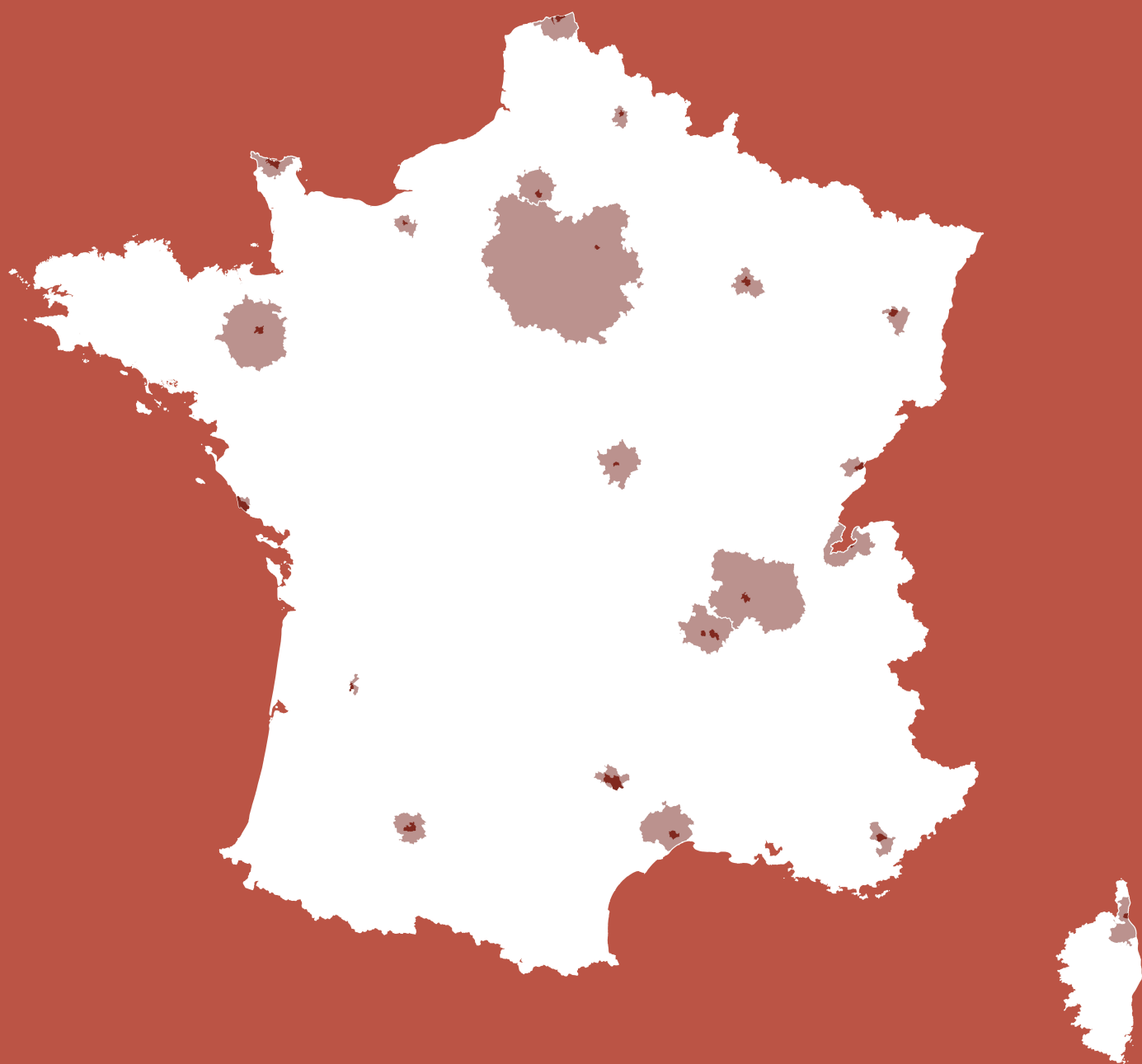



Observatoire de l'habitat dans les villes

Edition 2021






Observatoire
de l'habitat
dans les villes

Edition 2021

acadie + Jean-Claude Driant



IDHEAL
RECHERCHE



Observatoire
de l'habitat
dans les villes

Introduction

Edition 2021

Institut
Des
Hautes
Etudes
pour l'Action
dans le Logement

21 villes en 2021 : portrait d'une France urbaine

UNE politique du logement, DES politiques de l'habitat ? Malgré la décentralisation, le passage au pluriel de l'action publique n'est ni automatique, ni homothétique.

En France, la plupart des outils réglementant la production et le financement du logement est définie et ajustée par l'Etat. Leur mise en œuvre locale est également dictée d'en haut, puisque fonction de zones définies dans le code de l'habitation et de la construction. Habiter le sud ou vivre au nord, dans une ancienne ville industrielle ou dans une bourgade à la campagne n'a pourtant rien à voir. La diversité géographique, historique, sociologique, économique et climatique ne se résume pas à la classification des zones A à C censée figurer l'éventail de la tension du marché immobilier, par ailleurs peu documentée et souvent par la seule observation de l'offre.

L'observatoire de l'habitat dans les villes, développé par le bureau Acadie associé à Jean-Claude Driant pour Idheal, l'Institut des Hautes Etudes pour l'Action dans le Logement, a pour ambition de tenter une approche plus fine et plus représentative, afin de comprendre comment cette politique unique trouve de multiples traductions concrètes dans des territoires dont la situation habitée varie du tout au tout. Comment chacun peut la décliner en fonction de sa situation, de ses moyens et de sa vision politique.

Les 21 villes-types que nous avons choisies ne rentrent pas dans les classifications habituelles des métropoles, villes moyennes, petites villes... Notre échantillon compte des métropoles, des villes littorales, des communes attractives, d'autres dont la population diminue, des villes centres riches, des banlieues pauvres ou l'inverse. Toutes comptent plus de 20 000 habitants. Nous les avons triées en fonction de leur taille, de leur

dynamisme démographique et d'un indice -plus ou moins fort- de métropolisation. Pour effectuer le diagnostic le plus précis possible, nous leur avons ensuite appliqué une batterie d'indicateurs, une trentaine au total, qui renseignent sur la manière dont ces lieux sont habités, leurs paysages construits, leur sol artificialisé... En tenant compte aussi des revenus de leurs habitants et de leur catégorie socio-professionnelle, de l'offre de logements et, finalement, des choix résidentiels qui leur sont proposés.

L'observatoire n'a pas pour but d'établir un classement des villes où il ferait bon habiter, tant les comparaisons sont impossibles entre ces types très contrastés. Quoi de commun en effet entre l'attractive Rennes dont la politique de l'habitat, structurée et globale, suit une ligne claire depuis plus de 40 ans et Nevers dont la ville centre, la banlieue et la couronne périurbaine perdent des habitants et qui n'a pas ressenti le besoin d'un Programme local de l'habitat avant 2017 ?

Il s'agit plutôt de dessiner un portrait dont nous allons observer les variations, au gré des années et des aléas politiques, des choix locaux et des alternances... En arrière-plan se pose évidemment la question de l'efficacité des politiques publiques, nationales ou locales et de l'évaluation de leur capacité à garantir, à tous les citoyens de notre pays, la liberté de leur choix d'habitants.

Catherine Sabbah

Déléguée générale d'IDHEAL

Introduction

- Les clés d'un observatoire innovant p. 10
- Éclairer les politiques de l'habitat dans la diversité des territoires p. 12
- Le mal-logement dans l'échantillon p. 14
- Artificialisation des sols : tous égaux face au zéro ? p. 18

Fiches

- Territoires étudiés p. 23
- Clés de lecture p. 24
 1. Annemasse p. 28
 2. Auch p. 32
 3. Bastia p. 36
 4. Beauvais p. 40
 5. Cambrai p. 44
 6. Cherbourg-en-Cotentin p. 48
 7. Draguignan p. 52
 8. Dunkerque p. 56
 9. Les Sables-d'Olonne p. 60
 10. Libourne p. 64
 11. Lisieux p. 68
 12. Lyon p. 72
 13. Meaux p. 76
 14. Millau p. 80
 15. Montpellier p. 84
 16. Nevers p. 88
 17. Pontarlier p. 92
 18. Rennes p. 96
 19. Saint-Dié-des-Vosges p. 100
 20. Saint-Dizier p. 104
 21. Saint-Etienne p. 108
- Précisions méthodologiques p. 112
- Sources des données p. 113



Les clés d'un observatoire innovant

L'objectif premier de l'observatoire de l'habitat dans les villes est l'interpellation des politiques publiques en la matière tant à l'échelle nationale que dans les territoires. Il fallait pour cela construire un ensemble d'informations mettant en relief la diversité des situations locales et des enjeux qu'elle renvoie aux politiques publiques. C'est ce défi qui a guidé l'élaboration d'un observatoire original appliquant un jeu d'indicateurs chiffrés à un échantillon de villes.

La plupart des données traitées ici sont loin d'être nouvelles et les indicateurs tirés du recensement sur les évolutions démographiques et la composition du parc de logements sont de grands classiques de l'approche statistique des territoires. Il en va de même des statistiques de la construction ou de la composition des ménages.

L'originalité de cet observatoire est ailleurs. Elle repose sur un ensemble de choix conceptuels et méthodologiques qui méritent d'être explicités.

Un échantillon de villes

La première originalité repose sur l'idée de travailler sur un échantillon d'unités urbaines de plus de 20 000 habitants plutôt que sur une approche exhaustive ou sur une typologie pré-construite (les métropoles, les villes moyennes, les villes de la zone B1...). Le principe de l'échantillon, propice à de nombreuses critiques potentielles, nous a toutefois semblé préférable en ce qu'il montre, ville par ville, des situations territoriales réelles plutôt que des valeurs moyennes par catégories de territoires.

Pour construire l'échantillon, nous avons retenu les 34 unités urbaines de plus de 200 000 habitants et les 186 unités urbaines « autonome¹ » de 20 000 à 199 999 habitants. Cinq villes ont été choisies en amont pour représenter la diversité des situations métropolitaines : Lyon, Montpellier, Rennes, Saint-Étienne et Meaux. Les seize autres l'ont été à partir d'une arborescence en trois niveaux :

- la taille des unités urbaines (réparties en quatre quartiles de population)
- un indice de métropolisation (présence ou non à moins de 50 km d'une agglomération de plus de 200 000 habitants)
- la dynamique démographique entre 2006 et 2016 (croissance ou décroissance de la population)

Une ville a ensuite été choisie dans chacune des seize branches de l'arborescence ainsi élaborée.

Des échelles articulées

Le deuxième parti adopté touche au jeu des échelles d'analyse. Nous avons choisi de donner la priorité à des échelles homogènes résultant d'analyses morphologiques et statistiques du territoire en partant de la notion d'unité urbaine², puis en déclinant les indicateurs, à chaque fois que cela était possible et pertinent, pour les villes-centres, leurs banlieues urbanisées (l'unité urbaine au sens de l'Insee, hors de la ville-centre) et leur couronne périurbaine³.

Ce choix résulte d'une double volonté. D'abord celle de rendre compte des indicateurs et des tendances à l'œuvre selon une nomenclature territoriale homogène et indépendante des considérations politiques locales. Ensuite, celle d'élargir l'approche au-delà des frontières traditionnelles de la ville en englobant les espaces sous influence et en mettant en relief les interactions entre centres et périphéries.

Les intercommunalités ne sont évidemment pas absentes de l'observatoire, mais elles ne sont évoquées que pour aborder les dimensions politiques et institutionnelles des situations locales.

¹ Par « autonome », nous entendons les unités urbaines qui ne sont pas situées à l'intérieur d'une aire urbaine dont l'unité urbaine centrale est plus importante. Par exemple, l'unité urbaine de Bourgoin-Jallieu, incluse dans l'aire urbaine de Lyon, n'est pas considérée dans la base. Seule exception à ce principe : Meaux.

² « La notion d'unité urbaine repose sur la continuité du bâti et le nombre d'habitants. Les unités urbaines sont construites en France métropolitaine et dans les DOM d'après la définition suivante : une commune ou un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) qui compte au moins 2 000 habitants. » (cf. <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1501>)

³ Une aire urbaine est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci. (cf. <https://www.insee.fr/fr/information/2115011>)

L'habitat plutôt que le logement

La sélection des indicateurs illustre l'intention de traiter un domaine plus large que celui habituellement consacré aux politiques du logement. En effet, outre les indicateurs sectoriels classiques, nous avons inclus dans l'analyse des données portant sur les dynamiques de l'urbanisation et sur les mobilités.

Il s'agit là de rendre compte d'un périmètre large qui lie implicitement des problématiques familières aux acteurs de l'habitat telles que le mal-logement, l'accès au parc social ou l'accessibilité économique de la propriété à d'autres dimensions essentielles de la vie urbaine telles que les mobilités ou les relations centres-périphéries. C'est aussi l'occasion de mettre en relations les dynamiques de la construction avec celles de la consommation foncière et de l'artificialisation des sols.

La valorisation de sources nouvelles et d'accès ouvert

Un autre choix fort de cet observatoire est de n'utiliser, à une exception près⁴, que des données disponibles gratuitement, diffusées sur Internet en OpenData et validées d'une façon ou d'une autre par les pouvoirs publics.

Outre les sources classiques disponibles de longue date (recensement de la population, base Sit@del sur la construction neuve, base Filosofi sur des revenus fiscaux...), le choix a été fait de mettre en avant un large ensemble de ressources moins connues (base FINISS sur les places d'hébergement), plus récemment mises à disposition (portail national de la demande en logement -SNE-, données issues du registre des copropriétés, répertoire du parc locatif social -RPLS-, demandes de valeurs foncières -DVF) ou tirées d'analyses spatialisées originales (l'observatoire de l'artificialisation du Cerema, le portail GEODIP de l'observatoire national de la précarité énergétique, la carte des loyers du ministère de la transition énergétique).

L'observatoire de l'habitat dans les villes se veut donc aussi un moyen de promotion et de diffusion de sources nouvelles permettant une meilleure connaissance du territoire. Édition après édition, il affinera et transformera ses indicateurs pour rendre compte de l'évolution des moyens de la connaissance.

L'entreprise de création d'un tel observatoire était périlleuse. Elle repose sur quelques choix forts que nous tentons d'explicitier avec le maximum de transparence. Toute constitution d'échantillon et toute sélection d'indicateurs est contestable, tout comme certaines sources mobilisées peuvent être fragiles. Leur mise en ligne par des services de l'État n'en garantit pas toujours la fiabilité. Les auteurs de ce document assument ces choix et espèrent qu'ils contribueront à la richesse des échanges sur la façon dont les politiques de l'habitat se déploient dans les villes françaises.

⁴ Voulant rendre compte de la présence de ménages à bas revenus dans le parc de logements privés, nous mobilisons la base Fideli dont les données ne sont pas en *open data* et qui a été exploitée pour l'observatoire par le Cerema.

Éclairer les politiques de l'habitat dans la diversité des territoires

Le logement et l'habitat sont à la fois au cœur de nos vies quotidiennes et de nos patrimoines privés, des biens économiques et marchands de premier ordre et des objets de politiques publiques à multiples enjeux. C'est cet ensemble de caractéristiques qui en détermine la complexité, d'autant qu'à ces composantes s'ajoute la dimension essentielle de l'espace.

Choix résidentiels, marchés immobiliers et politiques locales se déclinent en effet de façons très différentes selon les villes où ils se développent. L'enjeu essentiel de cet observatoire est de documenter les termes de cette diversité afin d'interpeller et d'éclairer les politiques de l'habitat et du logement tant à l'échelle nationale que dans leurs expressions locales.

Aujourd'hui encore, faute d'une décentralisation franche du secteur, l'essentiel des moyens réglementaires et financiers des politiques du logement reste entre les mains de l'État. La plupart de leurs modalités s'appliquent de façon identique partout en France, seulement modulées par des règles de territorialisation fondées sur la vision binaire des territoires dits « tendus » ou « détendus ». Les zonages élaborés à Paris se substituent à ce que pourrait être une confiance en l'intelligence des acteurs locaux et en leur capacité de contractualisation.

L'échantillon de 21 villes traitées dans cet observatoire montre à quel point la diversité des situations locales dépasse le zonage sommaire. Il s'adresse à la fois aux politiques de l'État pour inciter une approche différente des territoires et aux acteurs locaux, parfois tentés d'ignorer la complexité de leurs contextes et d'en tirer des orientations standardisées.

Le corpus d'indicateurs choisis pour constituer cet observatoire ne renseigne pas directement sur les politiques publiques, mais il vise à les éclairer, à en préciser les enjeux et, année après année, il contribuera à en mesurer l'efficacité. Les choix qui ont guidé son élaboration disent les liens implicites entre les grandes catégories d'enjeux des politiques de l'habitat.

Maîtriser l'urbanisation

Les choix résidentiels des ménages, résultats des aspirations dominantes et des contraintes

générées par les marchés du logement, contribuent à dessiner les contours des espaces urbanisés, des consommations foncières et de l'artificialisation des espaces naturels et agricoles. Les enjeux environnementaux et les contraintes économiques qu'entraîne l'étalement urbain ont progressivement mis au premier plan des préoccupations publiques une meilleure maîtrise de l'urbanisation.

Les dynamiques à l'œuvre diffèrent toutefois très fortement selon les villes, leurs configurations spatiales, la puissance de leurs centralités, les marchés immobiliers et la fluidité des mobilités quotidiennes et résidentielles. En renseignant par quelques indicateurs clés les termes de ces différences, l'observatoire interpelle les politiques urbaines dans leurs liens avec celles de l'habitat.

Générer les attractivités résidentielles

L'attractivité résidentielle n'est pas qu'une affaire d'offre de logements. Elle se décline à des échelles et selon des modalités diverses qui appellent un périmètre large d'orientations politiques. Les dynamiques économiques locales, l'offre d'emplois, les liens aux métropoles, mais aussi les qualités du cadre de vie, déterminent fortement l'attractivité globale d'un territoire et les contours des populations accueillies. À des échelles plus fines, la question de l'appétence résidentielle pour les centres est aujourd'hui au cœur des préoccupations locales.

Les soldes démographiques classiques, déclinés selon les grandes catégories spatiales de l'observatoire (villes-centres, banlieues, couronnes périurbaines), documentent partiellement ces problématiques d'attractivité, mais ne disent pas tout. Leur articulation avec les taux de vacance des logements, l'évolution de la présence des familles avec enfants ou des populations étudiantes renseignent sur les spécificités des enjeux locaux en la matière et sur les leviers potentiels de l'action publique.

Orienter la construction neuve

La construction de logements neufs est l'un des leviers essentiels des politiques de l'habitat. Ses enjeux sont toutefois très différenciés selon les territoires, tant en volume qu'en localisation et en qualité.

Si tout programme local de l'habitat (PLH) qui se respecte se doit d'énoncer des objectifs quantitatifs de production, il est moins fréquent de voir poser explicitement la diversité des objectifs qu'ils poursuivent. S'agit-il d'accompagner l'accroissement de la population et du nombre des ménages, d'accélérer le renouvellement d'un parc obsolète, d'orienter l'urbanisation vers les centres ou les secteurs les mieux desservis... ? Selon les contextes locaux, ces enjeux peuvent se cumuler ou se substituer les uns aux autres. La décroissance démographique n'est, par exemple, pas toujours contradictoire avec la construction neuve si celle-ci s'organise pour réorienter ou recentrer l'urbanisation.

Les politiques locales de construction de logements neufs se conçoivent à l'articulation des besoins en logement et de l'urbanisme. Cet observatoire ne peut se donner pour ambition de se substituer aux analyses fines des diagnostics de PLH, mais les indicateurs qu'il rassemble dans chacune de ses rubriques illustrent la diversité des enjeux et incitent à penser ces politiques dans une optique ouverte dépassant les approches productivistes et réductrices que promeuvent souvent les visions nationales du sujet.

Favoriser l'accessibilité économique de l'offre

Plus avant, penser les politiques du logement sur un territoire suppose une compréhension de la façon dont les dynamiques marchandes favorisent ou empêchent l'accès au logement de l'ensemble des ménages et favorise l'objectif de mixité sociale. Or, les vingt dernières années ont été marquées en France par un accroissement considérable des écarts territoriaux en la matière. Les indicateurs de l'observatoire cherchent à en rendre compte.

L'illustration principale en est l'ampleur des différences de prix de vente dans l'ancien. La mesure de la capacité des ménages à accéder à la propriété en ville renseigne sur le potentiel de satisfaction des aspirations résidentielles majoritaires, mais aussi sur la capacité des ménages à quitter les parcs locatifs, qu'ils soient privés ou sociaux.

Le parc locatif social joue un rôle essentiel d'amortisseur des difficultés de ménages à se loger là où les prix et le nombre de ménages

pauvres sont élevés. Sa présence plus ou moins forte, sa localisation centrale ou périphérique, sont des variables essentielles pour comprendre à la fois les difficultés d'accès au logement et les enjeux de développement d'une offre économiquement accessible. La façon dont il se positionne aux côtés du marché local contribue aussi à déterminer les enjeux de développement d'offres complémentaires, par exemple en locatif intermédiaire ou en accession sociale à la propriété.

Lutter contre le mal-logement

Au bout de la chaîne des marchés inaccessibles et des parcs de logements inadaptés se trouvent les situations de mal-logement. Leurs modalités sont diverses et souvent difficiles à appréhender statistiquement à l'échelle locale, mais elles constituent un enjeu politique majeur.

Le lien entre l'intensité du mal-logement et le niveau de tension du marché immobilier est réel et apparaît bien dans les indicateurs de l'observatoire. Il n'est toutefois pas exclusif. Il y a des ménages mal-logés partout, mais les modalités de ce mal-logement varient selon les villes. Elles renvoient différemment à ce qui relève de la qualité du parc (qui peut générer par exemple plus ou moins de précarité énergétique) ou des difficultés rencontrées pour adapter ses conditions de logement à sa configuration familiale (qu'illustre, par exemple, le taux de suroccupation).

Là encore, cet ensemble d'indicateurs interpelle fortement les modalités de l'action publique locale entre production et pratiques d'attribution des logements sociaux, mise à disposition de places d'hébergement et politiques de lutte contre le logement indigne.

Penser des politiques de l'habitat qui articulent efficacement question sociale, production résidentielle et urbanisation suppose une compréhension fine de la diversité des contextes locaux. Cet observatoire se veut une pièce de plus au service de ce constat qui n'est certes pas nouveau, mais dont toutes les conséquences n'ont pas été tirées. Année après année, en accompagnant le recueil des indicateurs par des monographies locales ou thématiques, il tentera d'accompagner le nécessaire renouvellement de ces politiques.



Le mal-logement dans l'échantillon

Le mal-logement, comment le mesurer ?

Pour approcher le mal-logement, nous avons choisi pour indicateur la proportion de demandes de logements sociaux, dans chaque unité urbaine, dont les motifs sont :

- Logement insalubre
- Logement non décent
- Logement non habitable
- Logement trop petit
- Ménage menacé d'expulsion

Ces catégories sont issues du système national d'enregistrement (SNE) des demandes de logements sociaux et sont informées en ligne par les demandeurs. Ce sont donc des données déclaratives et moins exhaustives que celles fournies par l'INSEE lors du recensement de la population (qui prend en compte l'ensemble des ménages au-delà des seuls demandeurs de logement social, mais détaille beaucoup moins les modalités de mal-logement). Ces données ont cependant un double avantage. D'abord celui d'être annualisées : ainsi, elles permettent de suivre dans la durée l'évolution des motifs à mesure des dépôts de demandes. Ensuite celui de rendre compte de l'état des logements occupés (indécent, insalubre, non habitable...), ce que le recensement ne fait pas. Cet indicateur reflète donc ce que l'on pourrait nommer le mal-logement « exprimé » par les ménages.

L'intérêt de l'observatoire et de la base de données qui le sous-tend est non seulement de permettre des comparaisons au sein de l'échantillon, mais encore de rechercher des corrélations entre la proportion de demandes de logement social pour mal-logement et d'autres données disponibles dans la base.

