moitié à une chambre en moins et près d'un tiers passent de propriétaire à locataire en entrant dans l'agglomération.

Les couples avec enfant(s) emménagent dans les logements plus grands quand ils arrivent dans l'agglomération. Ils gagnent en moyenne 19 m² de surface et 51 % intègrent un logement avec une chambre supplémentaire. Ils sont 29 % à passer d'un appartement à une maison et 44 % restent dans une maison. Près du tiers des membres des familles pauvres avec enfant(s) arrivent dans le parc locatif social. ●

Émilie Piraux, Maxime Simonovici (Insee),
Émilie Bourdu, Marion Chery (Agence
d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours)

► Définitions

À l'échelle infra-départementale, les **Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT)** visent à préparer et orienter le devenir d'un territoire intercommunal pour les vingt années à venir. Ils servent de cadre de référence aux politiques publiques relatives à l'habitat, aux déplacements, au développement commercial, à l'environnement ainsi qu'aux documents de planification urbaine (PLU/PLUi).

Une **migration résidentielle** correspond au changement de résidence principale d'un individu entre le 1^{er} janvier 2018 et le 1^{er} janvier 2019.

Un **ménage** désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne.

Un **ménage complexe** est un ménage qui n'a pas pu être identifié à partir de la source Fidéli comme un couple sans enfant, couple avec enfant(s), famille monoparentale ou personne vivant seul (par exemple, une grand-mère et un de ses petits-enfants). Ils représentent 5 % de la population de l'agglomération tourangelle.

► Sources

Fichiers démographiques sur les logements et les individus (Fidéli) : 2018-2019. Fidéli est une source administrative regroupant notamment des données de la taxe d'habitation, des propriétés bâties, des impôts et des déclarations de revenus. Ces données sont enrichies avec la source Filosofi (Fichier localisé social et fiscal) sur la pauvreté et le niveau de vie des ménages. Fidéli permet de suivre les individus et les caractéristiques de leurs logements sur deux années consécutives.

Recensement de la population, 2019.

Observatoire Local des Loyers du parc privé de la métropole tourangelle (OLL37), 2019.

► Pour comprendre ces résultats

Les statistiques relatives par types de ménage et selon les caractéristiques du logement ont été calculées sur le champ des individus pour lesquels le logement est identifié et leurs caractéristiques renseignées (entre 66 % et 100 % de l'ensemble des observations). Suite à une vérification par un traitement des valeurs manquantes, les statistiques calculées sur le champ des individus pour lesquels le logement est identifié diffèrent peu de celles calculées sur le champ entier des individus.

► Pour en savoir plus

- Goupil S., « La moitié des ménages qui s'installent dans un logement neuf en sont propriétaires », Insee Analyses Centre-Val de Loire, n° 87, septembre 2022.
- Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours (ATU), « Le parc locatif privé de la métropole tourangelle en 2019 », octobre 2021.
- Rais L., « Le Centre-Val de Loire : la région la plus fortement renouvelée par les migrations résidentielles en 2014 », Insee Analyses Centre-Val de Loire, n° 36, juillet 2017.

Retrouvez plus de données en téléchargement sur www.insee.fr