La très grande diversité des situations au regard du mal-logement

Au sein de l'échantillon, la moyenne des motifs de mal-logement s'élève à 18% des demandes de logement social. Cette moyenne masque une considérable dispersion du panel : la part des motifs de mal-logement dans les demandes de logement locatif social s'étage de 24,20% (Beauvais) à... 0% (Millau) ! Sans ignorer que ce dernier chiffre peut résulter d'un biais de saisie, on est néanmoins surpris de la très grande

variabilité de cet indicateur, et surtout, de l'hétérogénéité des unités urbaines présentant un taux voisin de demandes pour mal-logement. Par exemple, si dans le haut du tableau (au-delà de 22% de demandes de logements sociaux pour mal-logement) on trouve les deux grandes villes de l'échantillon (Lyon et Montpellier), elles voisinent avec Saint-Étienne, Meaux, Draguignan, le Genevois français et Beauvais. Dans les valeurs basses de l'indicateur, on trouve (outre Millau) des unités urbaines aussi différentes que : les Sables-d'Olonne, Saint-Dizier, Rennes, Saint-Dié, Pontarlier ou encore Lisieux.

Le dynamisme démographique et l'attractivité de la ville ne sont pas nettement corrélés aux variations de l'indice. Si dans les valeurs basses de celui-ci se trouve la plupart des villes dont la population stagne ou régresse, on trouve aussi des villes dynamiques comme Rennes, Pontarlier ou Cherbourg. Presque toutes les villes où le mal-logement exprimé est élevé sont dynamiques, mais là encore, on trouve des exceptions, comme Draguignan ou Saint-Étienne dont la population croît moins vite que la moyenne de l'échantillon (0,8% par an entre 2012 et 2019).

Les variations du « revenu médian » n'influent pas de manière significative sur celles du mal-logement exprimé. Dans les valeurs hautes de l'indice se trouve par exemple Beauvais, dont le revenu par habitant est l'un des plus bas du panel, mais aussi Lyon et le Genevois français où l'on trouve les revenus médians par unité de consommation les plus élevés du panel. De façon symétrique, parmi les villes qui enregistrent peu de demandes pour mal-logement, on trouve aussi bien des revenus médians très bas comme Saint-Dizier ou Cambrai (autour de 18500 € par an et par ménage) que des villes « riches » comme Rennes ou Les Sables-d'Olonne. Si la plupart des villes où la valeur de l'indice « mal logement exprimé » est la plus élevée présentent aussi des taux de pauvreté importants (supérieurs à 17%, moyenne du panel), on trouve aussi des taux de pauvreté élevés dans les villes où l'indice de mal-logement est bas (comme Rennes, Les Sables-d'Olonne ou Pontarlier).

Le prix du mètre carré dans l'habitat ancien n'est pas, non plus, une variable fortement corrélée à l'indice de mal-logement exprimé. Pour notre panel, la moyenne du prix du mètre carré s'établit à 1980€. Majoritairement, les villes où le mal-logement s'exprime de façon plus intense connaissent les prix les plus élevés du panel, avec des exceptions notables cependant : ce prix peut être élevé dans des villes où le mal-logement s'exprime peu (Rennes, Les Sables-d'Olonne, Pontarlier) et bas, voire très bas, dans des villes où le mal-logement s'exprime avec force (comme c'est le cas à Saint-Étienne).

Enfin, il ne semble pas non plus que la proportion de logements inoccupés⁵ soit significativement corrélée à l'indice de mal-logement exprimé. Cette proportion est en moyenne de 12 % pour l'ensemble du panel et varie de 6,5% (Rennes, Saint-Dizier, Dunkerque) à 19% (Saint-Dié-des-Vosges), 24% (Draguignan) et... 42% dans le cas des Sables-d'Olonne, où près de la moitié du parc est constitué de résidences secondaires. Ici encore, la dispersion de l'échantillon est surprenante : on trouve des taux de vacances très bas dans des villes où le mal-logement s'exprime peu (Cambrai ou Pontarlier par exemple) et des taux de vacances élevés dans des villes où le mal-logement s'exprime fortement (Genevois français ou Draguignan).

Trois facteurs qui dessinent une typologie des territoires du mal-logement exprimé

En revanche, trois indicateurs varient de façon significative avec l'indice de mal-logement exprimé. Il existe pour ces variables, comme pour les précédentes, quelques exceptions, mais elles sont bien moins nombreuses. Surtout ces exceptions sont en elles-mêmes significatives des orientations du marché local et des politiques publiques territoriales du logement. Ces variables sont : le temps moyen pour satisfaire une demande de logement social, la part des logements suroccupés et le « pouvoir d'achat » des ménages (le niveau de revenu nécessaire à l'acquisition d'un logement de 60m² dans l'unité urbaine⁶). Les 9 villes où les valeurs de l'indice de

mal-logement exprimé sont les plus élevées (supérieures à 18% des demandes de logement) se trouvent quasiment toutes dans les valeurs hautes de la plupart de ces trois variables : Meaux, le Genevois français, Draguignan, Montpellier, Lyon et Beauvais. Notons d'emblée les exceptions ou les anomalies de cette « règle » : à Dunkerque et Saint-Étienne, le temps d'attente pour un logement social est inférieur à la moyenne du panel (4,5 ans) ; on trouve peu de logements suroccupés à Saint-Étienne dont le marché du logement figure parmi les plus accessibles aux ménages à bas revenus.

À l'inverse, les villes où la valeur de l'indice est la plus basse jouissent d'une bonne accessibilité du logement social (équivalent à moins de 4 années, la moyenne de l'échantillon), d'un taux de suroccupation très bas (inférieur à 4,2% des logements, moyenne de l'échantillon) et d'un pouvoir d'achat permettant à des ménages à bas revenu d'accéder à la propriété dans l'ancien aux conditions du marché local (entre le 1er et le 2e décile de revenu). Signalons, ici encore, deux exceptions : Rennes et Les Sables-d'Olonne. À Rennes comme aux Sables-d'Olonne, l'achat d'un logement dans l'ancien est réservé aux tranches supérieures de revenus (6e et 7e déciles). Plus encore, le temps d'attente d'un logement est de... 14 ans aux Sables-d'Olonne, où le parc social n'existe qu'à l'état de traces. Notons enfin une caractéristique intéressante : la plupart des villes jouissant d'un indice de mal-logement exprimé bas offrent souvent plus de places d'hébergement d'urgence que les autres (plus de 7 places pour 1000 habitants, moyenne de l'échantillon) et sont aussi celles où l'on enregistre le plus fréquemment des ménages en précarité énergétique dans leur logement (plus de 15,8% des ménages, moyenne de l'échantillon)... hormis Rennes où la qualité énergétique des logements est largement supérieure à la totalité des autres villes (9,6 % des ménages sont considérés à Rennes comme en précarité énergétique, contre 15,8 % en moyenne dans l'échantillon).

⁵ Les logements inoccupés amalgament les logements constatés comme vacants au moment du recensement et les résidences secondaires, que nous considérons comme « hors marché » local.

⁶ Ce niveau, variable d'une ville à l'autre, s'établit en moyenne autour du troisième décile de revenu par UC.

Espaces métropolitains vs villes moyennes isolées ?

Au total, une séparation sommaire du panel en deux parties selon l'intensité de l'indice du mal-logement exprimé offre une image plutôt contrastée. D'un côté des villes où le marché est fluide, l'ancien et le logement social facilement accessible, le taux de suroccupation bas, indépendamment du prix du mètre carré et du revenu médian. Ce sont des marchés détendus, où l'on peut trouver des logements vastes pour un prix accessible. Le revers de la médaille est qu'il est vraisemblable, au vu des taux de précarité énergétique, que nombre de ces logements anciens sont vétustes et peu adaptés aux normes contemporaines de qualité thermique. Ce groupe est presque entièrement constitué de villes moyennes isolées, c'est-à-dire hors de l'orbite métropolitaine : Millau, Saint-Dizier, Lisieux, Saint-Dié, Pontarlier, Cherbourg, Auch, Nevers, Cambrai. Deux exceptions au sein de ce groupe : Les Sables-d'Olonne et Rennes.

De l'autre côté, des territoires métropolitains ou situés dans l'orbite d'une métropole. Le temps d'attente pour un logement social y est long, au-delà de 4 ans et demi (jusqu'à plus de 7 ans pour Montpellier) ; le mètre carré dans l'ancien est hors de portée des ménages les plus modestes dont le revenu est inférieur au 3^e décile, et le taux de suroccupation élevé : Meaux, dans l'unité urbaine de Paris ; le Genevois français qui subit l'influence du marché suisse ; Draguignan où les effets de report des métropoles marseillaise et niçoise se font sentir ; Montpellier et Lyon, qu'on ne présente plus ; Beauvais dans une situation comparable, vis-à-vis de la métropole parisienne, à celle de Draguignan. Ici encore, une exception, Saint-Étienne où le marché privé est accessible aux ménages à bas revenus et le temps d'attente pour un logement social relativement court (entre 2 et 4 ans).

Les exceptions peuvent s'expliquer par le taux de pauvreté dans le parc ancien. À Rennes et aux Sables-d'Olonne, ce taux est bas —on peut donc faire l'hypothèse que globalement, le parc privé est de bonne qualité, d'où la moindre fréquence des motifs de mal-logement. À Saint-Étienne, il est très élevé, ce qui laisse à penser que ce parc

est objectivement de mauvaise, voire de très mauvaise qualité.

On peut donc faire deux hypothèses sur ce que l'on pourrait appeler l'usage du motif mal logement : dans les marchés tendus, où le parc privé est inaccessible et où le temps d'attente d'un logement social est long, il peut contribuer à donner un caractère prioritaire à la demande et intentionnellement ou pas, procéder d'un comportement « stratégique », essentiellement explicable par l'importance de la suroccupation. Là où il est bas, ce n'est pas forcément du fait de la qualité intrinsèque des logements (comme en témoigne l'importance de la précarité énergétique dans ces villes) que de la facilité d'accès tant au parc privé qu'au parc social. En ce sens, on peut considérer l'indice de mal-logement exprimé comme un marqueur de la fluidité du marché local de l'habitat.

Artificialisation des sols : tous égaux face au zéro ?

Un objectif mobilisateur et flou

La question de l'artificialisation des sols fait incontestablement partie des sujets qui agitent le monde des collectivités locales en 2021. En effet, si les thèmes de la « lutte contre l'étalement urbain » ou de la « gestion économe des sols » figurent en bonne place dans le code de l'urbanisme depuis près de soixante ans, le législateur a considéré qu'il était utile de définir un objectif plus ambitieux pour atteindre un réel « contingentement spatial » de l'urbanisation. La loi Climat et Résilience, d'août 2021, demande aux territoires de déterminer une trajectoire de réduction par deux du rythme d'artificialisation des sols d'ici dix ans, afin d'atteindre « zéro artificialisation nette » à partir de 2050. Ce projet a fait l'objet de nombreux commentaires et débats, tant sur l'imprécision des termes utilisés (puisque l'artificialisation des sols à des fins alimentaires n'est pas concernée ici) que sur l'absence d'éléments précis, dans l'attente des décrets, sur ce qui permettrait de mesurer cette artificialisation.

Dans cet observatoire, nous proposons, entre autres de mesurer les dynamiques d'artificialisation des sols dans les villes de notre échantillon. Pour cela, nous avons croisé deux données : celles de l'INSEE sur les dynamiques démographiques et celles du CEREMA issues du fichier foncier. Cela nous permet de mesurer une densité d'habitants par « hectare artificialisé ». Nous sommes bien conscients du fait que l'évolution de la densité par « hectare artificialisé » n'est pas uniquement liée à la politique du logement : elle peut également refléter des choix en matière d'infrastructure, d'équipement public ou encore de zones industrielles, commerciales ou logistiques. Cette photographie, imprécise donc, nous permet cependant de différencier des trajectoires foncières très disparates d'un territoire à l'autre.

Une bifurcation radicale des dynamiques d'urbanisation à imaginer

Le principal résultat de ce regard comparatif porté sur un échantillon de vingt et une villes françaises est le suivant : le « zéro artificialisation nette » est un objectif compliqué à atteindre pour toutes les villes, puisque, partout, il implique de réorienter radicalement les dynamiques d'urbanisation. On

aurait pu penser qu'un tel objectif serait plus facile à atteindre dans les villes qui perdent ou gagnent peu d'habitants : il n'en est rien. En effet, toutes les villes de l'échantillon sont marquées par une augmentation de l'artificialisation des sols. Entre 2008 et 2018 à l'échelle de l'ensemble des aires urbaines, l'augmentation des surfaces artificialisées est de 2 et 3 % à Saint-Dié-des-Vosges ou Saint-Dizier. Elle est forte à Beauvais (+ 11 %), Rennes (+ 12 %), Lisieux (+ 17%), Auch (+ 19 %) et aux Sables d'Olonne (+ 28 %). Dans cinq des vingt et une aires urbaines de notre échantillon, la croissance de la population est plus rapide celle de l'artificialisation des sols, autrement dit, on observe une densification du nombre d'habitants par hectare artificialisé : Bastia, Draguignan, Annemasse, Lyon et Montpellier. Dans toutes les autres aires urbaines, la densité diminue : le processus d'augmentation des surfaces artificialisées par habitant est donc toujours en cours.

Pour mieux comprendre ces processus, regardons les spécificités et les dynamiques différenciées entre villes-centre, banlieues et couronnes périurbaines.

Dans les villes-centres, la densité d'habitants rapportée au nombre d'hectares urbanisés est très contrastée entre les villes de notre échantillon. Cette densité varie dans un rapport de 1 à 10 entre Auch (12 par hectares) et Lyon (116 par hectares). Entre 55 et 70 habitants par hectares, on trouve les villes-centres de Montpellier, Rennes, Annemasse et Bastia. Toutes les autres villes-centres ont des densités plus faibles. Les villes-centres de Bastia, Draguignan, Annemasse, Meaux, Lyon, Montpellier, Rennes et Libourne connaissent une densification entre 2008 et 2018.

Dans les banlieues des villes de notre échantillon, les écarts de densité sont moins forts que dans les villes-centres, avec un rapport de 1 à 4,5 entre Beauvais (6 par hectares, notamment du fait de l'aéroport de Tillé) et Lyon (26 par hectares). Dans les couronnes périurbaines, les écarts de densité entre les territoires de notre échantillon sont plus faibles encore, puisque les densités s'échelonnent entre 8,5 à Cambrai et 30 à Auch.

Dans onze couronnes périurbaines de notre échantillon, la densité résidentielle rapportée au nombre d'hectares urbanisés en 2018 est comprise entre 10 et 15 : Libourne, Saint-Dié-des-Vosges, Saint-Dizier, Nevers, Montpellier, Pontarlier, Lyon, Meaux, Draguignan et Beauvais. Autrement dit, si les villes-centres et leurs banlieues se distinguent par des densités plus fortes dans les villes les plus importantes (Lyon, Rennes et Montpellier), ou marquées par une urbanisation historiquement dense (Bastia) ou encore la cherté des terrains (Annemasse), les couronnes périurbaines sont semblables du point de vue des densités.

En déclin ou en croissance démographiques, une même artificialisation ?


L'artificialisation des sols renvoie à des processus variés selon les contextes régionaux et l'attractivité résidentielle des territoires.

A Saint-Dizier, les surfaces artificialisées n'augmentent que de 2 % au sein de l'aire urbaine entre 2008 et 2018. Toutefois, la densité résidentielle baisse de 12 % dans la ville-centre, qui perd près de 3000 habitants. Les surfaces artificialisées augmentent de 80 hectares dans la couronne périurbaine, ce qui, en valeur absolue, est assez mesuré. Toutefois, dans cette même couronne périurbaine, la population baisse de 500 habitants. A l'échelle de l'aire urbaine, la densité rapportée par hectares urbanisés diminue alors de plus de 6 % en une décennie.

Dans d'autres cas, la densification s'opère, mais à un rythme insuffisant par rapport à l'objectif « ZAN ». Dans la couronne périurbaine de Montpellier par exemple, la densité résidentielle rapportée aux surfaces artificialisées augmente de 6 % entre 2008 et 2018, passant de 14,1 par hectare à 14,9. Toutefois, cet accroissement est insuffisant au regard de l'attractivité de cette couronne périurbaine qui passe dans le même temps de 47 000 à 57 000 habitants. Les communes périurbaines ont bien mené une politique de densification, mais celle-ci ne permet pas de contenir l'artificialisation des sols.

Réduire l'artificialisation des sols ne conduit pas seulement à modifier les documents d'urbanisme : cela invite à repenser l'ensemble

des déterminants socio-économiques et politiques de l'urbanisation. En effet, si une des étapes pour atteindre l'objectif passe assez nécessairement par une plus grande coopération intercommunale pour déterminer les droits à construire, celle-ci ne peut être suffisante. Dans de nombreuses villes moyennes, l'artificialisation des sols est entretenue par une faible attractivité d'un parc de logements anciens, notamment au cœur des villes-centres. Comment financer leur remise sur le marché, alors même que les habitants semblent plébisciter l'habitat périurbain ? Dans les villes dynamiques, des processus de densification se remarquent, aussi bien dans les villes-centres que dans les banlieues ou les couronnes périurbaines. Peut-on accélérer ce rythme de densification, à coût et qualité constantes ou meilleures pour les futurs résidents ? Et avec quels arbitrages entre les espaces dévolus au logement et les autres fonctions, notamment économiques et commerciales ? Enfin, quelle peut être l'acceptabilité sociale d'une telle réorientation de l'urbanisation vers la compacité ?

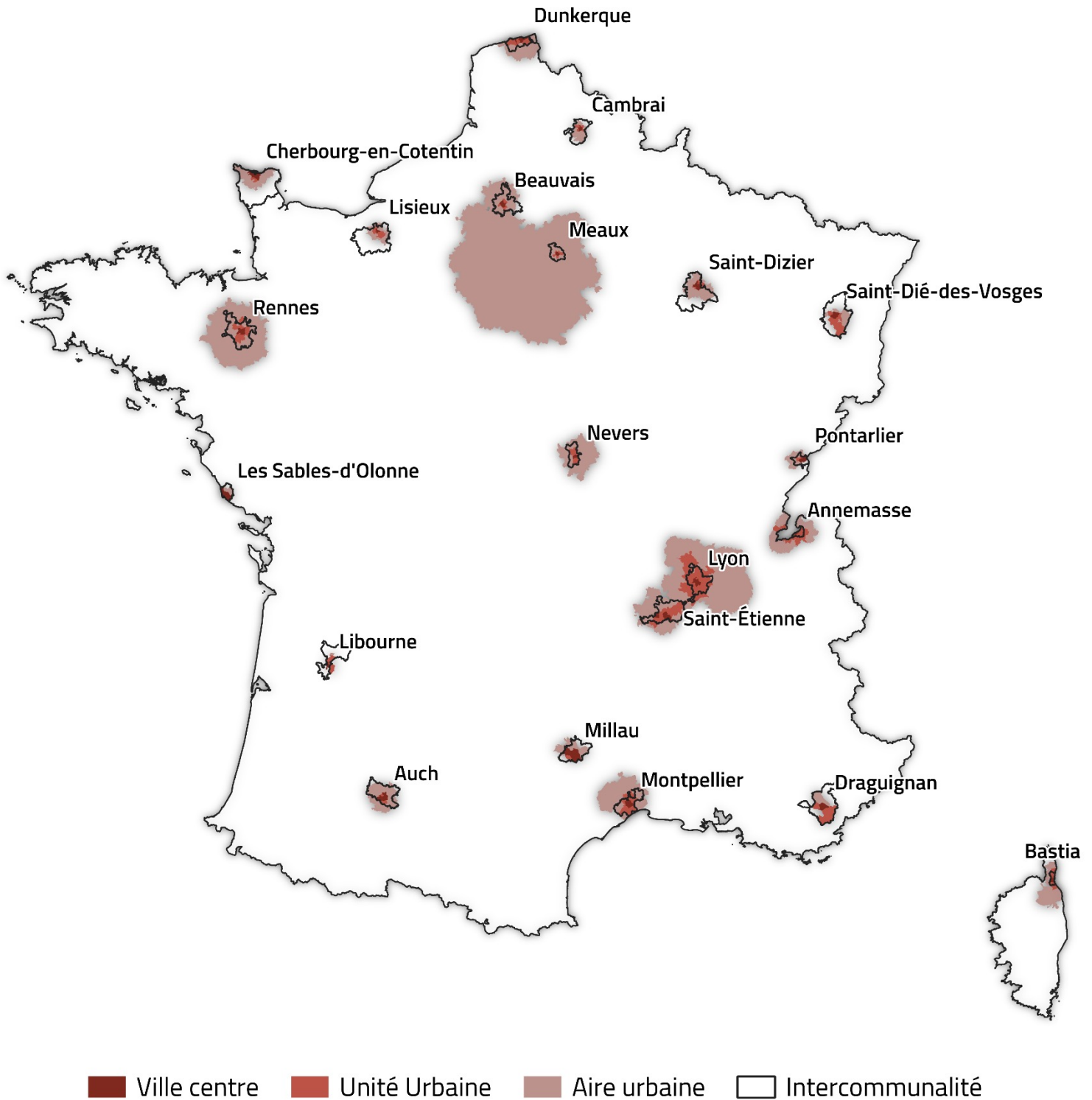


Observatoire
de l'habitat
dans les villes

Fiches

Edition 2021

Institut
Des
Hautes
Etudes
pour l'Action
dans le Logement



📖 Sigles et abréviations



Ville centre



Banlieue = unité urbaine hors ville centre



Couronne périurbaine = aire urbaine hors unité urbaine (dont ville centre)

AU : Aire Urbaine

UU : Unité Urbaine

VC : Ville centre

Ban. : Banlieue

CP : Couronne Périurbaine

Hab. : Habitant(s)

RT : réseau de transport

AOM : autorité organisatrice des mobilités

Chacune des 21 fiches de l'observatoire est construite selon un modèle identique, regroupant une trentaine d'informations, données et indicateurs, répartis sur quatre pages. Trois échelles principales sont mobilisées : la ville centre (qui correspond aux limites communales), la banlieue (les communes de l'unité urbaine, sans compter la ville centre) et la couronne périurbaine (les communes de l'aire urbaine, sans compter celles de l'unité urbaine et la ville centre). Enfin l'échelle complémentaire de l'intercommunalité (EPCI) est parfois mobilisée, lorsque les données manquent aux échelles évoquées précédemment.

La première page constitue une sorte de **fiche synthétique des caractéristiques administratives, institutionnelles et démographiques** de la ville étudiée.

Cherbourg-en-Cotentin

Observatoire de l'habitat dans les villes
 Edition 2021
 Institut Des Hautes Etudes pour l'Action dans le Logement

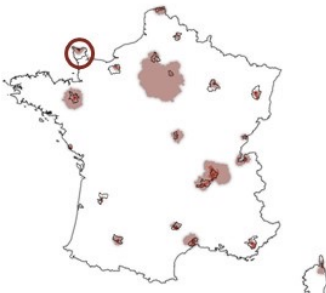
i Informations générales


Maire : Benoît Arrivé (PS)

EPCI : *Communauté d'agglomération du Cotentin*
Siège de l'intercommunalité, présidée par David Margueritte (LR).

PLH approuvé en 2019 (3^e PLH approuvé)
PLUi : en cours d'élaboration – Action cœur de ville : oui
Délégation des aides à la pierre : département en délégation de type 3

5 principaux organismes de logements sociaux
OPH (de La Manche et de Cherbourg-en-Cotentin), ESH (SA HLM Les Cités cherbourgeoises, SA HLM du Cotentin, SA HLM Coutances Granville)



	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>Couronne périurbaine (33 communes) 37 566 habitants 18 864 logements</p> <p>Banlieue (2 communes) 2 789 habitants (2,3 % de l'aire urbaine) 1 226 logements (1,9 % de l'aire urbaine)</p> <p>Ville centre 79 200 habitants (66,2 % de l'aire urbaine) 43 118 logements (68,2 de l'aire urbaine)</p> </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top; padding-left: 20px;"> <p>Intercommunalité (129 communes) 179 796 habitants 103 171 logements</p> </td> </tr> </table>	<p>Couronne périurbaine (33 communes) 37 566 habitants 18 864 logements</p> <p>Banlieue (2 communes) 2 789 habitants (2,3 % de l'aire urbaine) 1 226 logements (1,9 % de l'aire urbaine)</p> <p>Ville centre 79 200 habitants (66,2 % de l'aire urbaine) 43 118 logements (68,2 de l'aire urbaine)</p>	<p>Intercommunalité (129 communes) 179 796 habitants 103 171 logements</p>
<p>Couronne périurbaine (33 communes) 37 566 habitants 18 864 logements</p> <p>Banlieue (2 communes) 2 789 habitants (2,3 % de l'aire urbaine) 1 226 logements (1,9 % de l'aire urbaine)</p> <p>Ville centre 79 200 habitants (66,2 % de l'aire urbaine) 43 118 logements (68,2 de l'aire urbaine)</p>	<p>Intercommunalité (129 communes) 179 796 habitants 103 171 logements</p>		

Note : Cherbourg-en-Cotentin est constituée en tant que commune le 1^{er} janvier 2016, par la réunion de cinq communes : Cherbourg-Octeville, Équeurdreville-Hainneville, La Glacière, Querqueville et Tourlaville.

- Les données antérieures à 2016 ne concernent que Cherbourg-Octeville.
- Des modifications ont aussi lieu sur la composition de l'unité urbaine et de l'aire urbaine (ce qui impacte aussi les chiffres de la banlieue et de couronne périurbaine).

Cherbourg-en-Cotentin est une commune nouvelle, issue de la fusion des communes qui formaient la communauté urbaine de Cherbourg. Elle est la ville principale d'une intercommunalité de grande taille qui rassemble la majeure partie des communes de la presqu'île du Cotentin.

La ville-centre a une longue tradition de politique locale de l'habitat, puisqu'elle a déjà connu trois générations de programmes locaux de l'habitat. Par ailleurs, elle est dotée d'un office public de l'habitat, maintenant intercommunal. Grâce à un parc de logements sociaux bien fourni, les temps d'attente sont relativement faibles, et le nombre de logements suroccupés également très faibles.

Les dynamiques démographiques sont contrastées avec un centre en légère baisse démographique (- 0,5 % par an entre 2012 et 2017) et une hausse modeste dans la couronne périurbaine (+ 0,2 % par an) et la banlieue (+ 2,7 % par an). Malgré cette dynamique démographique plus favorable, les communes périurbaines ont un taux de logements inoccupés plus élevés, liés au nombre important de résidences secondaires.

Les prix des logements sont relativement contenus, avec un prix médian de 1893 euros par mètre carré en 2020. Toutefois, cette situation conduit à des difficultés nombreuses, liées au taux élevé de pauvreté (à 14 % en 2018). Ainsi près d'un logement sur cinq est occupé par un ménage en situation de précarité énergétique.

La situation du logement dans le Cotentin est également marquée par une réalité qui échappe en grande partie aux indicateurs statistiques habituels avec la présence d'un grand chantier, celui de l'EPR à Flamanville, qui a réuni parfois plus de 4400 travailleurs. Une partie d'entre eux loge uniquement une partie de la semaine à proximité du chantier, dynamisant le marché locatif, sur une durée beaucoup plus importante qu'initialement prévu, en raison des retards d'un peu plus d'une décennie de ce chantier.

Cherbourg-en-Cotentin
42

Le premier tiers de la page regroupe des **données institutionnelles**, ainsi qu'une carte permettant de **localiser la ville, sa banlieue, son intercommunalité et sa couronne périurbaine**, à l'échelle nationale.

Cette carte permet aussi de se faire une idée de la **surface occupée par la ville et ses alentours**.

Ce bandeau central décompose, aux **quatre échelles d'étude**, les deux informations principales que sont la **population et le nombre de logements**.

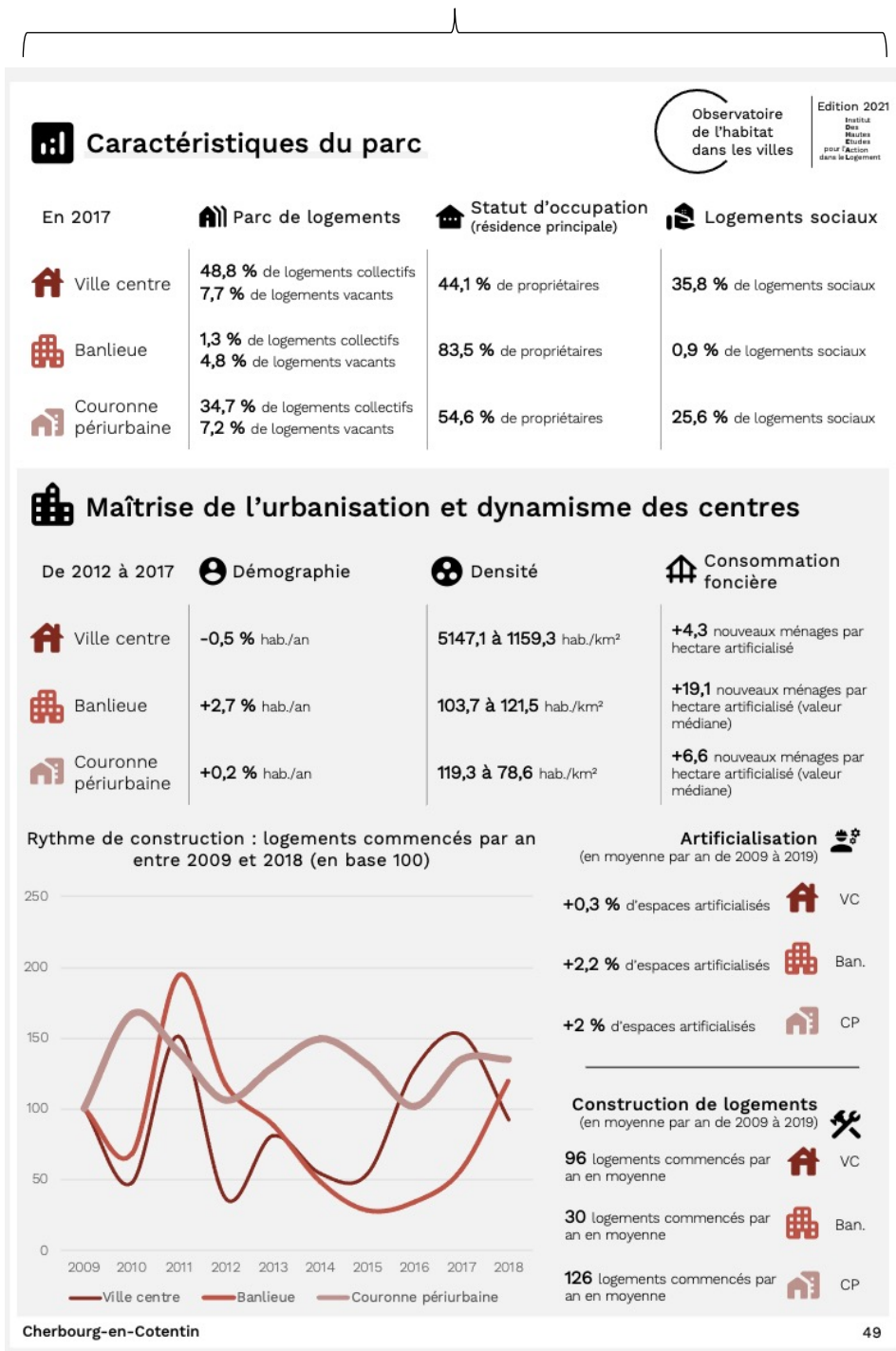
Lorsqu'une fiche présente des **spécificités**, un encart supplémentaire est ajouté, afin d'attirer l'attention sur certains biais d'interprétation possibles.

Une courte monographie conclut cette première page, avec quelques éléments offrant un **regard transversal et synthétique sur les données des pages suivantes**.

Pour en savoir plus sur la construction des données, se référer à la partie « **Précisions méthodologiques** », p. 112. Les sources de l'ensemble des données mobilisées sont indiquées à la fin du document, dans la partie « **Sources des données** », p. 113. Celles-ci sont en grande majorité accessibles en ligne, en *open data*.

La deuxième page regroupe des indications relatives à trois principaux aspects : le parc de logements, la démographie et l'artificialisation/construction. Le croisement de ces données a pour intérêt de mettre en relation le parc actuel, avec les dynamiques d'urbanisation et celles de l'artificialisation.

Ce premier tiers de la page présente une série assez classique d'indicateurs permettant de faire un état des lieux général du parc de logements, en 2017, aux trois échelles principales de l'étude.



Cette série d'indicateurs présente des évolutions, entre 2012 et 2017, relatives aux dynamiques d'urbanisation :

- C'est d'abord la population qui figure, afin d'être facilement mise en relation avec les données suivantes.
- L'évolution de la densité permet de faire apparaître les dynamiques de densification ou d'étalement urbain.
- Enfin, sous l'appellation de consommation foncière, c'est en fait un indicateur dit « d'efficacité » de l'artificialisation qui est proposé. En matière de foncier destiné à l'habitat, on considère en effet que plus un hectare artificialisé permet d'accueillir de nouveaux ménages, plus l'artificialisation est « efficace ».

L'artificialisation moyenne annuelle renvoie ici à la croissance de la consommation foncière. Autrement dit, il s'agit des terres naturelles, agricoles ou forestières urbanisées sur la période. Cet indicateur donne ainsi d'une certaine manière l'intensité de la consommation foncière.

La moyenne des logements par an donne une indication sur le flux de logements commencés, c'est-à-dire leur nombre réel. Le graphique de gauche éclaire quant à lui sur le rythme de construction et permet de comparer les différentes échelles.

Il a été choisi, afin de comparer les trois échelles, de proposer un indice en base 100 de la construction de logements. Il faut garder en tête que les valeurs présentées dans ces graphiques ne représentent en aucun cas le nombre de logements construits, mais bien un indice de leur évolution annuelle (cf. précisions méthodologiques p. 112).

La troisième page de chaque fiche est scindée en deux parties distinctes :

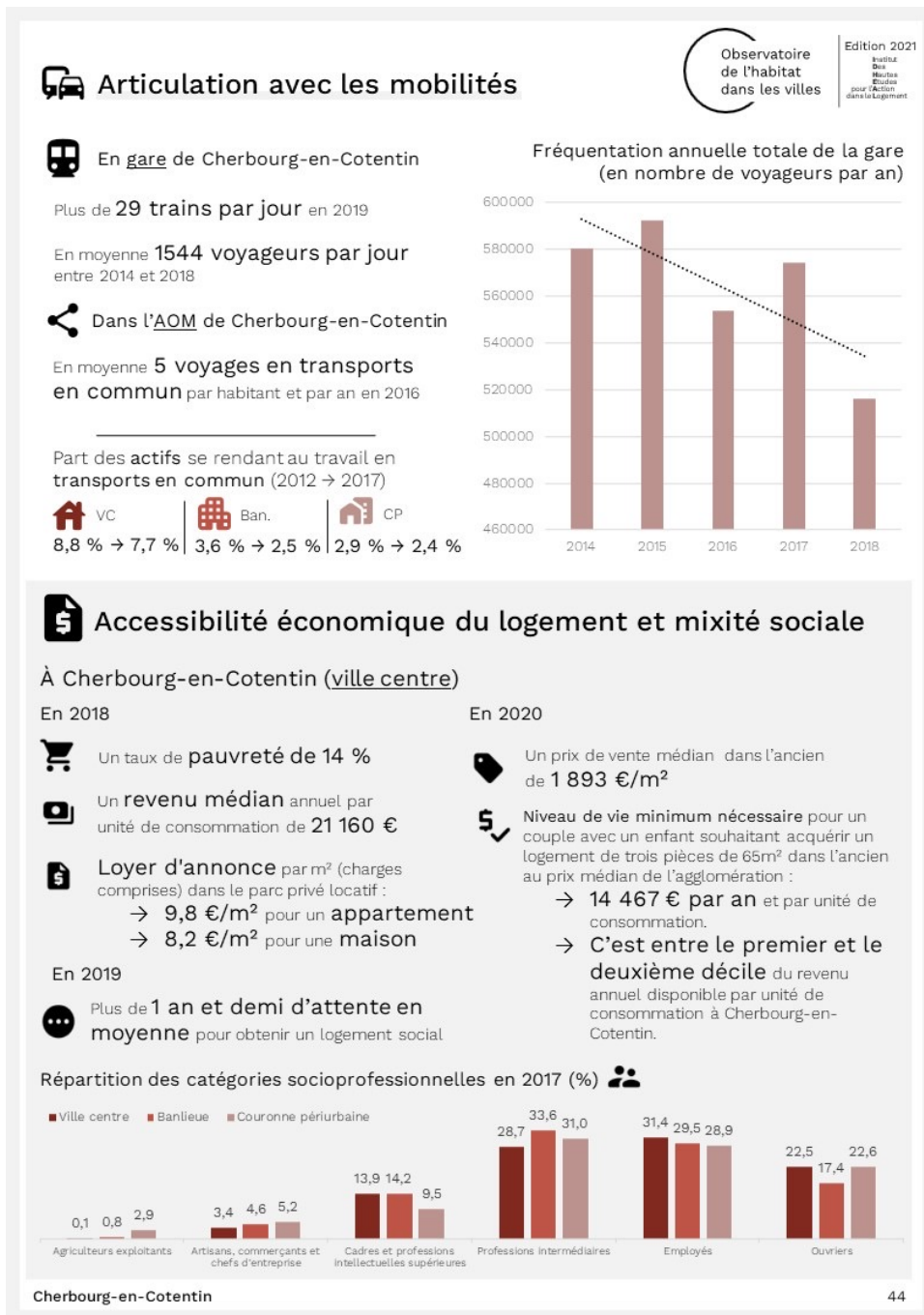
- Un premier encart regroupe des données en lien avec les mobilités, puisqu'un logement est nécessairement inséré dans un bassin de vie, impliquant le recours à un ou plusieurs modes de transport.
- Un second encart, est pour sa part consacré à l'accessibilité économique. Il regroupe la quasi-totalité des données socio-économiques présentes dans les fiches.

Encart desserte et accessibilité :

- Le nombre de trains en gare par jour, permet de se faire une idée de la régularité de la desserte.
- Diverses données de fréquentation permettent de mesurer l'attractivité effective de la ville-centre, outre la desserte.
- Le nombre de voyages en transports en commun par habitant et par an à l'échelle de l'AOM (Autorité Organisatrice de la Mobilité) permet de se faire une idée, à partir d'une donnée de stock, de l'usage du réseau.
- La dernière, concerne la part des actifs se rendant sur leur lieu de travail en transports en commun et permet, à partir d'un taux, de mieux représenter la proportion d'actifs recourant régulièrement aux transports collectifs.

Encart accessibilité économique du logement :

- Le taux de pauvreté donne une proportion, tandis que le revenu médian, constitue un stock donnant une dimension matérielle au taux précédent.
- Les prix, d'achat ou de location peuvent être mis en parallèle des données relatives à la pauvreté, mais aussi du temps d'attente moyen pour obtenir un logement social.
- Le niveau de vie minimum nécessaire propose un croisement entre les données de prix et les déciles de revenus.



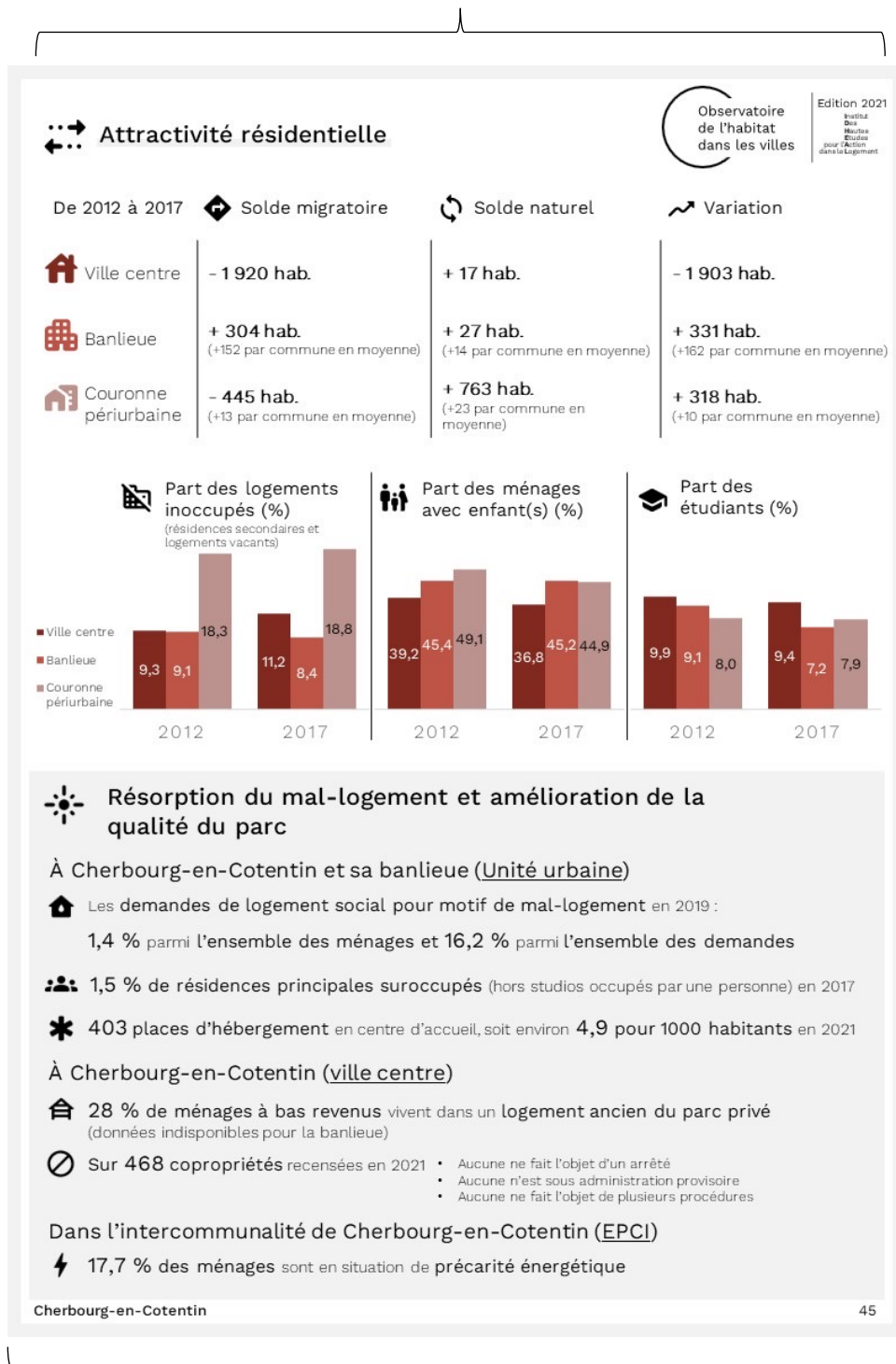
Ce diagramme permet d'associer aux données économiques présentées plus haut, des données sociologiques, par le biais des catégories socioprofessionnelles, là encore à trois échelles, afin de permettre des comparaisons.

La quatrième et dernière page est également scindée en deux parties :

- Le premier encart regroupe des données relatives à l'attractivité résidentielles.
- Le second encart est pour sa part dédié à la question de la résorption du mal-logement et à l'amélioration de la qualité du parc.

Cette partie permet de dissocier ce qui relève de la différence entre les naissances et les décès (solde naturel) et ce qui relève de la différence entre les entrées et les sorties du territoire (solde migratoire).

Il est ainsi possible de mieux comprendre ce qui porte, ou non, la croissance démographique sur un territoire et de savoir si celui-ci est attractif, grâce au solde migratoire.



Cette série de trois diagrammes en barre a pour objectif de mesurer l'attractivité de la ville-centre et de ses environs, à partir de trois indicateurs relativement hétérogènes, mais qui peuvent tous dénoter une forme d'attractivité (ou non), pour certaines catégories de la population.

En ce qui concerne la résorption du mal-logement et l'amélioration de la qualité du parc, des données sont proposées à plusieurs échelles. A celle de la ville-centre tout d'abord :

- Les demandes de logement social pour motif de mal-logement permettent d'avoir une idée de l'état du parc. Toutefois la définition du mal-logement reste ici à l'appréciation des demandeurs.
- Le taux de suroccupation présente quant à lui une donnée, parmi d'autre, mais plus objective du mal-logement.
- Enfin, le nombre de places en structure d'hébergement permet de prendre la mesure des politiques mises en œuvre pour faire face au mal-logement.

- La part des ménages à bas revenus vivant dans un logement ancien du parc privé suggère un potentiel de mal-logement.
- Les données issues du registre des copropriétés font état de situations juridiques et permettent donc d'envisager le mal-logement sous cet angle particulier.
- Les données relatives à la précarité énergétique permettent une approche supplémentaire du mal-logement.

i Informations générales

Maire : Christian Dupessey (PS)

EPCI : *Annemasse – Les Voirons Agglomération*

Siège de l'intercommunalité, présidée par Gabriel Doublet (UDI).

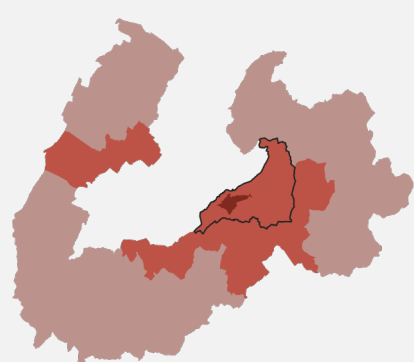
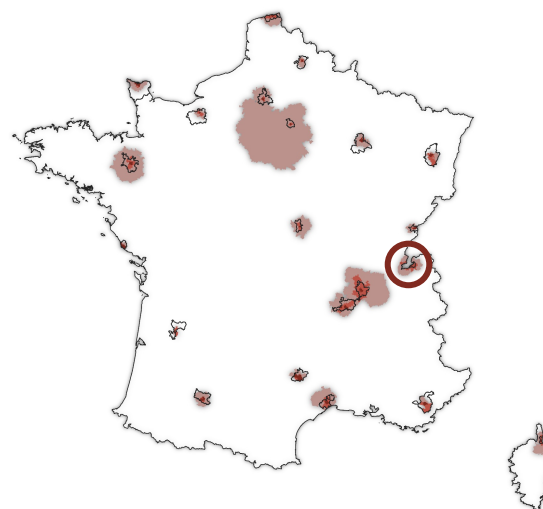
PLH approuvé en 2012 (3^e PLH approuvé) en cours de révision

PLUi : aucun – Plan « Action cœur de ville » : non

Délégation des aides à la pierre : aucune

5 principaux organismes de logements sociaux

OPH (de Haute-Savoie), ESH (Eriila, SA Mont-Blanc, ICF Habitat), Action Logement (Alliade), SEM (SEMCODA)



Couronne périurbaine (80 communes)

140 734 habitants

73 301 logements



Intercommunalité (12 communes)

89 845 habitants

47 900 logements

Banlieue (33 communes)

149 250 habitants (45,8 % de l'aire urbaine)

75 897 logements (45,1 % de l'aire urbaine)

Ville centre

35 712 habitants (11 % de l'aire urbaine)

19 070 logements (11,3 % de l'aire urbaine)

Cette fiche s'appuie sur les données de l'INSEE qui concernent l'unité urbaine et l'aire urbaine dite de « Genève – Annemasse (partie française) ».

- Annemasse est la ville centre du côté français.
- Aucune ville suisse n'est incluse dans ce maillage malgré les liens fonctionnels transfrontaliers qui peuvent exister.


Pour l'INSEE, Annemasse est la ville centre d'un territoire qui, banlieue et couronne périurbaines comprises, accueille 325 000 habitants. C'est un trompe-l'œil statistique car les trois typologies d'espace forment la banlieue et la couronne périurbaine de Genève. Ceci explique les spécificités de cet espace —le Genevois français. Annemasse n'est pas une ville centre, c'est la banlieue populaire de Genève —fonction lisible dans la distribution des catégories sociales (domination des employés), le taux de logements sociaux et celui de pauvreté, qui contrastent avec la « banlieue » et même la couronne périurbaine ; de l'autre côté du lac de Genève les communes du pays de Gex forment la banlieue « chic » de Genève. Ceci explique la disproportion entre Annemasse et son environnement français : 35 000 habitants à Annemasse et...290 000 entre la « banlieue » et la « couronne périurbaine ». Cependant, Annemasse est la seule commune de plus de 30 000 habitants dans le Genevois Français, d'où ceci que, sans être la ville-centre de l'agglomération, elle en est une des polarités importantes. Pourtant, la situation particulière ne permet pas de raisonner comme on le fait habituellement en cercles concentriques et en effets de débordement et d'interactions sur le marché du logement entre la ville centre et ses périphéries.


Le marché du logement est commandé par la structure transfrontalière de l'agglomération qui se caractérise par plus de 50 000 frontaliers qui, habitant en France, travaillent chaque jour dans le canton de Genève et par un marché du logement particulièrement sélectif à Genève. Cette situation produit deux effets : considérant le rapport entre les prix du m² et des loyers à Genève, il est préférable d'y travailler tout en habitant en « France voisine » ; et ce qui est vrai pour les Français l'est aussi pour les nationaux suisses qui sont chaque jour plus nombreux à faire le choix d'un domicile en France. Il existe un système de reversement de l'impôt sur le revenu de la Suisse vers la France, mais est-il suffisant pour assurer les charges engendrées par ce flux de population ?

Il n'est pas facile de réguler un marché du logement dans ces conditions. Annemasse agglomération en est à son troisième PLH (le dernier date de 2012), mais se trouve prise entre un puissant moteur —Genève— et un espace environnant qui ne demande qu'à accueillir des ménages qui disposent d'un pouvoir d'achat élevé. La création récente d'un pôle métropolitain du Genevois français regroupant l'ensemble de la couronne genevoise (comprenant Annemasse) pourrait permettre d'aborder ce marché à la bonne échelle

En 2017

 Parc de logements

 Statut d'occupation
(résidence principale)

 Logements sociaux

 Ville centre

93,2 % de logements collectifs
7,9 % de logements vacants

33,3 % de propriétaires

21,2 % de logements sociaux

 Banlieue

59,1 % de logements collectifs
6,6 % de logements vacants

55,9 % de propriétaires

11,5 % de logements sociaux

 Couronne
périurbaine


50,1 % de logements collectifs
7,4 % de logements vacants


58,9 % de propriétaires

10,3 % de logements sociaux

Maîtrise de l'urbanisation et dynamisme des centres

De 2012 à 2017

 Démographie

 Densité

 Consommation
foncière

 Ville centre

+1,5 % hab./an

6572,8 à 7213,1 hab./km²

+231,5 nouveaux ménages par
hectare artificialisé

 Banlieue

+2,1 % hab./an

445,6 à 491,6 hab./km²

+26,2 nouveaux ménages par
hectare artificialisé (valeur
médiane)

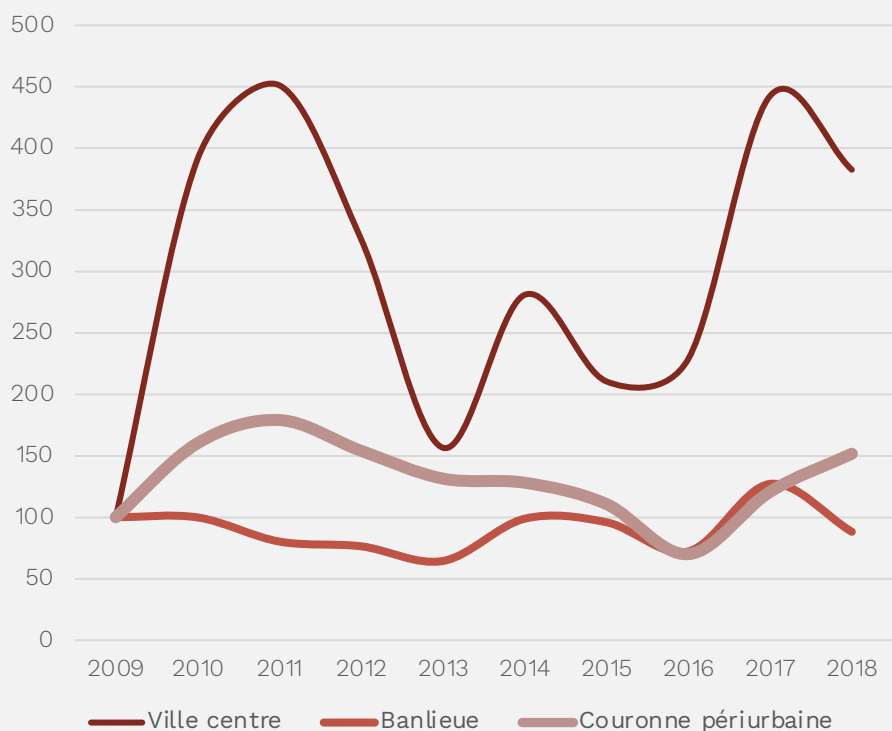
 Couronne
périurbaine


+2,7 % hab./an

99,8 à 112,9 hab./km²

+15,2 nouveaux ménages par
hectare artificialisé (valeur
médiane)

Rythme de construction : logements commencés par an
entre 2009 et 2018 (en base 100)




Artificialisation 

(en moyenne par an de 2009 à 2019)


+0,3 % d'espaces artificialisés  VC


+0,8 % d'espaces artificialisés  Ban.


+1,2 % d'espaces artificialisés  CP

Construction de logements 

(en moyenne par an de 2009 à 2019)

342 logements commencés
par an en moyenne  VC

1537 logements commencés
par an en moyenne  Ban.

549 logements commencés
par an en moyenne  CP

En gare d'Annemasse



Plus de **52 trains par jour** en 2019

En moyenne **2077 voyageurs par jour**
entre 2014 et 2018

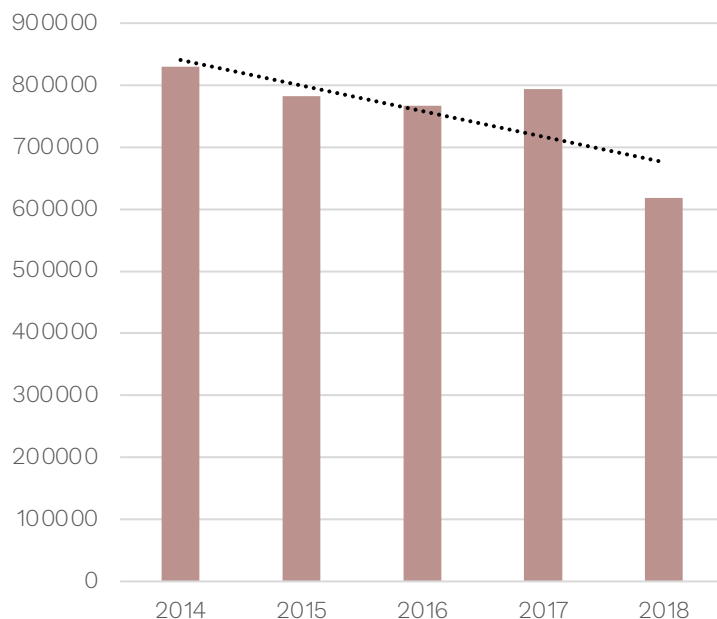
Dans l'AOM d'Annemasse

En moyenne **62,4 voyages en transports
en commun** par habitant et par an en 2016

Part des **actifs** se rendant au travail en
transports en commun (2012 → 2017)

 VC	 Ban.	 CP
15,6 % → 19 %	11 % → 12 %	4,2 % → 4 %


Fréquentation annuelle totale de la gare
(en nombre de voyageurs par an)




Accessibilité économique du logement et mixité sociale

À Annemasse (ville centre)

En 2018

 Un taux de **pauvreté de 22 %**

 Un **revenu médian** annuel par
unité de consommation de **21 440 €**


 **Loyer d'annonce** par m² (charges
comprises) dans le parc privé locatif :


- **15,9 €/m²** pour un **appartement**
- **12,5 €/m²** pour une **maison**

En 2019

 Plus de **3 ans d'attente en moyenne**
pour obtenir un logement social

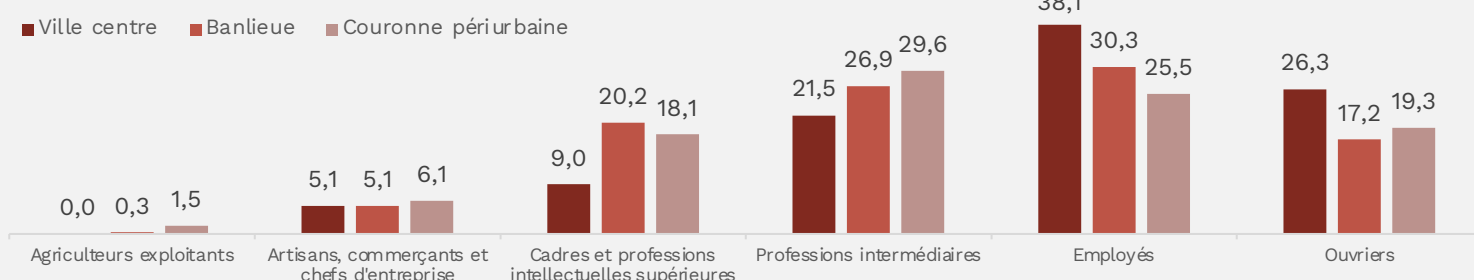
En 2020

 Un prix de vente médian dans l'ancien
de **3 060 €/m²**

 Niveau de **vie minimum nécessaire** pour un
couple avec un enfant souhaitant acquérir un
logement de trois pièces de 65m² dans l'ancien
au prix médian de l'agglomération :

- **23 378 € par an** et par unité de
consommation.
- **C'est entre le revenu médian
et le sixième décile** du revenu
annuel disponible par unité de
consommation à Annemasse.

Répartition des catégories socioprofessionnelles en 2017 (%)



De 2012 à 2017



Solde migratoire



Solde naturel



Variation



Ville centre

+ 447 hab.

+ 2 099 hab.

+ 2 546 hab.



Banlieue

+ 8 992 hab.
(+272 par commune en moyenne)

+ 4 814 hab.
(+146 par commune en moyenne)

+ 13 806 hab.
(+418 par commune en moyenne)



Couronne
périurbaine

+ 5 408 hab.
(+68 par commune en moyenne)

+ 1 973 hab.
(+25 par commune en moyenne)

+ 7 381 hab.
(+92 par commune en moyenne)



Part des logements
inoccupés (%)
(résidences secondaires et
logements vacants)

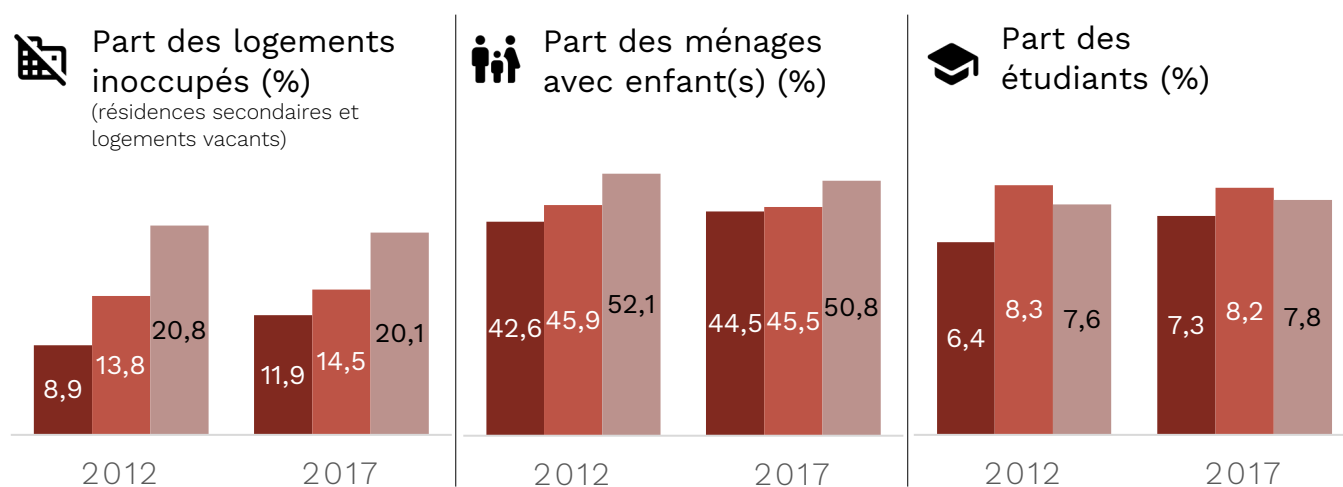


Part des ménages
avec enfant(s) (%)



Part des
étudiants (%)

■ Ville centre
■ Banlieue
■ Couronne
périurbaine



Résorption du mal-logement et amélioration de la qualité du parc

À Annemasse et sa banlieue (Unité urbaine)

Les demandes de logement social pour motif de mal-logement en 2019 :

2,2 % parmi l'ensemble des ménages et 22,5 % parmi l'ensemble des demandes

6,2 % de résidences principales suroccupées (hors studios occupés par une personne) en 2017

835 places d'hébergement en centre d'accueil, soit environ 4,6 pour 1000 habitants en 2021

À Annemasse (ville centre)

31,6 % de ménages à bas revenus vivent dans un logement ancien du parc privé
(contre 25,3 % en banlieue)

Sur 463 copropriétés recensées en 2021

- Aucune ne fait l'objet d'un arrêté
- Aucune n'est sous administration provisoire
- Aucune ne fait l'objet de plusieurs procédures

Dans l'intercommunalité d'Annemasse (EPCI)

11,4 % des ménages sont en situation de précarité énergétique

i Informations générales

Maire : Christian Laprèbende (PS)

EPCI : *Grand Auch Cœur de Gascogne*

Auch est le siège de l'intercommunalité, présidée par Pascal Mercier (PS).

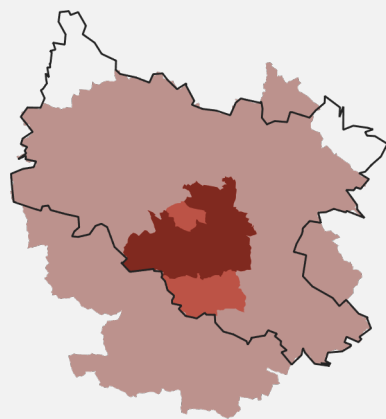
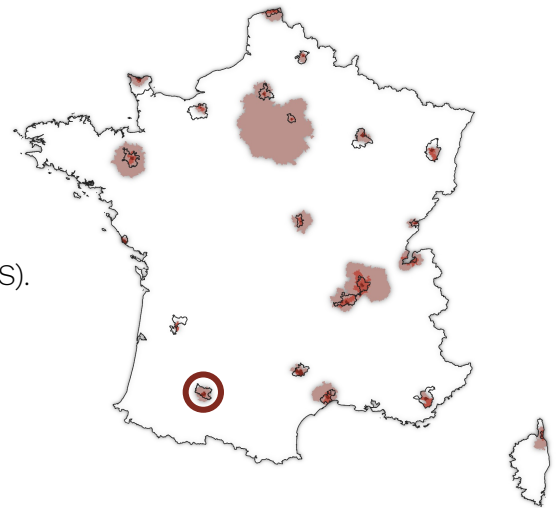
PLH approuvé en 2016 (1^{er} PLH approuvé)

PLUi : aucun - Plan « Action cœur de ville » : oui

Délégation des aides à la pierre : aucune

4 principaux organismes de logements sociaux

OPH (du Gers), ESH (Alteal, Erilia et Toit de Gascogne)



Couronne périurbaine (44 communes)

41 784 habitants

23 394 logements



Intercommunalité (34 communes)

38 716 habitants

21 990 logements

Banlieue (2 communes)

3 356 habitants (8 % de l'aire urbaine)

1 640 logements (7 % de l'aire urbaine)

Ville centre

21 935 habitants (52,5 % de l'aire urbaine)

13 641 logements (58,3 % de l'aire urbaine)

Petite ville moyenne de 20 000 habitants, dans une aire urbaine de 60 000 habitants, Auch fait partie d'une communauté d'agglomération de près de 39 000 habitants (soit les deux tiers de l'aire urbaine). La variation de population est légèrement positive (+0,17% par an au cours de la période 2013-2018), due en totalité au solde migratoire, le solde naturel étant négatif. En 2016, le PLH avait estimé les besoins autour de 190 logements produits par an (neuf et rénovation), dont 1/3 en logement social, au-dessus de la production annuelle effective (150 logements par an en moyenne de 2009 à 2018). Ces besoins sont liés au solde migratoire, mais surtout à la diminution de la taille des ménages (2,1 personnes par ménage), plus rapide qu'à l'échelle nationale ; l'augmentation des ménages d'une personne est une des conséquences de la croissance du nombre de personnes âgées dans la communauté. Cependant, le PLH de 2016, en révision, attendait une croissance démographique supérieure à celle qui s'est réellement produite. Malgré la proximité de la métropole toulousaine, particulièrement dynamique, Auch et son territoire ne sont pas encore intégrés dans le système toulousain, notamment parce que les liaisons routières et ferroviaires ne sont pas performantes (1h30 en train et 1h15 en voiture).


Le marché du logement est cependant détendu : l'accession à la propriété dans le parc ancien est relativement aisée (accessible à un revenu situé entre le 1^{er} et le 2^{ème} décile) et la


part des logements inoccupés (vacants et résidences secondaires) élevée dans la ville centre. C'était d'ailleurs une des orientations prioritaires du PLH de 2016 qui souhaitait une régulation géographique de l'offre d'habitat, pour redonner de la vigueur et de l'attractivité à la ville centre et aux deux pôles secondaires de l'agglomération (Pavie et Preignan), et affichait la volonté de maîtriser la croissance dans les villages. Ce n'est manifestement pas ce qui s'est produit. Entre 2013 et 2018, les tendances que le PLH souhaitait infléchir se sont poursuivies : faiblesse de la production de logements dans la ville centre (65 logements par an contre 110 prévus par le PLH), et dans les pôles secondaires (15 logements par an contre 20 pour le PLH) ; poursuite de la production résidentielle en deuxième couronne (20 logements prévus et 67 réalisés chaque année en moyenne).

L'une des principales difficultés qui explique ce décalage est sans doute la remise sur le marché de logements anciens dans la ville centre. C'était la priorité du PLH et son instrument privilégié, qui, à l'usage —à la fois pour des raisons liées à la demande mais aussi sans doute à la capacité et la motivation des propriétaires— s'est révélé décevant. Le PLH est en révision, il lui faudra prendre acte de ces décalages et trouver de nouveaux modes d'intervention, si les autorités locales souhaitent réaffirmer les orientations de 2016.

En 2017

 Parc de logements

 Statut d'occupation (résidence principale)

 Logements sociaux

 Ville centre

50,5 % de logements collectifs
12,1 % de logements vacants

44,7 % de propriétaires

16 % de logements sociaux

 Banlieue

7,1 % de logements collectifs
11,5 % de logements vacants

74,4 % de propriétaires

4,3 % de logements sociaux

 Couronne périurbaine


28,4 % de logements collectifs
10,3 % de logements vacants

58,3 % de propriétaires


10,7 % de logements sociaux

Maîtrise de l'urbanisation et dynamisme des centres

De 2012 à 2017

 Démographie

 Densité

 Consommation foncière

 Ville centre

-0,02 % hab./an

298 à 299 hab./km²

+4,4 nouveaux ménages par hectare artificialisé

 Banlieue

+0,63 % hab./an

104 à 107 hab./km²

+10,3 nouveaux ménages par hectare artificialisé (valeur médiane)

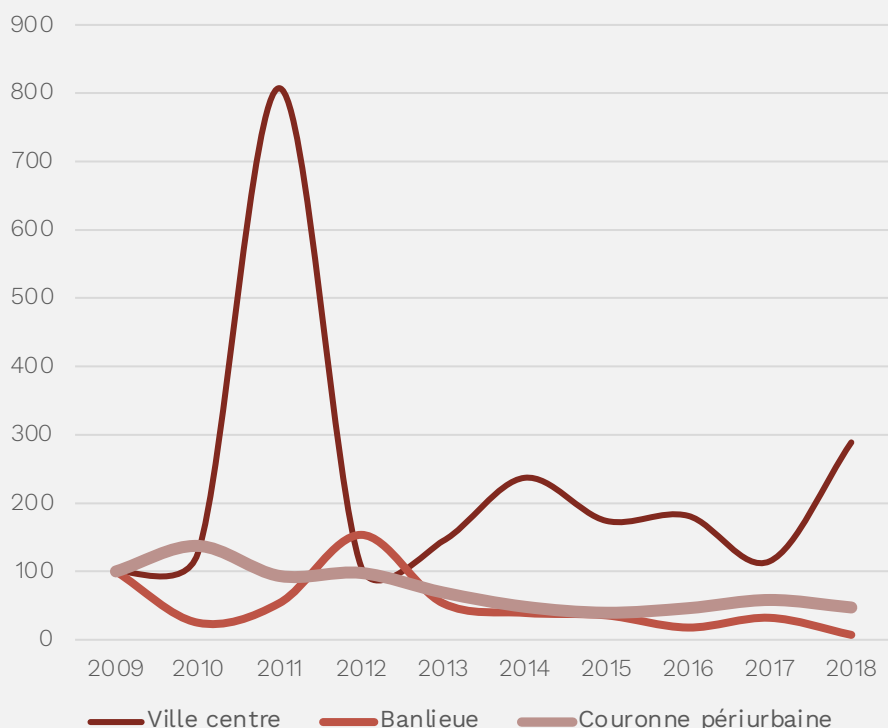
 Couronne périurbaine

+0,22 % hab./an

23,2 à 23,5 hab./km²


+2,4 nouveaux ménages par hectare artificialisé (valeur médiane)


Rythme de construction : logements commencés par an entre 2009 et 2018 (en base 100)




Artificialisation 
(en moyenne par an de 2009 à 2019)


+0,8 % d'espaces artificialisés  VC


+1,1 % d'espaces artificialisés  Ban.

+8,7 % d'espaces artificialisés  CP

Construction de logements 
(en moyenne par an de 2009 à 2019)

65 logements commencés par an en moyenne  VC

15 logements commencés par an en moyenne  Ban.

67 logements commencés par an en moyenne  CP

En gare d'Auch




Plus de **15 trains par jour** en 2019

En moyenne **616 voyageurs par jour** entre 2014 et 2018

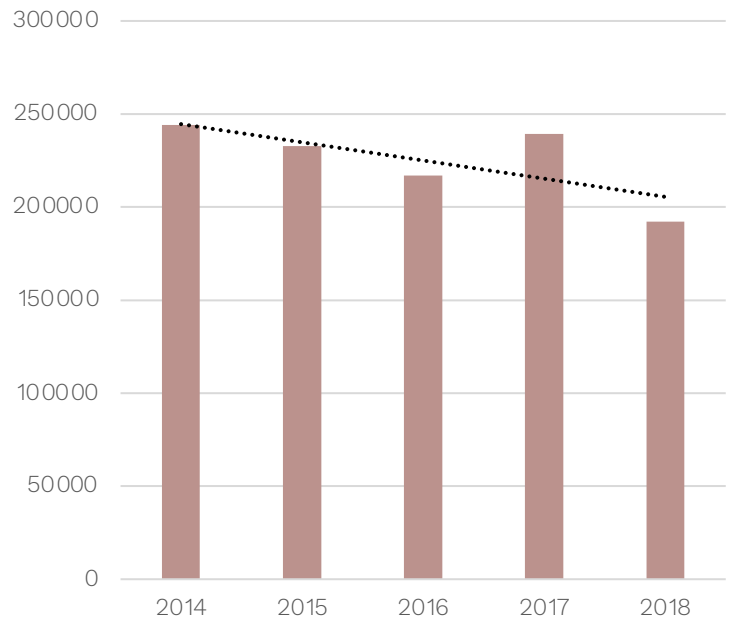
Dans l'AOM d'Auch

En moyenne **14,3 voyages en transports en commun** par habitant et par an en 2016

Part des **actifs** se rendant au travail en transports en commun (2012 → 2017)

 VC	 Ban.	 CP
3,6 % → 3,1 %	0,8 % → 0,7 %	0,9 % → 0,9 %


Fréquentation annuelle totale de la gare (en nombre de voyageurs par an)




Accessibilité économique du logement et mixité sociale

À Auch (ville centre)

En 2018



-  Un taux de **pauvreté de 18 %**
-  Un **revenu médian** annuel par unité de consommation de **20 240 €**

-  **Loyer d'annonce** par m² (charges comprises) dans le parc privé locatif :
 - **8,9 €/m²** pour un **appartement**
 - **7,7 €/m²** pour une **maison**

En 2019

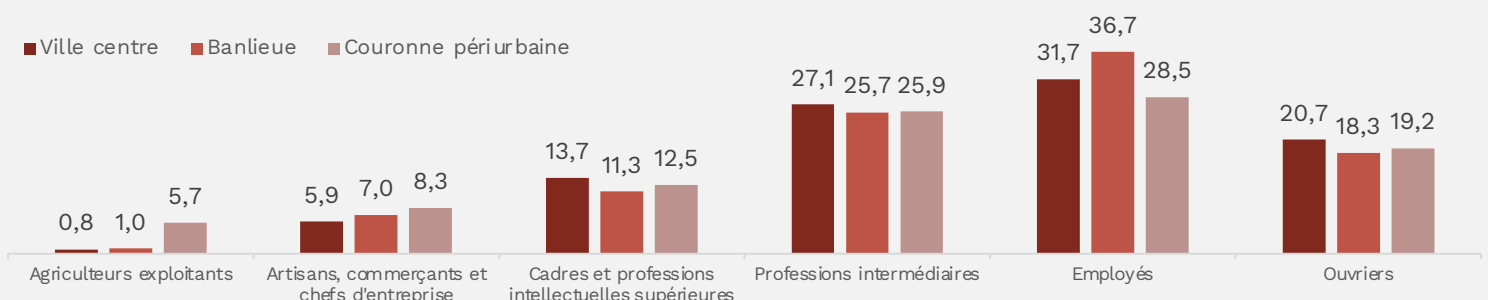
-  Plus de **3 ans et demi d'attente en moyenne** pour obtenir un logement social

En 2020

-  Un prix de vente médian dans l'ancien de **1 522 €/m²**
-  Niveau de **vie minimum nécessaire** pour un couple avec un enfant souhaitant acquérir un logement de trois pièces de 65m² dans l'ancien au prix médian de l'agglomération :
 - **11 622 € par an** et par unité de consommation.
 - **C'est entre le premier et le deuxième décile** du revenu annuel disponible par unité de consommation à Auch.

Répartition des catégories socioprofessionnelles en 2017 (%)

■ Ville centre ■ Banlieue ■ Couronne périurbaine



De 2012 à 2017



Solde migratoire



Solde naturel



Variation



Ville centre

+ 297 hab.

- 322 hab.

- 25 hab.



Banlieue

+ 96 hab.
(+48 par commune en moyenne)

+ 7 hab.
(+3 par commune en moyenne)

+ 103 hab.
(+51 par commune en moyenne)



Couronne
périurbaine

+ 39 hab.
(+1 par commune en moyenne)

+ 144 hab.
(+3 par commune en moyenne)

+ 183 hab.
(+4 par commune en moyenne)



Part des logements
inoccupés (%)
(résidences secondaires et
logements vacants)

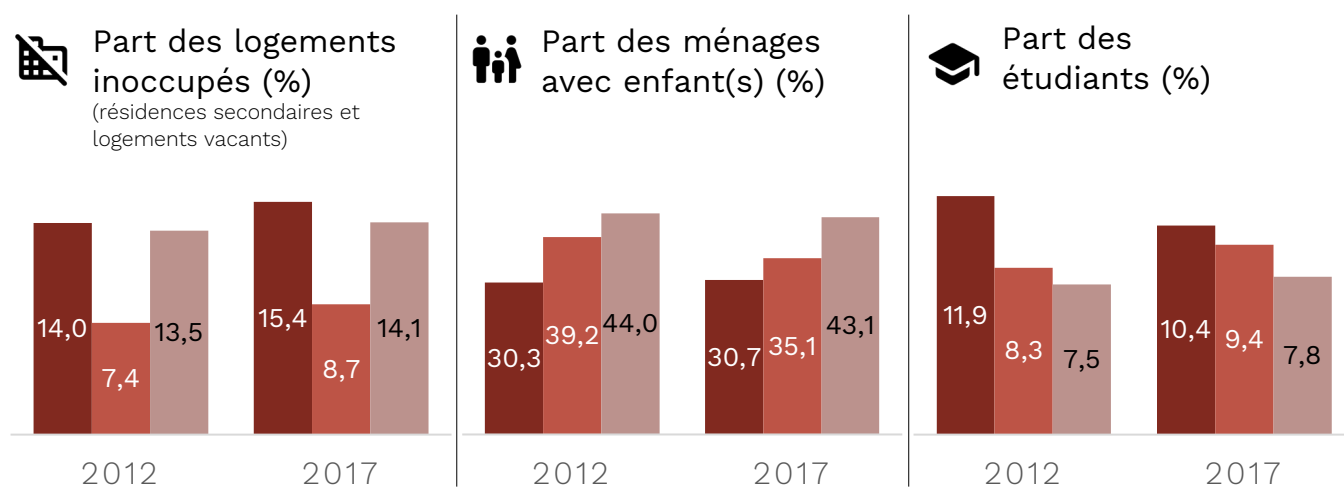


Part des ménages
avec enfant(s) (%)



Part des
étudiants (%)

■ Ville centre
■ Banlieue
■ Couronne
périurbaine



Résorption du mal-logement et amélioration de la qualité du parc

À Auch et sa banlieue (Unité urbaine)

Les demandes de logement social pour motif de mal-logement en 2019 :

1,3 % parmi l'ensemble des ménages et 16,7 % parmi l'ensemble des demandes

2,3 % de résidences principales suroccupées (hors studios occupés par une personne) en 2017

413 places d'hébergement en centre d'accueil, soit environ 16,5 pour 1000 habitants en 2021

À Auch (ville centre)

60 % de ménages à bas revenus vivent dans un logement ancien du parc privé
(données indisponibles pour la banlieue)

Sur 249 copropriétés recensées en 2021

- Aucune ne fait l'objet d'un arrêté
- Aucune n'est sous administration provisoire
- Aucune ne fait l'objet de plusieurs procédures

Dans l'intercommunalité d'Auch (EPCI)

15,8 % des ménages sont en situation de précarité énergétique

Informations générales

Maire : Pierre Savelli (FaC)

EPCI : *Communauté d'agglomération de Bastia*

Siège de l'intercommunalité, présidée par Louis Pozzo di Borgo (FaC)

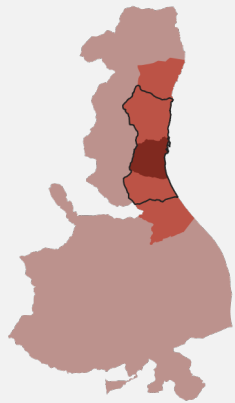
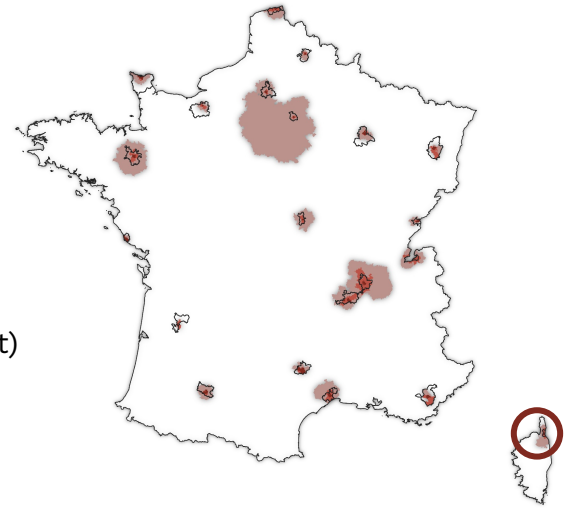
PLH en cours d'élaboration depuis 2018 (aucun PLH précédent)

PLUi : aucun - Plan « Action cœur de ville » : oui

Délégation des aides à la pierre : aucune

6 principaux organismes de logements sociaux

OPH (de Haute-Corse), SEM Bastia Aménagement, ESH (ERILIA, LOGIREM, Sud Habitat, ALIS)



Couronne périurbaine (47 communes)

29 846 habitants

20 576 logements



Intercommunalité (5 communes)

59 289 habitants

28 189 logements

Banlieue (6 communes)

23 127 habitants (23,4 % de l'aire urbaine)

12 272 logements (22,8 % de l'aire urbaine)

Ville centre

45 715 habitants (46,3 % de l'aire urbaine)

21 001 logements (39 % de l'aire urbaine)

Bastia est l'une des villes de taille moyenne de l'échantillon les plus chères malgré un profil socioéconomique plutôt marqué par la présence d'employés et d'artisans et commerçants, avec un taux de pauvreté assez élevé. La ville centre connaît une croissance démographique forte sous l'effet d'un solde migratoire très fortement positif. Cette attractivité génère une tension importante sur le logement social, assez abondant dans la ville-centre, mais nettement moins dans sa périphérie.

L'unité urbaine de Bastia est l'une de celles où la durée d'attente moyenne est la plus élevée : près de huit ans. La part des demandeurs de logement social pour motif de mal-logement se situe dans la moyenne de l'échantillon, alors que le pourcentage de logements en suroccupation est particulièrement élevé (plus du double du taux médian de l'échantillon).


Cette tension se reflète également dans un taux de logements inoccupés (vacants et résidences secondaires) très faible.


La construction neuve est dynamique, notamment dans la ville-centre et, dans une moindre mesure, dans la banlieue de l'agglomération y générant des taux d'artificialisation assez élevés.

La communauté d'agglomération de Bastia, qui ne comporte que cinq communes, est relativement novice en matière de politique de l'habitat. Un PLH est en cours d'approbation en 2021 pour la période 2020-2032, mais l'EPCI a fait le choix, à ce jour, de ne pas se doter de la délégation des aides à la pierre ou d'un PLU intercommunal.

En 2017

 Parc de logements

 Statut d'occupation
(résidence principale)

 Logements sociaux

 Ville centre

91,8 % de logements collectifs
3,3 % de logements vacants

39,4 % de propriétaires

24,5 % de logements sociaux

 Banlieue

44 % de logements collectifs
3,7 % de logements vacants

66,8 % de propriétaires

2,2 % de logements sociaux

 Couronne
périurbaine


61,3 % de logements collectifs
4,9 % de logements vacants


48 % de propriétaires


14,1 % de logements sociaux

Maîtrise de l'urbanisation et dynamisme des centres

De 2012 à 2017

 Démographie

 Densité

 Consommation
foncière

 Ville centre

+1 % hab./an

2203,5 à 2317,1 hab./km²

+70,5 nouveaux ménages par
hectare artificialisé

 Banlieue

-0,1 % hab./an

235,5 à 235 hab./km²

+7,3 nouveaux ménages par
hectare artificialisé (valeur
médiane)

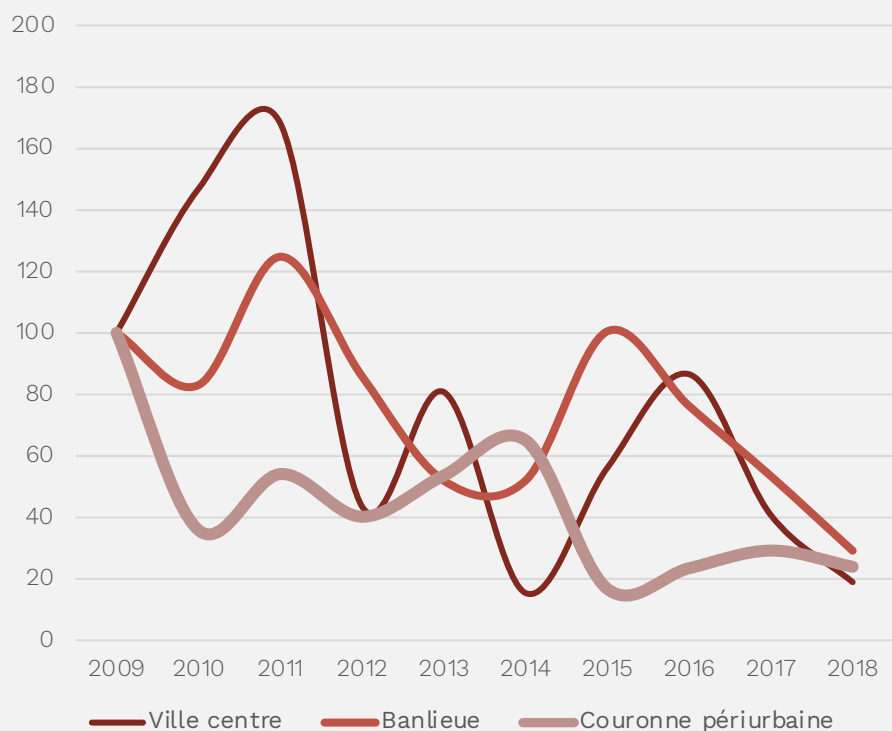
 Couronne
périurbaine

+1 % hab./an

18,1 à 19 hab./km²


Moins d'un nouveau ménage
par hectare artificialisé (valeur
médiane)


Rythme de construction : logements commencés par an
entre 2009 et 2018 (en base 100)




Artificialisation 
(en moyenne par an de 2009 à 2019)


+0,7 % d'espaces artificialisés  VC


+0,5 % d'espaces artificialisés  Ban.

+1,7 % d'espaces artificialisés  CP

Construction de logements 
(en moyenne par an de 2009 à 2019)

236 logements commencés
par an en moyenne  VC

156 logements commencés par
an en moyenne  Ban.

92 logements commencés par
an en moyenne  CP

En gare de Bastia

Le réseau ferré corse est géré par la société des Chemins de fer de la Corse (CFC). Les deux lignes des chemins de fer corses ne font pas partie du réseau ferré national, pour lequel on dispose de données de fréquentation fournies par la SNCF. Il n'existe donc pas de données publiques concernant la gare de Bastia.

Dans l'AOM de Bastia

En moyenne **46,7 voyages en transports en commun** par habitant et par an en 2016

Part des **actifs** se rendant au travail en **transports en commun** (2012 → 2017)

VC	Ban.	CP
4,6 % → 5,1 %	1,6 % → 1,5 %	1,6 % → 1,9 %

Fréquentation annuelle totale de la gare (en nombre de voyageurs par an)

Absence de données de fréquentation

Accessibilité économique du logement et mixité sociale

À Bastia (ville centre)

En 2018

Un taux de **pauvreté de 23 %**

Un **revenu médian** annuel par unité de consommation de **19 100 €**

Loyer d'annonce par m² (charges comprises) dans le parc privé locatif :

- **12,7 €/m²** pour un **appartement**
- **11,1 €/m²** pour une **maison**

En 2019

Plus de **8 ans d'attente en moyenne** pour obtenir un logement social

En 2020

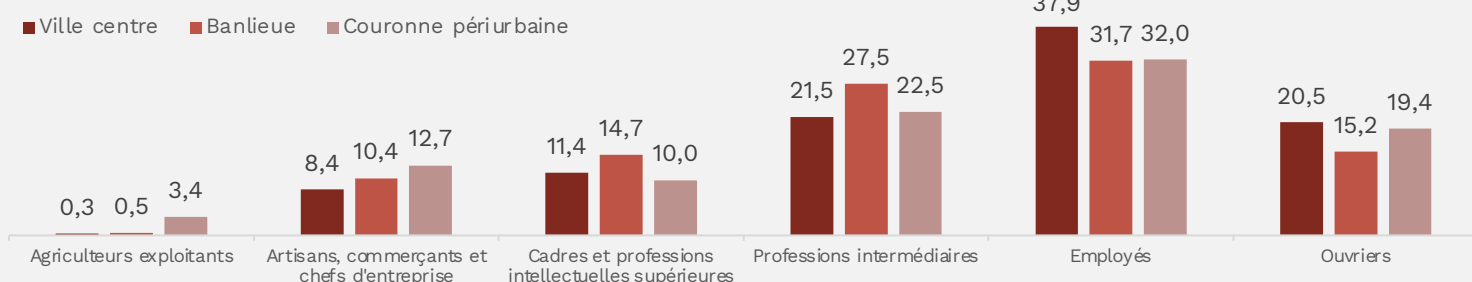
Un prix de vente médian dans l'ancien de **1 953 €/m²**

Niveau de vie minimum nécessaire pour un couple avec un enfant souhaitant acquérir un logement de trois pièces de 65m² dans l'ancien au prix médian de l'agglomération :

→ **14 933 € par an** et par unité de consommation.

→ **C'est entre le troisième et le quatrième décile** du revenu annuel disponible par unité de consommation à Bastia.

Répartition des catégories socioprofessionnelles en 2017 (%)



De 2012 à 2017






Solde migratoire



Solde naturel



Variation

Catégorie	Solde migratoire	Solde naturel	Variation
 Ville centre	+ 2 302 hab.	- 66 hab.	+ 2 236 hab.
 Banlieue	- 206 hab. (-34 par commune en moyenne)	+ 95 hab. (+16 par commune en moyenne)	- 111 hab. (-19 par commune en moyenne)
 Couronne périurbaine	+ 627 hab. (+13 par commune en moyenne)	- 188 hab. (-4 par commune en moyenne)	+ 439 hab. (+9 par commune en moyenne)



Part des logements
inoccupés (%)
(résidences secondaires et
logements vacants)

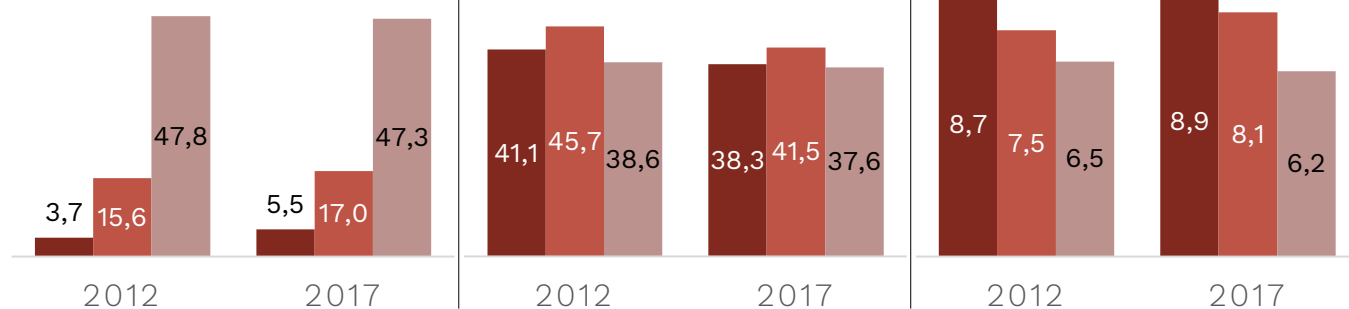


Part des ménages
avec enfant(s) (%)




Part des
étudiants (%)

■ Ville centre
■ Banlieue
■ Couronne
périurbaine





Résorption du mal-logement et amélioration de la qualité du parc

À Bastia et sa banlieue (Unité urbaine)

 Les demandes de logement social pour motif de mal-logement en 2019 :

1,1 % parmi l'ensemble des ménages et 18 % parmi l'ensemble des demandes

 6,7 % de résidences principales suroccupées (hors studios occupés par une personne) en 2017

 130 places d'hébergement en centre d'accueil, soit environ 1,9 pour 1000 habitants en 2021


À Bastia (ville centre)

 38,3 % de ménages à bas revenus vivent dans un logement ancien du parc privé (contre 31,9 % en banlieue)

 Sur 800 copropriétés recensées en 2021

- 3 font l'objet d'un arrêté
- Aucune n'est sous administration provisoire
- Aucune ne fait l'objet de plusieurs procédures

Dans l'intercommunalité de Bastia (EPCI)

 10,6 % des ménages sont en situation de précarité énergétique

i Informations générales

Maire : Caroline Cayeux (DVD)

EPCI : *Communauté d'agglomération de Beauvais*

Siège de l'intercommunalité, présidée par Caroline Cayeux (DVD).

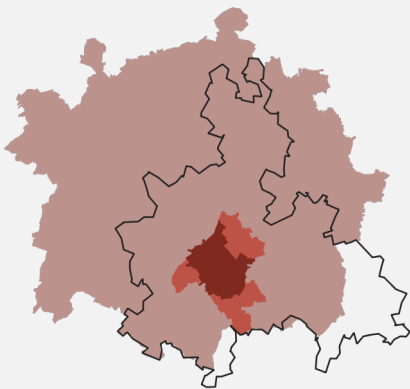
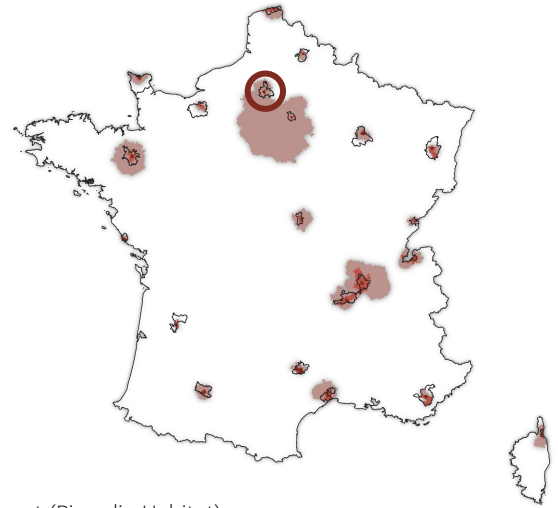
PLH approuvé en 2016 (2^e PLH approuvé)

PLUi : aucun - Plan « Action cœur de ville » : oui

Délégation des aides à la pierre : collectivité en délégation de type 2

4 principaux organismes de logements sociaux

OPH (de l'Oise), ESH (SA HLM du Beauvaisis, SA HLM du département de l'Oise), Action Logement (Picardie Habitat)



Couronne périurbaine (121 communes)

68 387 habitants

30 484 logements



Intercommunalité (53 communes)

102 607 habitants

48 985 logements

Banlieue (3 communes)

4 131 habitants (3,2 % de l'aire urbaine)

1 873 logements (3,1 % de l'aire urbaine)

Ville centre

56 254 habitants (43,7 % de l'aire urbaine)

28 284 logements (46,6 % de l'aire urbaine)

L'aire urbaine de Beauvais (130 000 habitants) illustre une situation « péri-métropolitaine ». A 60 km de Paris-Notre-Dame, la ville accueille des ménages pauvres (25% de taux de pauvreté), avec un parc de logements sociaux important (34% de logements sociaux) et un marché privé accessible à partir du deuxième et troisième décile de revenu. Au-delà de la ville-centre, deux phénomènes se conjuguent : le desserrement de la ville-centre engendre une banlieue de maisons individuelles (12% de logements collectifs), où dominent les propriétaires (68% des ménages). Le deuxième phénomène correspond à l'intégration de l'Oise dans l'espace péri-métropolitain de la région parisienne qui ne dépend pas du marché du logement local, mais s'inscrit dans la vaste centrifugation métropolitaine. La couronne périurbaine de Beauvais est plus directement branchée sur l'Île-de-France : elle se distingue nettement de la banlieue de Beauvais par sa densité —37% de logements collectifs— la part du logement social (20% des résidences principales).


La communauté d'agglomération regroupe 53 communes pour 100 000 habitants ; elle est délégataire des aides à la pierre et a élaboré son deuxième PLH en 2016. Malgré ces outils, le marché du logement dans la ville centre montre


des signes préoccupants. Le parc social est important mais, le temps d'attente moyen est relativement long (4,2 ans soit légèrement au-dessus de la moyenne de l'échantillon) et surtout c'est la ville centre où la part des demandes pour mal logement est la plus élevée (24% des demandes de logement social). A l'échelle intercommunale, la part des ménages considérés comme étant en précarité énergétique est l'une des plus élevées de l'échantillon (16,4% des logements). Ceci s'explique en partie par l'importance des ménages en situation de pauvreté : le taux de pauvreté est l'un des plus élevés de l'échantillon et la médiane du revenu l'une des plus basses.

Caroline Cayeux, maire de Beauvais, est présidente le conseil d'administration de l'ANCT et Villes de France (association des villes moyennes). La ville dont elle est maire illustre la relation complexe des villes moyennes aux métropoles : trop loin, leur marché du logement est atone et produit un jeu à somme nulle entre la ville-centre et la périphérie — c'est le cas de Nevers. Trop proches (60 km, c'est proche de Paris) il devient difficile de maîtriser le marché du logement : le flot d'attractivité est continu, éprouvant rudement les capacités de régulation des acteurs publics.

En 2017

 Parc de logements

 Statut d'occupation
(résidence principale)

 Logements sociaux

 Ville centre

66,5 % de logements collectifs
10,1 % de logements vacants

36,2 % de propriétaires

34,2 % de logements sociaux

 Banlieue

11,9 % de logements collectifs
5,7 % de logements vacants

68,2 % de propriétaires

8,6 % de logements sociaux

 Couronne
périurbaine


37,1 % de logements collectifs
8,4 % de logements vacants

56,2 % de propriétaires


20,8 % de logements sociaux

Maîtrise de l'urbanisation et dynamisme des centres

De 2012 à 2017

 Démographie

 Densité

 Consommation
foncière

 Ville centre

+0,7 % hab./an

1632,2 à 1702,4 hab./km²


+90,1 nouveaux ménages par
hectare artificialisé

 Banlieue

+1,2 % hab./an

108,8 à 112,9 hab./km²

+1,4 nouveaux ménages par
hectare artificialisé (valeur
médiane)

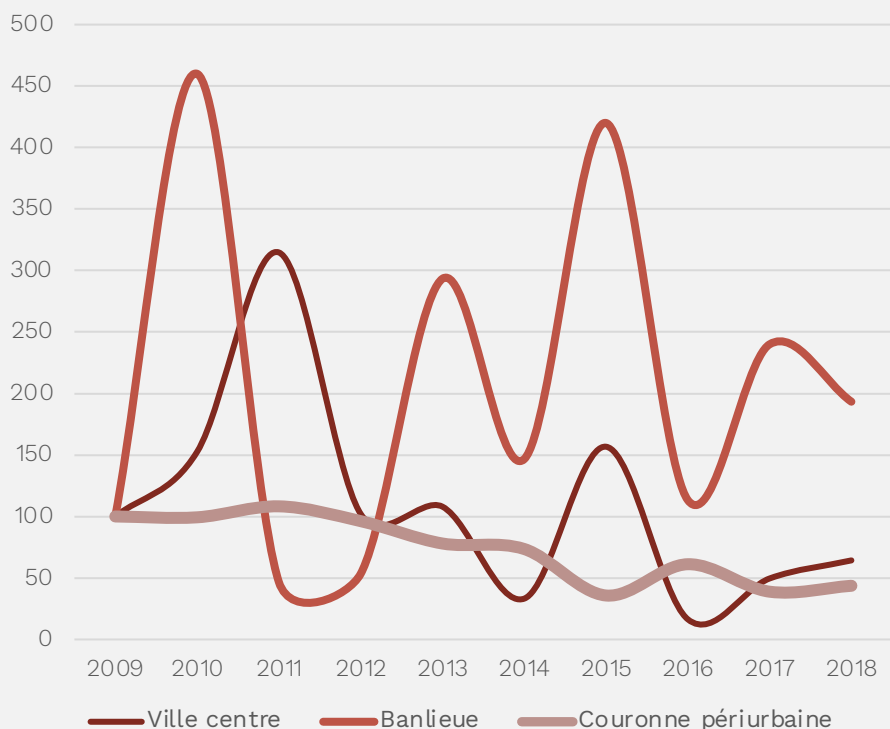
 Couronne
périurbaine

+0,6 % hab./an

57,3 à 58,9 hab./km²


+6,7 nouveaux ménages par
hectare artificialisé (valeur
médiane)


Rythme de construction : logements commencés par an
entre 2009 et 2018 (en base 100)





Artificialisation 
(en moyenne par an de 2009 à 2019)


+0,6 % d'espaces artificialisés  VC


+3 % d'espaces artificialisés  Ban.

+1,1 % d'espaces artificialisés  CP

Construction de logements 
(en moyenne par an de 2009 à 2019)

261 logements commencés par
an en moyenne  VC

31 logements commencés par
an en moyenne  Ban.

214 logements commencés par
an en moyenne  CP

En gare de Beauvais

Plus de **71 trains par jour** en 2019

En moyenne **3685 voyageurs par jour** entre 2014 et 2018

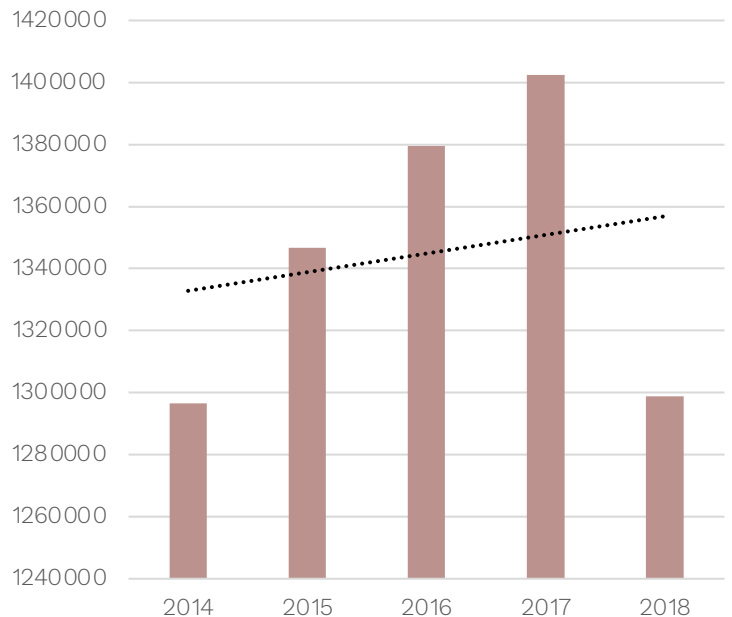
Dans l'AOM de Beauvais

En moyenne **54,6 voyages en transports en commun** par habitant et par an en 2016

Part des actifs se rendant au travail en transports en commun (2012 → 2017)

VC	Ban.	CP
10 % → 9,8 %	3,6 % → 3 %	2,9 % → 2,5 %

Fréquentation annuelle totale de la gare (en nombre de voyageurs par an)



Accessibilité économique du logement et mixité sociale

À Beauvais (ville centre)

En 2018

- Un taux de **pauvreté de 25 %**
- Un **revenu médian** annuel par unité de consommation de **18 470 €**
- Loyer d'annonce** par m² (charges comprises) dans le parc privé locatif :
 - **11,1 €/m²** pour un **appartement**
 - **9,2 €/m²** pour une **maison**

En 2019

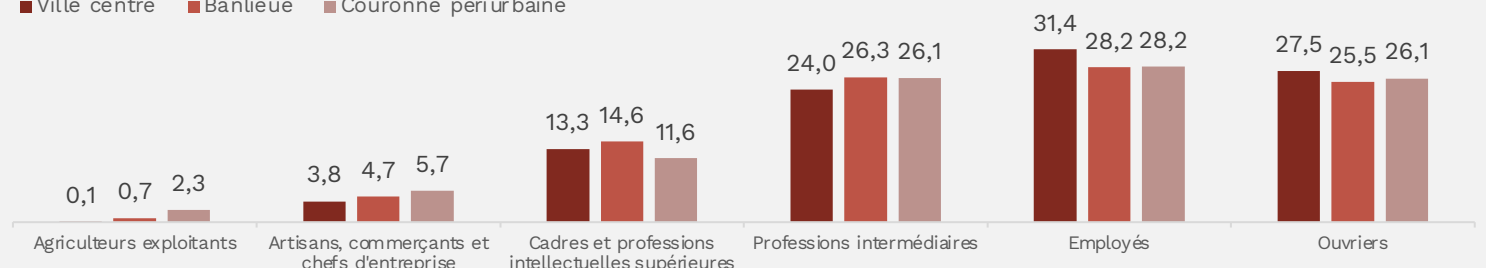
- Plus de **4 ans d'attente en moyenne** pour obtenir un logement social

En 2020

- Un **prix de vente médian** dans l'ancien de **1 833 €/m²**
- Niveau de vie minimum nécessaire** pour un couple avec un enfant souhaitant acquérir un logement de trois pièces de 65m² dans l'ancien au prix médian de l'agglomération :
 - **14 000 € par an** et par unité de consommation.
 - **C'est entre le deuxième et le troisième décile** du revenu annuel disponible par unité de consommation à Beauvais.

Répartition des catégories socioprofessionnelles en 2017 (%)

■ Ville centre ■ Banlieue ■ Couronne périurbaine



De 2012 à 2017



Solde migratoire



Solde naturel



Variation



Ville centre

+ 67 hab.

+ 1 898 hab.

+ 1 965 hab.



Banlieue

+ 171 hab.
(+57 par commune en moyenne)

+ 61 hab.
(+20 par commune en moyenne)

+ 232 hab.
(+77 par commune en moyenne)



Couronne
périurbaine

+ 86 hab.
(< 1 par commune en moyenne)

+ 1 296 hab.
(+11 par commune en moyenne)

+ 1 382 hab.
(+11 par commune en moyenne)



Part des logements
inoccupés (%)
(résidences secondaires et
logements vacants)

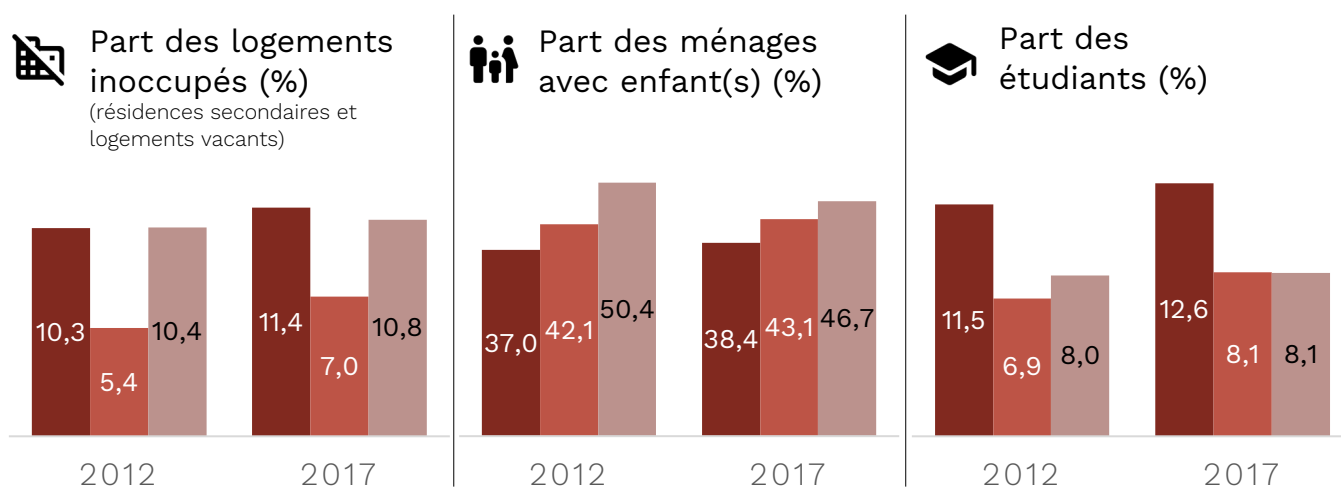


Part des ménages
avec enfant(s) (%)



Part des
étudiants (%)

■ Ville centre
■ Banlieue
■ Couronne
périurbaine



Résorption du mal-logement et amélioration de la qualité du parc

À Beauvais et sa banlieue (Unité urbaine)

Les demandes de logement social pour motif de mal-logement en 2019 :

3 % parmi l'ensemble des ménages et 24,2 % parmi l'ensemble des demandes

6,6 % de résidences principales suroccupées (hors studios occupés par une personne) en 2017

1 111 places d'hébergement en centre d'accueil, soit environ 18,5 pour 1000 habitants en 2021

À Beauvais (ville centre)

21,2 % de ménages à bas revenus vivent dans un logement ancien du parc privé (données indisponibles pour la banlieue)

Sur 315 copropriétés recensées en 2021

- Aucune ne fait l'objet d'un arrêté
- Aucune n'est sous administration provisoire
- Aucune ne fait l'objet de plusieurs procédures

Dans l'intercommunalité de Beauvais (EPCI)

16,4 % des ménages sont en situation de précarité énergétique

i Informations générales

Maire : François-Xavier Villain (UDI)

EPCI : *Communauté d'agglomération de Cambrai*

Siège de l'intercommunalité, présidée François-Xavier Villain (UDI).

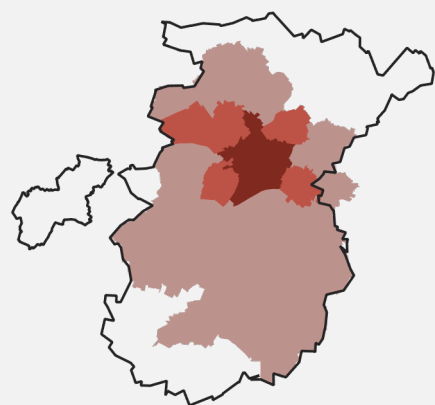
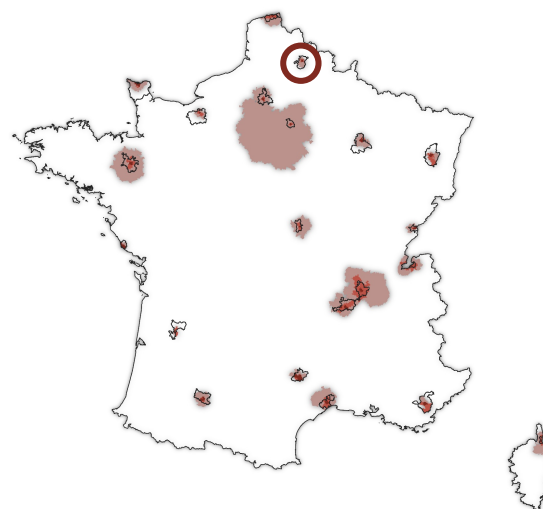
PLH approuvé en 2018 (3^e PLH approuvé)

PLUi : aucun - Plan « Action cœur de ville » : oui

Délégation des aides à la pierre : aucune

6 principaux organismes de logements sociaux

OPH (du Nord), Action Logement (Clésence), ESH (Habitat Hauts de France, Norvèie, SIGH), Bailleurs privés (SIA Habitat)



Couronne périurbaine (29 communes)

19 280 habitants

8 428 logements



Intercommunalité (55 communes)

81 906 habitants

40 109 logements

Banlieue (7 communes)

14 339 habitants (21,7 % de l'aire urbaine)

6 584 logements (19,9 % de l'aire urbaine)

Ville centre

32 2558 habitants (49,2 % de l'aire urbaine)

18 112 logements (54,7 % de l'aire urbaine)

L'aire urbaine de Cambrai frôle les 100 000 habitants ; un tiers vit dans la ville centre. L'ensemble connaît une lente érosion démographique, qui s'accompagne d'un étalement de la couronne périurbaine qui continue à gagner des habitants. La population est l'une des plus modestes de l'échantillon : le revenu médian est le plus bas de l'échantillon (18 400€ par unité de consommation), le taux de pauvreté l'un des plus élevés (20% des ménages), et 20% des ménages de la communauté d'agglomération sont considérés en situation de précarité énergétique, soit l'une des proportions les plus élevées de l'échantillon. Peu de logements sociaux au regard des caractéristiques socio-économiques des ménages (16,4%), ce qui s'explique par une très bonne accessibilité du parc privé dès le premier décile de revenu. Cependant, une part importante du parc est vétuste, voire, selon le PLH approuvé en 2018, indécents. D'où la priorité accordée à la requalification du parc existant par la politique communautaire de l'habitat. Cette orientation est aussi jugée nécessaire en raison de l'image négative que la vétusté du parc peut donner, particulièrement de la ville centre.

Simultanément, le nombre de personnes âgées augmente,

d'où la nécessité de soutenir l'évolution de l'offre de produits adaptés aux revenus et aux besoins de ces ménages. Enfin, le logement social est quantitativement insuffisant et qualitativement inadapté à la demande, particulièrement celle des jeunes actifs. Le PLH juge nécessaire de diversifier l'offre de logements sociaux en mettant sur le marché des T1 et des T2, accessibles à des débutants accompagnés des dispositifs de sécurisation bailleurs et des parcours des locataires, de façon à permettre aux jeunes actifs d'amorcer leur vie professionnelle et autonome sur place. Le PLH stipule que 20% des nouveaux logements doivent être des logements aidés (30% de logements intermédiaires et 30% de logements très sociaux). Dans le souci de « fixer » les ménages de jeunes actifs, une part importante est accordée à l'accession sociale à la propriété.

Cambrai et son agglomération se trouvent dans une des situations sociales et démographiques les plus délicates de l'échantillon. Il s'y pose la difficile question de la stratégie à adopter dans un territoire qui « rétrécit », perdant régulièrement des emplois et des habitants.

En 2017

Parc de logements

Statut d'occupation
(résidence principale)

Logements sociaux

Zone	Parc de logements	Statut d'occupation	Logements sociaux
Ville centre	44,6 % de logements collectifs 11,1 % de logements vacants	44,3 % de propriétaires	16,5 % de logements sociaux
Banlieue	8 % de logements collectifs 10 % de logements vacants	71,3 % de propriétaires	12,1 de logements sociaux
Couronne périurbaine	31,5 % de logements collectifs 10,3 % de logements vacants	55,6 % de propriétaires	12,2 % de logements sociaux

Maîtrise de l'urbanisation et dynamisme des centres

De 2012 à 2017

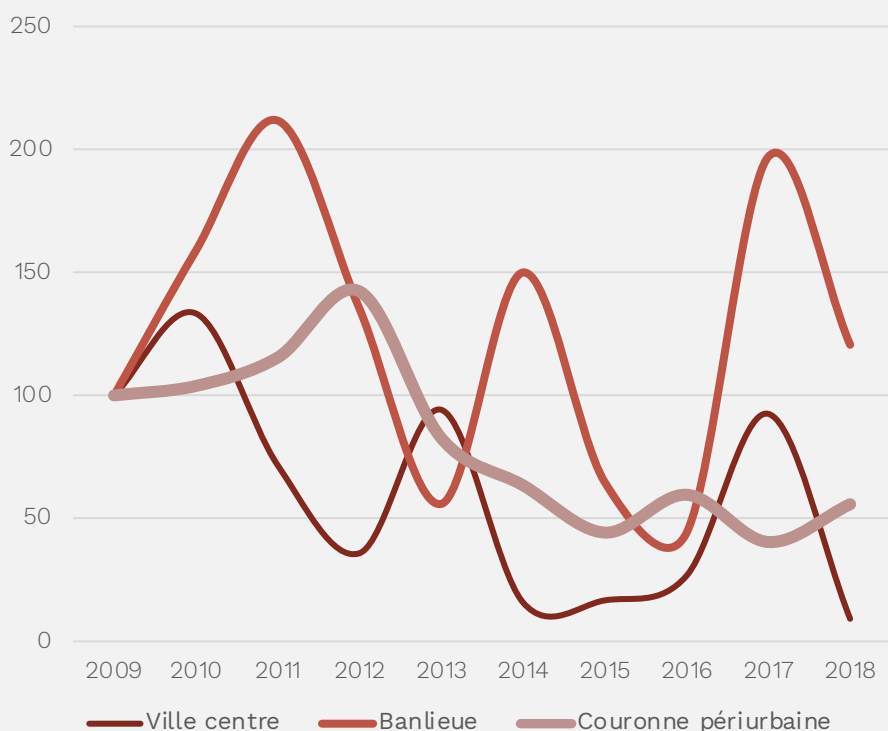
Démographie

Densité

Consommation foncière

Zone	Démographie	Densité	Consommation foncière
Ville centre	-0,2 % hab./an	1745,7 à 1791,2 hab./km ²	+109,5 nouveaux ménages par hectare artificialisé en moyenne
Banlieue	-0,4 % hab./an	418 à 405,5 hab./km ²	+14,5 nouveaux ménages par hectare artificialisé (valeur médiane)
Couronne périurbaine	+0,3 % hab./an	70,8 à 71,9 hab./km ²	+7,5 nouveaux ménages par hectare artificialisé (valeur médiane)

Rythme de construction : logements commencés par an entre 2009 et 2018 (en base 100)



Artificialisation (en moyenne par an de 2009 à 2019)

+0,2 % d'espaces artificialisés	VC
+1 % d'espaces artificialisés	Ban.
+0,8 % d'espaces artificialisés	CP

Construction de logements (en moyenne par an de 2009 à 2019)

72 logements commencés par an en moyenne	VC
42 logements commencés par an en moyenne	Ban.
42 logements commencés par an en moyenne	CP

En gare de Cambrai




Plus de **63 trains par jour** en 2019

En moyenne **1806,4 voyageurs par jour**
entre 2014 et 2018

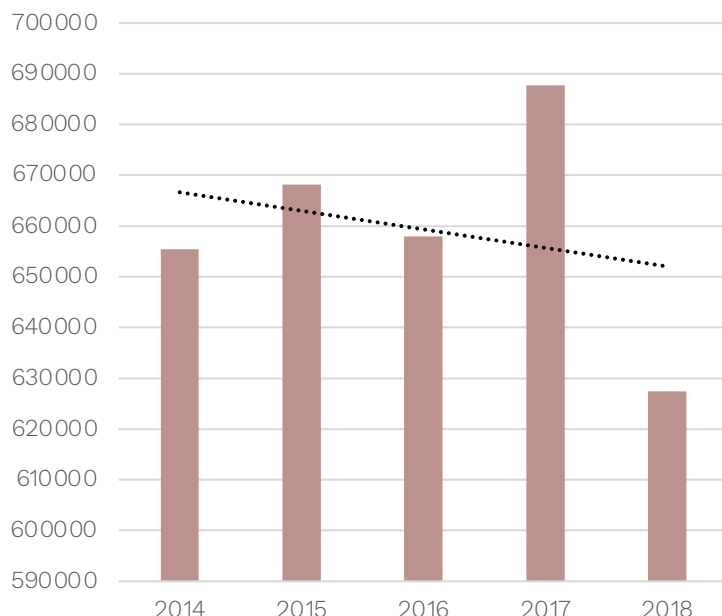
Dans l'AOM de Cambrai

En moyenne **54,5 voyages en transports
en commun** par habitant et par an en 2016

Part des **actifs** se rendant au travail en
transports en commun (2012 → 2017)

 VC	 Ban.	 CP
4,9 % → 5,8 %	3,3 % → 3,1 %	2,6 % → 2,3 %


Fréquentation annuelle totale de la gare
(en nombre de voyageurs par an)




Accessibilité économique du logement et mixité sociale

À Cambrai (ville centre)

En 2018

 Un taux de **pauvreté de 24 %**

 Un **revenu médian** annuel par
unité de consommation de **18 400 €**


 **Loyer d'annonce** par m² (charges
comprises) dans le parc privé locatif :


- **9,8 €/m²** pour un **appartement**
- **7,2 €/m²** pour une **maison**

En 2019

 Plus de **4 ans et demi d'attente en
moyenne** pour obtenir un logement social

En 2020

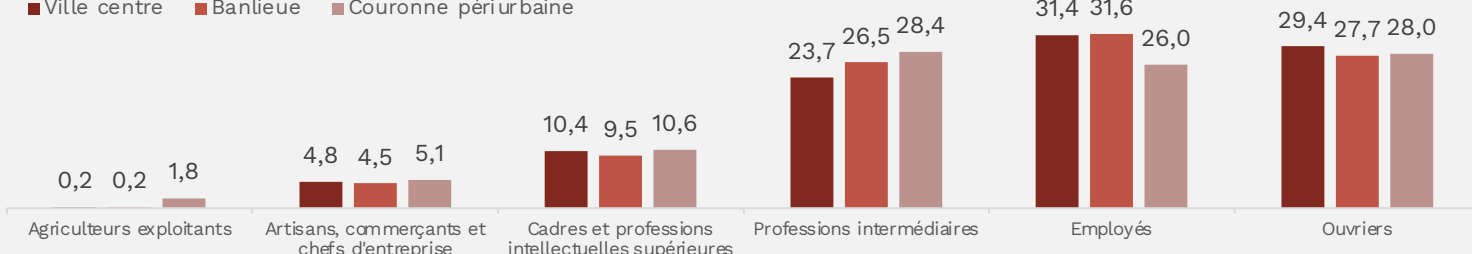
 Un prix de vente médian dans l'ancien
de **1 333 €/m²**

 **Niveau de vie minimum nécessaire** pour un
couple avec un enfant souhaitant acquérir un
logement de trois pièces de 65m² dans l'ancien
au prix médian de l'agglomération :

- **10 200 € par an** et par unité de
consommation.
- **C'est inférieur au premier
décile** du revenu annuel disponible
par unité de consommation à Cambrai.

Répartition des catégories socioprofessionnelles en 2017 (%)

■ Ville centre ■ Banlieue ■ Couronne périurbaine



De 2012 à 2017






Solde migratoire



Solde naturel

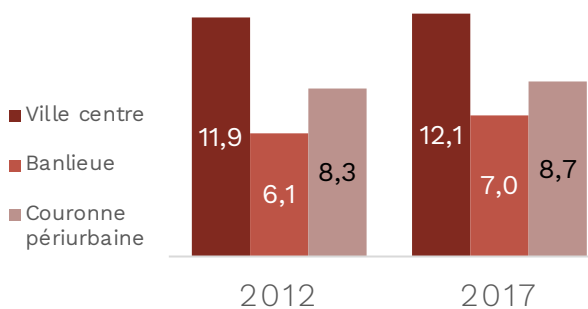


Variation

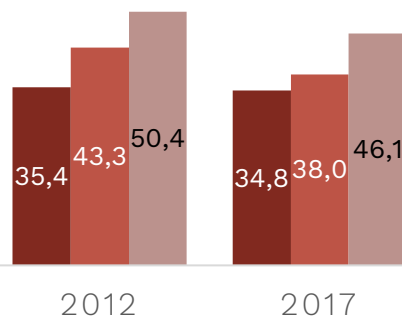
Catégorie	Solde migratoire	Solde naturel	Variation
 Ville centre	- 283 hab.	- 6 hab.	- 289 hab.
 Banlieue	- 181 hab. (-26 par commune en moyenne)	- 104 hab. (-15 par commune en moyenne)	- 285 hab. (-41 par commune en moyenne)
 Couronne périurbaine	- 91 hab. (-3 par commune en moyenne)	+ 256 hab. (+9 par commune en moyenne)	+ 165 hab. (+6 par commune en moyenne)



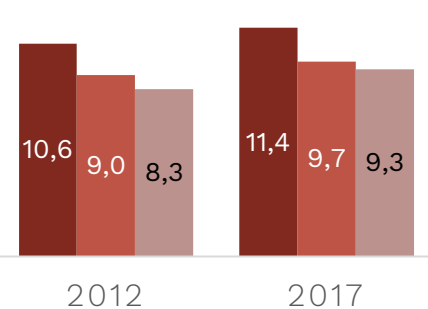
Part des logements
inoccupés (%)
(résidences secondaires et
logements vacants)



Part des ménages
avec enfant(s) (%)




Part des
étudiants (%)




Résorption du mal-logement et amélioration de la qualité du parc

À Cambrai et sa banlieue (Unité urbaine)


 Les demandes de logement social pour motif de mal-logement en 2019 :


1,2 % parmi l'ensemble des ménages et 17,9 % parmi l'ensemble des demandes

 3 % de résidences principales suroccupées (hors studios occupés par une personne) en 2017

 210 places d'hébergement en centre d'accueil, soit environ 4,5 pour 1000 habitants en 2021

À Cambrai (ville centre)

 57,1 % de ménages à bas revenus vivent dans un logement ancien du parc privé (contre 52,5 % en banlieue)

 Sur 130 copropriétés recensées en 2021

- Aucune ne fait l'objet d'un arrêté
- Aucune n'est sous administration provisoire
- Aucune ne fait l'objet de plusieurs procédures

Dans l'intercommunalité de Cambrai (EPCI)

 20,2 % des ménages sont en situation de précarité énergétique

i Informations générales

Maire : Benoît Arrivé (PS)

EPCI : *Communauté d'agglomération du Cotentin*

Siège de l'intercommunalité, présidée par David Margueritte (LR).

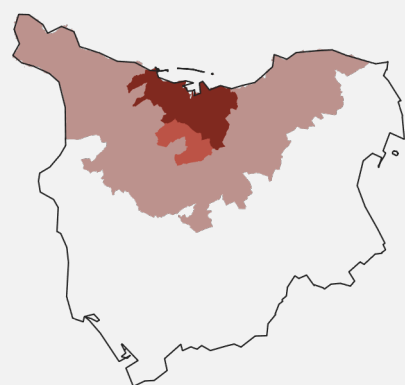
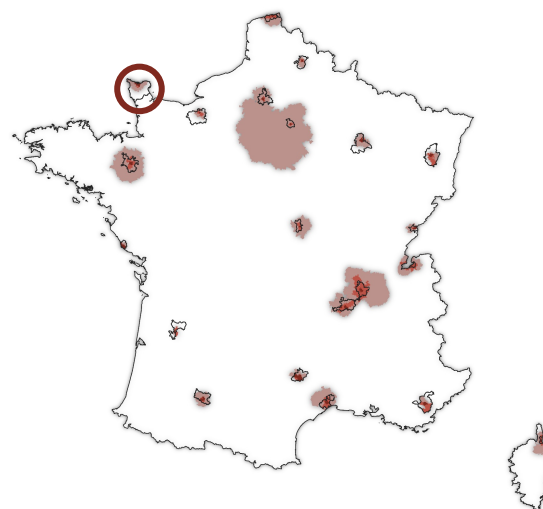
PLH approuvé en 2019 (3^e PLH approuvé)

PLUi : en cours d'élaboration – Action cœur de ville : oui

Délégation des aides à la pierre : département en délégation de type 3

5 principaux organismes de logements sociaux

OPH (de La Manche et de Cherbourg-en-Cotentin), ESH (SA HLM Les Cités cherbourgeoises, SA HLM du Cotentin, SA HLM Coutances Granville)



Couronne périurbaine (33 communes)

37 566 habitants
18 864 logements



Intercommunalité (129 communes)

179 796 habitants
103 171 logements

Banlieue (2 communes)

2 789 habitants (2,3 % de l'aire urbaine)
1 226 logements (1,9 % de l'aire urbaine)

Ville centre

79 200 habitants (66,2 % de l'aire urbaine)
43 118 logements (68,2 % de l'aire urbaine)

Cherbourg-en-Cotentin est constituée en tant que commune le 1^{er} janvier 2016, par la réunion de cinq communes : Cherbourg-Octeville, Équeurdreville-Hainneville, La Glacerie, Querqueville et Tourlaville.

- Les données antérieures à 2016 ne concernent que Cherbourg-Octeville.
- Des modifications ont aussi lieu sur la composition de l'unité urbaine et de l'aire urbaine (ce qui impacte aussi les chiffres de la banlieue et de couronne périurbaine).

Cherbourg-en-Cotentin est une commune nouvelle, issue de la fusion des communes qui formaient la communauté urbaine de Cherbourg. Elle est la ville principale d'une intercommunalité de grande taille qui rassemble la majeure partie des communes de la presqu'île du Cotentin.

La ville-centre a une longue tradition de politique locale de l'habitat, puisqu'elle a déjà connu trois générations de programmes locaux de l'habitat. Par ailleurs, elle est dotée d'un office public de l'habitat, maintenant intercommunal. Grâce à un parc de logements sociaux bien fourni, les temps d'attente sont relativement faibles, et le nombre de logements suroccupés également très faibles.

Les dynamiques démographiques sont contrastées avec un centre en légère baisse démographique (- 0,5 % par an entre 2012 et 2017) et une hausse modeste dans la couronne périurbaine (+ 0,2 % par an) et la banlieue (+ 2,7 % par an). Malgré cette dynamique démographique plus


favorable, les communes périurbaines ont un taux de logements inoccupés plus élevé, liés au nombre important de résidences secondaires.

Les prix des logements sont relativement contenus, avec un prix médian de 1893 €/m² en 2020. Toutefois, cette situation conduit à des difficultés nombreuses, liées au taux élevé de pauvreté (à 14 % en 2018). Ainsi près d'un logement sur cinq est occupé par un ménage en situation de précarité énergétique.




La situation du logement dans le Cotentin est également marquée par une réalité qui échappe en grande partie aux indicateurs statistiques habituels avec la présence d'un grand chantier, celui de l'EPR à Flamanville, qui a réuni parfois plus de 4400 travailleurs. Une partie d'entre eux loge uniquement une partie de la semaine à proximité du chantier, dynamisant le marché locatif, sur une durée beaucoup plus importante qu'initialement prévu, en raison des retards d'un peu plus d'une décennie de ce chantier.

En 2017

 Parc de logements


 Statut d'occupation
(résidence principale)


 Logements sociaux


	Parc de logements	Statut d'occupation (résidence principale)	Logements sociaux
 Ville centre	48,8 % de logements collectifs 7,7 % de logements vacants	44,1 % de propriétaires	35,8 % de logements sociaux
 Banlieue	1,3 % de logements collectifs 4,8 % de logements vacants	83,5 % de propriétaires	0,9 % de logements sociaux
 Couronne périurbaine	34,7 % de logements collectifs 7,2 % de logements vacants	54,6 % de propriétaires	25,6 % de logements sociaux

Maîtrise de l'urbanisation et dynamisme des centres

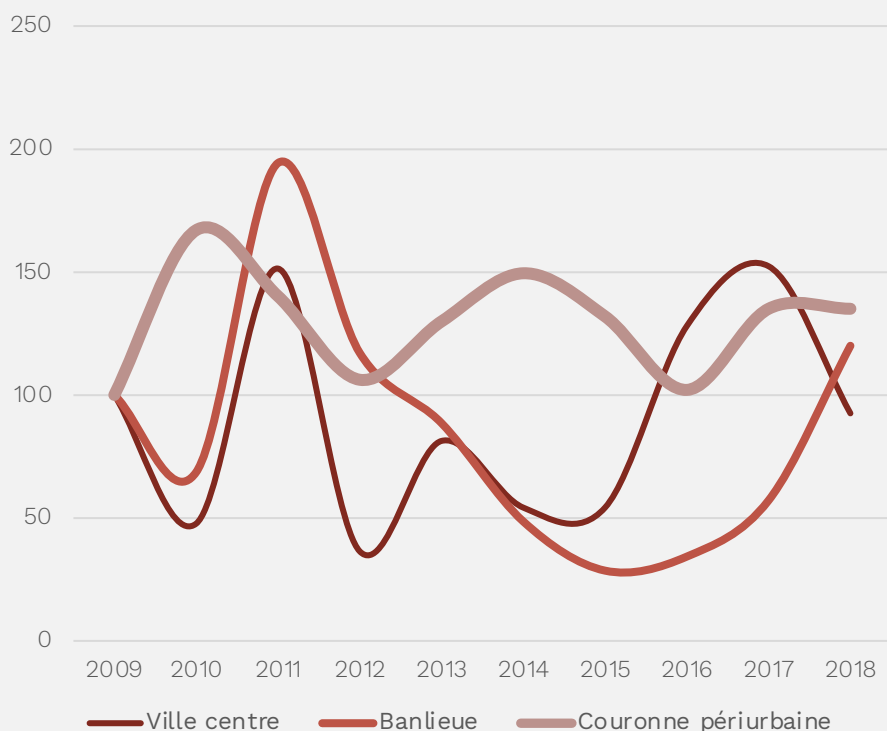
De 2012 à 2017  Démographie

 Densité

 Consommation foncière


 Ville centre	-0,5 % hab./an	5147,1 à 1159,3 hab./km ²	+4,3 nouveaux ménages par hectare artificialisé
 Banlieue	+2,7 % hab./an	103,7 à 121,5 hab./km ²	+19,1 nouveaux ménages par hectare artificialisé (valeur médiane)
 Couronne périurbaine	+0,2 % hab./an	119,3 à 78,6 hab./km ²	+6,6 nouveaux ménages par hectare artificialisé (valeur médiane)




Rythme de construction : logements commencés par an entre 2009 et 2018 (en base 100)



Artificialisation 
(en moyenne par an de 2009 à 2019)

+0,3 % d'espaces artificialisés	 VC
+2,2 % d'espaces artificialisés	 Ban.
+2 % d'espaces artificialisés	 CP

Construction de logements 
(en moyenne par an de 2009 à 2019)

96 logements commencés par an en moyenne	 VC
30 logements commencés par an en moyenne	 Ban.
126 logements commencés par an en moyenne	 CP

En gare de Cherbourg-en-Cotentin




Plus de **29 trains par jour** en 2019

En moyenne **1544 voyageurs par jour**
entre 2014 et 2018

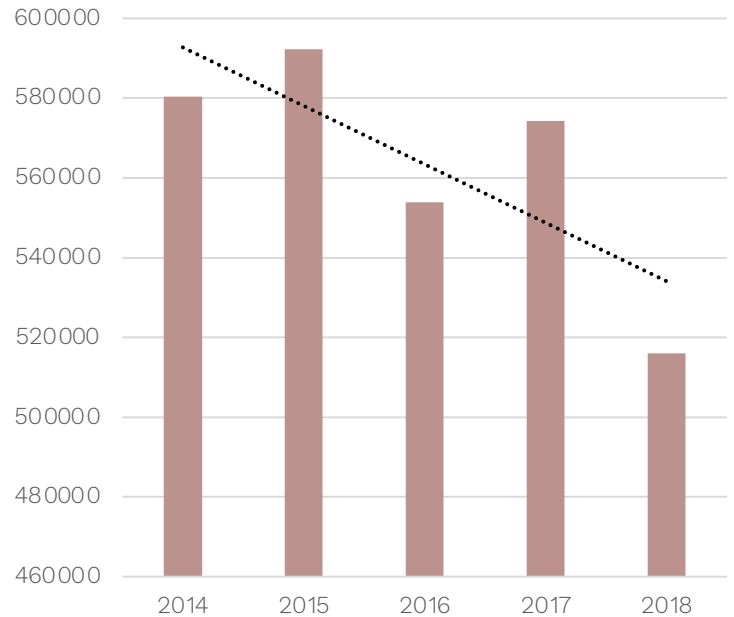
Dans l'AOM de Cherbourg-en-Cotentin

En moyenne **5 voyages en transports
en commun** par habitant et par an en 2016

Part des **actifs** se rendant au travail en
transports en commun (2012 → 2017)

 VC	 Ban.	 CP
8,8 % → 7,7 %	3,6 % → 2,5 %	2,9 % → 2,4 %



Fréquentation annuelle totale de la gare
(en nombre de voyageurs par an)




Accessibilité économique du logement et mixité sociale

À Cherbourg-en-Cotentin (ville centre)


En 2018

-  Un taux de **pauvreté de 14 %**
-  Un **revenu médian** annuel par unité de consommation de **21 160 €**



 **Loyer d'annonce** par m² (charges comprises) dans le parc privé locatif :

- **9,8 €/m²** pour un **appartement**
- **8,2 €/m²** pour une **maison**

En 2019

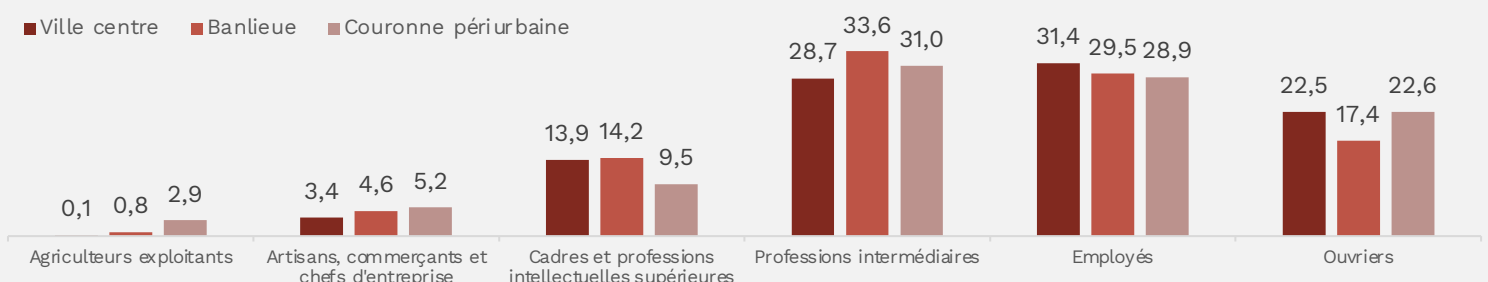
 Plus de **1 an et demi d'attente en moyenne** pour obtenir un logement social

En 2020

-  Un prix de vente médian dans l'ancien de **1 893 €/m²**
-  Niveau de **vie minimum nécessaire** pour un couple avec un enfant souhaitant acquérir un logement de trois pièces de 65m² dans l'ancien au prix médian de l'agglomération :
 - **14 467 € par an** et par unité de consommation.
 - **C'est entre le premier et le deuxième décile** du revenu annuel disponible par unité de consommation à Cherbourg-en-Cotentin.

Répartition des catégories socioprofessionnelles en 2017 (%)

■ Ville centre ■ Banlieue ■ Couronne périurbaine



De 2012 à 2017



Solde migratoire



Solde naturel



Variation



Ville centre

- 1 920 hab.

+ 17 hab.

- 1 903 hab.



Banlieue

+ 304 hab.
(+152 par commune en moyenne)

+ 27 hab.
(+14 par commune en moyenne)

+ 331 hab.
(+162 par commune en moyenne)



Couronne
périurbaine

- 445 hab.
(+13 par commune en moyenne)

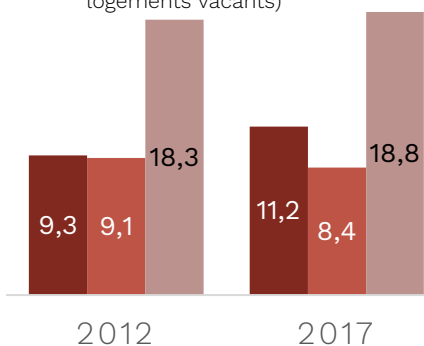
+ 763 hab.
(+23 par commune en
moyenne)

+ 318 hab.
(+10 par commune en moyenne)

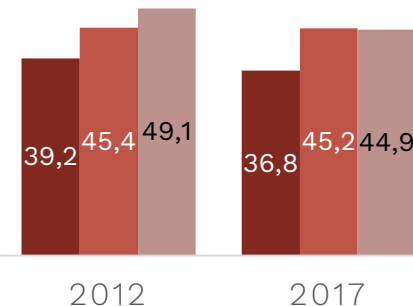


Part des logements
inoccupés (%)
(résidences secondaires et
logements vacants)

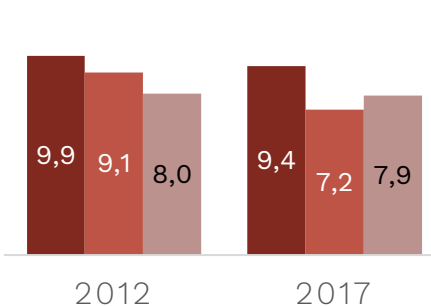
■ Ville centre
■ Banlieue
■ Couronne
périurbaine



Part des ménages
avec enfant(s) (%)



Part des
étudiants (%)



Résorption du mal-logement et amélioration de la qualité du parc

À Cherbourg-en-Cotentin et sa banlieue (Unité urbaine)

Les demandes de logement social pour motif de mal-logement en 2019 :

1,4 % parmi l'ensemble des ménages et 16,2 % parmi l'ensemble des demandes

1,5 % de résidences principales suroccupées (hors studios occupés par une personne) en 2017

403 places d'hébergement en centre d'accueil, soit environ 4,9 pour 1000 habitants en 2021

À Cherbourg-en-Cotentin (ville centre)

28 % de ménages à bas revenus vivent dans un logement ancien du parc privé (données indisponibles pour la banlieue)

Sur 468 copropriétés recensées en 2021

- Aucune ne fait l'objet d'un arrêté
- Aucune n'est sous administration provisoire
- Aucune ne fait l'objet de plusieurs procédures

Dans l'intercommunalité de Cherbourg-en-Cotentin (EPCI)

17,7 % des ménages sont en situation de précarité énergétique

i Informations générales

Maire : Richard Strambio (DVD)

EPCI : *Dracénie Provence Verdon Agglomération*

Siège de l'intercommunalité, présidée par Richard Strambio (DVD).

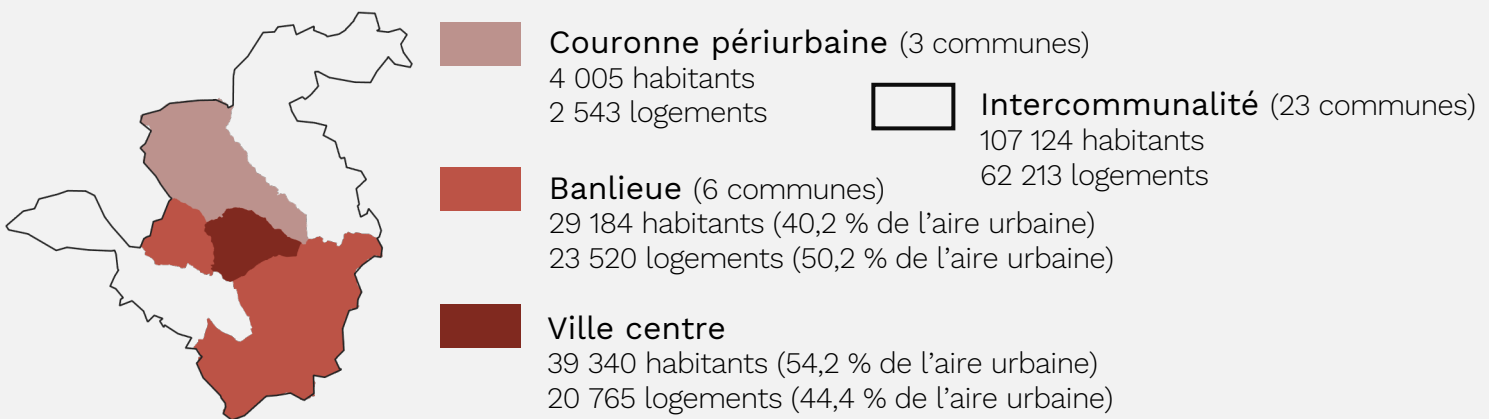
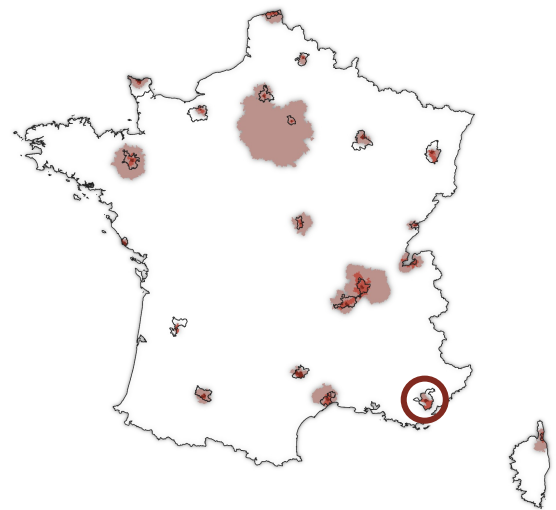
PLH approuvé en 2018 (2^e PLH approuvé)

PLUi : aucun - Plan « Action cœur de ville » : oui

Délégation des aides à la pierre : collectivité en délégation de type 3

3 principaux organismes de logements sociaux

OPH (du Var), ESH (1001 Vies Habitat Var), SEM (SAIEM Draguignan)




Une ville attractive ! Entre 2012 et 2017, la ville-centre gagne près de 1800 habitants, presque 1000 pour les six communes qui forment une continuité urbaine avec Draguignan. Résultat surprenant de la statistique : la couronne périurbaine ne comprend ici que trois communes. Mais bien évidemment, cela est davantage le résultat des choix statistiques de l'INSEE que révélateur d'une forme de contingentement des relations domicile-travail dans un espace relativement réduit : Draguignan est inséré dans des flux particulièrement intenses entre l'aire urbaine de Toulon et les Alpes-Maritimes.


La ville-centre se densifie assez fortement. Les logements sociaux sont en proportion relativement faibles, alors que le taux de pauvreté est élevé (19 % à Draguignan). Le temps d'attente pour un logement social est très élevé pour une ville de cette taille : plus de 6 ans ! Le prix de vente médian dans l'ancien est relativement élevé également par rapport à cette strate démographique, plus de 2000 euros.

Dans ce contexte, la communauté d'agglomération s'est saisie assez précocement pour un territoire de cette strate démographique de nombreux outils des politiques d'habitat. Si la communauté n'a pas réalisé de plan local d'urbanisme intercommunal, elle connaît actuellement un deuxième programme local de l'habitat qui met l'accent sur la hausse du nombre de logements aidés (locatifs sociaux ou accession) et le réinvestissement des quartiers anciens.

Malgré une dynamique de densification marquée, l'artificialisation des sols reste importante en raison de la vigueur de l'attractivité démographique. Pour répondre à une diminution de l'artificialisation des sols, ce territoire va-t-il accélérer les dynamiques de densification ou va-t-on connaître un report de la croissance vers le nord, comme on a déjà connu un effet de report de l'attractivité littorale vers les territoires rétro-littoraux comme Draguignan et ses environs ?

En 2017

 Parc de logements

 Statut d'occupation
(résidence principale)

 Logements sociaux

 Ville centre

59,7 % de logements collectifs
12,8 % de logements vacants

49,5 % de propriétaires

14,4 % de logements sociaux

 Banlieue

28,3 % de logements collectifs
8,8 % de logements vacants

65,5 % de propriétaires

4,5 % de logements sociaux

 Couronne
périurbaine


54,4 % de logements collectifs
12,5 % de logements vacants


51,5 % de propriétaires

13 % de logements sociaux

Maîtrise de l'urbanisation et dynamisme des centres

De 2012 à 2017

 Démographie

 Densité

 Consommation
foncière

 Ville centre

+1 % hab./an

690,9 à 728,5 hab./km²

+26,7 nouveaux ménages par
hectare artificialisé

 Banlieue

+0,5 % hab./an

138,4 à 141,8 hab./km²

+6,4 nouveaux ménages par
hectare artificialisé (valeur
médiane)

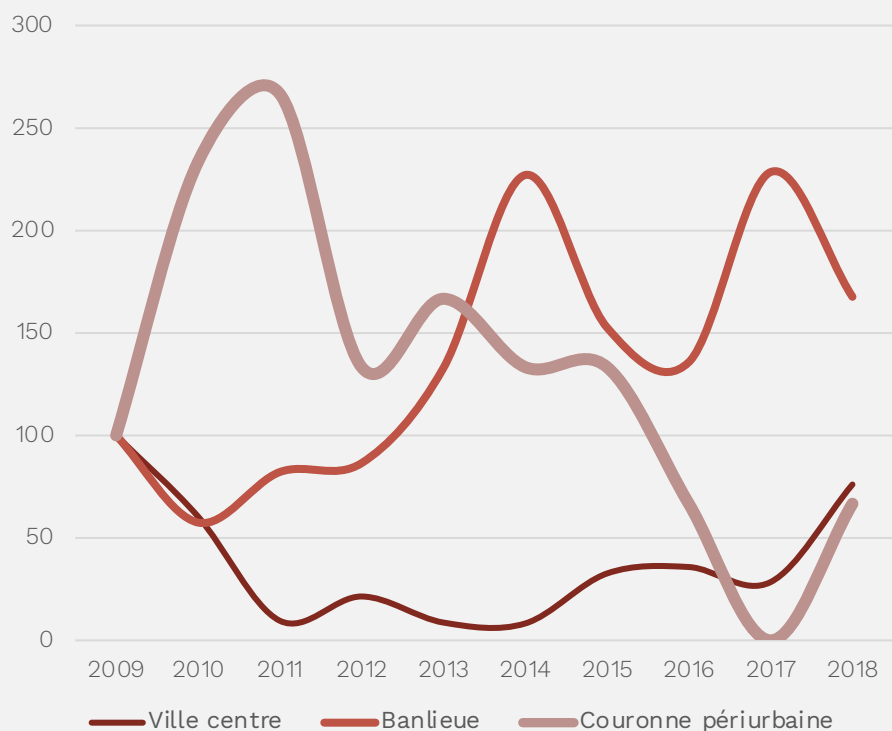
 Couronne
périurbaine


+0,3 % hab./an

11,1 à 11,3 hab./km²

+6,7 nouveaux ménages par
hectare artificialisé (valeur
médiane)


Rythme de construction : logements commencés par an
entre 2009 et 2018 (en base 100)



Artificialisation 

(en moyenne par an de 2009 à 2019)


+0,5 % d'espaces artificialisés  VC


+0,7 % d'espaces artificialisés  Ban.


+0,8 % d'espaces artificialisés  CP

Construction de logements 

(en moyenne par an de 2009 à 2019)

255 logements commencés
par an en moyenne  VC

284 logements commencés
par an en moyenne  Ban.

4 logements commencés par
an en moyenne  CP

En gare des Arcs - Draguignan




Plus de **46 trains par jour** en 2019

En moyenne **2113 voyageurs par jour**
entre 2014 et 2018

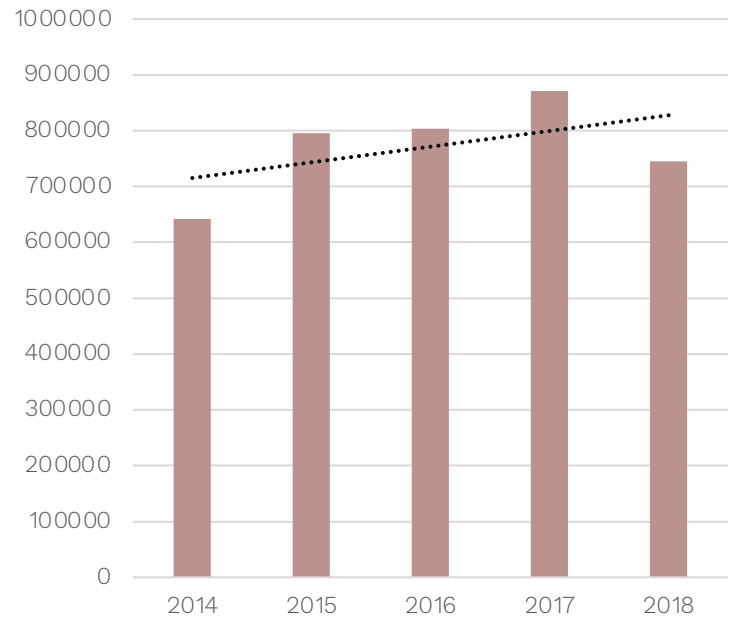
Dans l'AOM de Draguignan

En moyenne **5,4 voyages en transports
en commun** par habitant et par an en 2016

Part des **actifs** se rendant au travail en
transports en commun (2012 → 2017)

 VC	 Ban.	 CP
4,1 % → 4 %	2,9 % → 2,6 %	1,6 % → 1,7 %




Fréquentation annuelle totale de la gare (en nombre de voyageurs par an)



Accessibilité économique du logement et mixité sociale

À Draguignan (ville centre)



En 2018

-  Un taux de **pauvreté de 19 %**
-  Un **revenu médian** annuel par unité de consommation de **20 380 €**
-  **Loyer d'annonce** par m² (charges comprises) dans le parc privé locatif :
 - **12 €/m²** pour un **appartement**
 - **11,8 €/m²** pour une **maison**

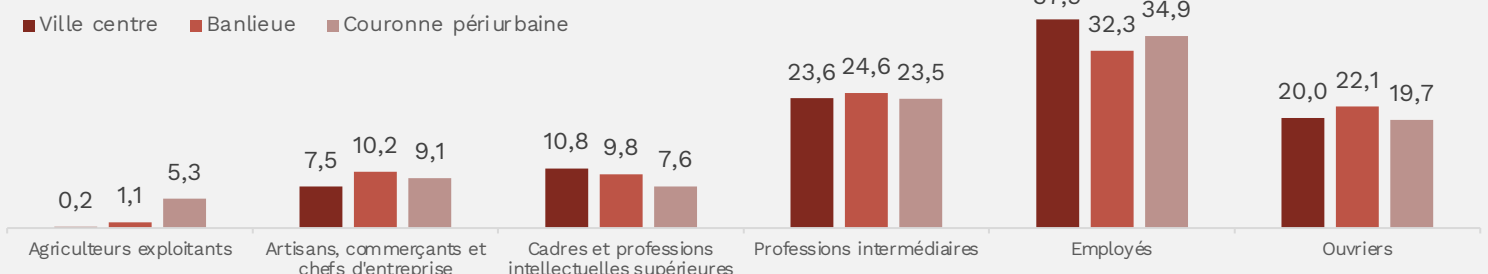
En 2019

-  Plus de **6 ans et demi d'attente en moyenne** pour obtenir un logement social

En 2020

-  Un **prix de vente médian** dans l'ancien de **2 135 €/m²**
-  **Niveau de vie minimum nécessaire** pour un couple avec un enfant souhaitant acquérir un logement de trois pièces de 65m² dans l'ancien au prix médian de l'agglomération :
 - **16 311 € par an** et par unité de consommation.
 - **C'est entre le troisième et le quatrième décile** du revenu annuel disponible par unité de consommation à Draguignan.

Répartition des catégories socioprofessionnelles en 2017 (%)



De 2012 à 2017



Solde migratoire



Solde naturel



Variation



Ville centre

+ 983 hab.

+ 881 hab.

+ 1 864 hab.



Banlieue

+ 630 hab.
(+105 par commune en moyenne)

+ 327 hab.
(+55 par commune en moyenne)

+ 957 hab.
(+160 par commune en moyenne)



Couronne
périurbaine

+ 25 hab.
(+8 par commune en moyenne)

- 1 hab.
(<1 par commune en moyenne)

+ 24 hab.
(+8 par commune en moyenne)



Part des logements
inoccupés (%)
(résidences secondaires et
logements vacants)

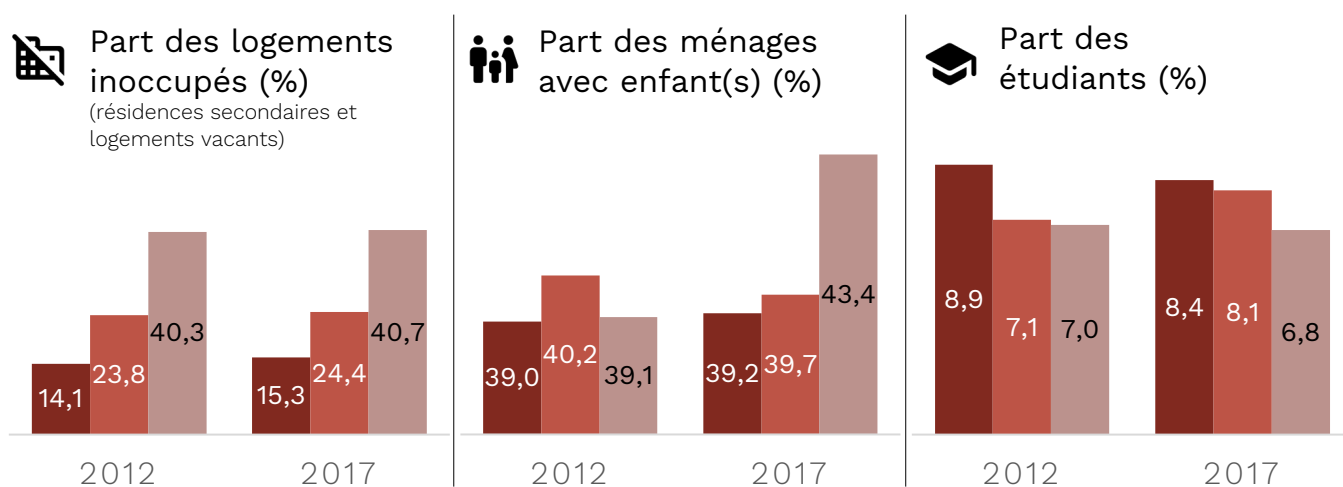


Part des ménages
avec enfant(s) (%)



Part des
étudiants (%)

■ Ville centre
■ Banlieue
■ Couronne
périurbaine



Résorption du mal-logement et amélioration de la qualité du parc

À Draguignan et sa banlieue (Unité urbaine)

Les demandes de logement social pour motif de mal-logement en 2019 :

1,9 % parmi l'ensemble des ménages et 22,8 % parmi l'ensemble des demandes

5,6 % de résidences principales suroccupées (hors studios occupés par une personne) en 2017

141 places d'hébergement en centre d'accueil, soit environ 1,7 pour 1000 habitants en 2021

À Draguignan (ville centre)

43,2 % de ménages à bas revenus vivent dans un logement ancien du parc privé
(contre 45,2 % en banlieue)

Sur 523 copropriétés recensées en 2021

- Aucune ne fait l'objet d'un arrêté
- Aucune n'est sous administration provisoire
- Aucune ne fait l'objet de plusieurs procédures

Dans l'intercommunalité de Draguignan (EPCI)

13 % des ménages sont en situation de précarité énergétique

i Informations générales

Maire : Patrice Vergriete (SE-DVG)

EPCI : *Dunkerque Grand Littoral (communauté urbaine)*

Siège de l'intercommunalité, présidée par Patrice Vergriete (SE-DVG).

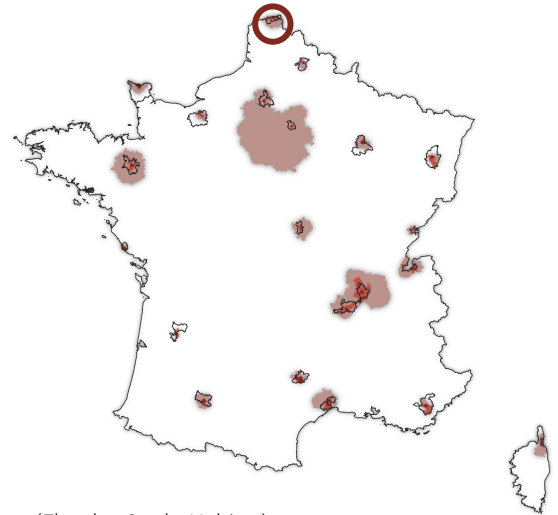
PLH approuvé en 2013 (2^e PLH approuvé) en cours de révision





PLUi : en cours d'élaboration - Plan « Action cœur de ville » : oui

Délégation des aides à la pierre : collectivité en délégation de type 3.

4 principaux organismes de logements sociaux

OPH (du Nord), ESH (Le cottage social des Flandres, SA HLM Habitat du Nord), Action Logement (Flandre Opale Habitat).



	Couronne périurbaine (46 communes) 88 837 habitants 38 220 logements		Intercommunalité (17 communes) 196 901 habitants 96 648 logements
	Banlieue (8 communes) 78 668 habitants (30,9 % de l'aire urbaine) 37 508 logements (30,8 % de l'aire urbaine)		
	Ville centre 87 353 habitants (34,3 % de l'aire urbaine) 46 237 logements (37,9 % de l'aire urbaine)		

La trajectoire de Dunkerque (87 000 habitants et 240 000 dans l'aire urbaine) est celle de toutes les villes en décroissance : la ville centre et la banlieue perdent des habitants (plus de 3000 habitants entre 2012 et 2017), quoique de manière moins intense que lors des cinq années précédentes ; une partie des ménages partant se dirige vers la couronne périurbaine. Le revenu médian est un des plus bas de l'échantillon et le taux de pauvreté est l'un des plus élevés. Grâce à une part importante de logements sociaux, le temps d'attente d'une attribution, tout en étant en croissance, reste raisonnable au regard du reste de l'échantillon ; elle est cependant considérée comme insuffisante au regard du profil des ménages et de la croissance de la demande. Le parc ancien privé reste accessible dès le deuxième décile de revenu, mais l'offre de locatif privé est faible. Dans le même temps, aussi bien en banlieue que dans le périurbain, le nombre de ménages continue d'augmenter, ce qui soutient la demande de logements. La production de logements neufs est cependant en baisse tendancielle depuis 2010.


Par ailleurs, la communauté urbaine de Dunkerque fait face à des enjeux spécifiques, liés à sa position géographique et son activité portuaire, qui se traduisent par une présence importante de personnes souhaitant gagner l'Angleterre ; l'offre d'hébergement est régulièrement saturée, entraînant une augmentation des nuitées d'hôtel.

La communauté urbaine de Dunkerque est un territoire riche, grâce aux activités industrielles et portuaires, ce qui lui permet de mettre en œuvre une politique du logement volontaire. Les pouvoirs publics locaux ne se résolvent pas au déclin démographique, et affichent l'ambition de redresser la courbe. Malgré le déclin démographique, Dunkerque demeure un pôle d'emploi dynamique, d'où l'objectif du programme local de l'habitat de « conquérir » les actifs non-résidents, et de maintenir les seniors et les jeunes. Au total, le PLH de 2013, en révision, prévoyait la production de 600 logements par an dont 40% de logements sociaux. Au vu des données disponibles, la production de logements neuf est restée en deçà de cet objectif, autour de 500 logements par an.

Le PLH pointe une des raisons de cette sous-performance relative : le manque de foncier, lié au souci de donner la priorité au renouvellement urbain au cours de la période 2008-2013. C'est pourquoi le PLH de 2013 se proposait d'ouvrir plus de foncier en extension urbaine, de façon à rendre l'offre de l'agglomération dense concurrentielle avec celle de la couronne périurbaine où l'accueil de ménages se fait dans des espaces de très basse densité (12 ménages supplémentaires par km² artificialisé). Pour l'instant, cela n'a, apparemment, pas suffi à hisser la production nouvelle à hauteur des ambitions communautaires.

En 2017

 Parc de logements

 Statut d'occupation
(résidence principale)

 Logements sociaux

 Ville centre

56,9 % de logements collectifs
7,7 % de logements vacants

46 % de propriétaires

30,6 % de logements sociaux

 Banlieue

28,1 % de logements collectifs
5 % de logements vacants

53,4 % de propriétaires

35,6 % de logements sociaux

 Couronne
périurbaine


37,1 % de logements collectifs
6,9 % de logements vacants


57,4 % de propriétaires


21 % de logements sociaux

Maîtrise de l'urbanisation et dynamisme des centres

De 2012 à 2017

 Démographie

 Densité

 Consommation
foncière

 Ville centre

-0,8 % hab./an

2109,5 à 2041,7 hab./km²

Indicateur indisponible :
nombre de ménages en
décroissance sur la période

 Banlieue

-0,01 % hab./an

719,6 à 662,4 hab./km²

+26,7 nouveaux ménages par
hectare artificialisé (valeur
médiane)

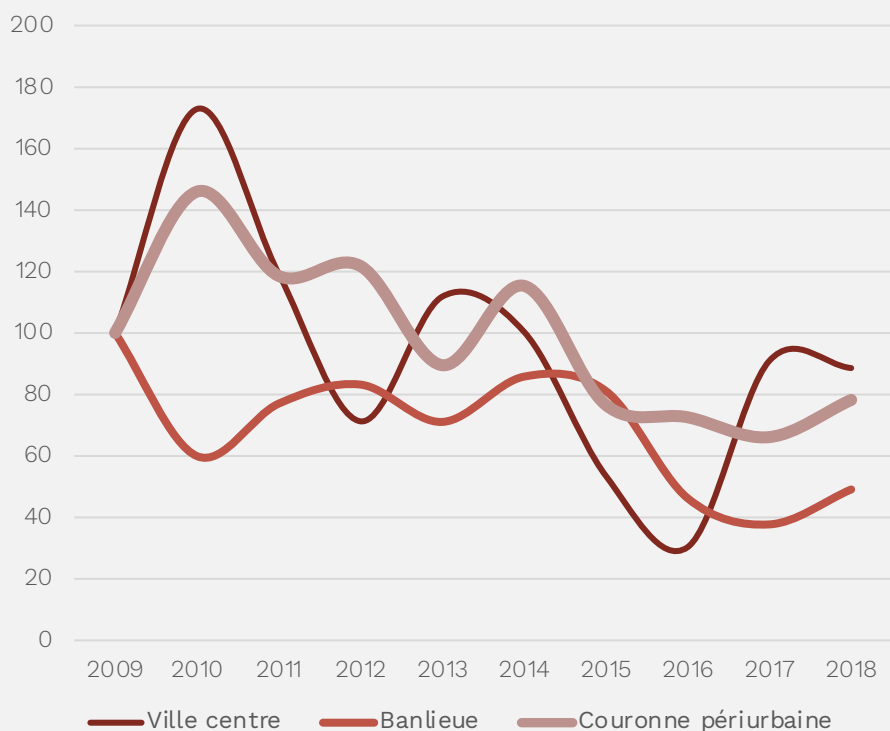
 Couronne
périurbaine

+0,4 % hab./an


88,4 à 89,6 hab./km²


+9 nouveaux ménages par
hectare artificialisé (valeur
médiane)

Rythme de construction : logements commencés par an
entre 2009 et 2018 (en base 100)





Artificialisation 
(en moyenne par an de 2009 à 2019)


+0,1 % d'espaces artificialisés  VC


+0,3 % d'espaces artificialisés  Ban.

+2,3 % d'espaces artificialisés  CP

Construction de logements 
(en moyenne par an de 2009 à 2019)

239 logements commencés
par an en moyenne  VC

268 logements commencés
par an en moyenne  Ban.

122 logements commencés par
an en moyenne  CP

En gare de Dunkerque




Plus de **73 trains par jour** en 2019

En moyenne **4642,2 voyageurs par jour** entre 2014 et 2018

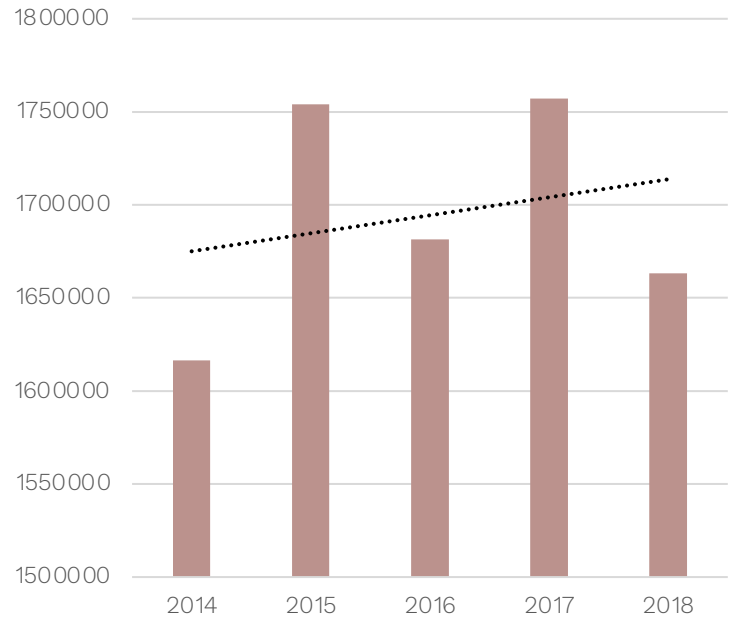
Dans l'AOM de Dunkerque

En moyenne **72,9 voyages en transports en commun** par habitant et par an en 2016

Part des **actifs** se rendant au travail en transports en commun (2012 → 2017)

 VC	 Ban.	 CP
9,6 % → 10,8 %	6,7 % → 5,9 %	2,4 % → 2,2 %




Fréquentation annuelle totale de la gare (en nombre de voyageurs par an)



Accessibilité économique du logement et mixité sociale

À Dunkerque (ville centre)



En 2018

-  Un taux de **pauvreté de 21 %**
-  Un **revenu médian** annuel par unité de consommation de **19 090 €**
-  **Loyer d'annonce** par m² (charges comprises) dans le parc privé locatif :
 - **10,8 €/m²** pour un **appartement**
 - **8,6 €/m²** pour une **maison**

En 2019

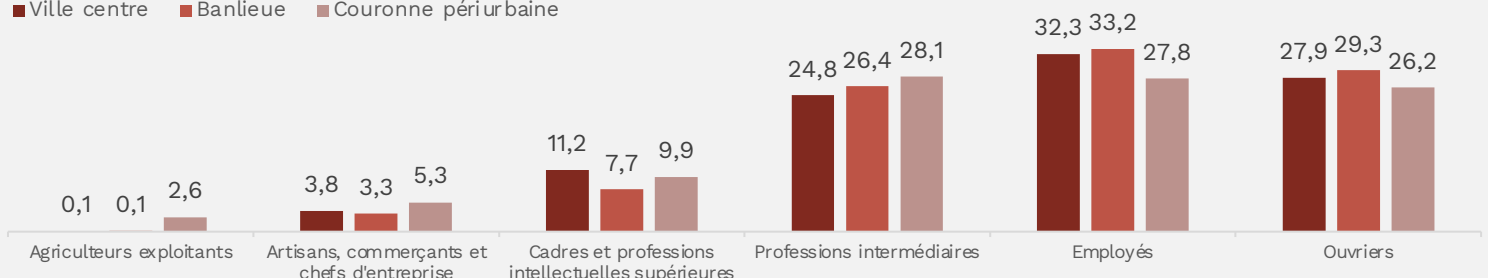
-  Plus de **2 ans et demi d'attente en moyenne** pour obtenir un logement social

En 2020

-  Un prix de vente médian dans l'ancien de **1 661 €/m²**
-  Niveau de **vie minimum nécessaire** pour un couple avec un enfant souhaitant acquérir un logement de trois pièces de 65m² dans l'ancien au prix médian de l'agglomération :
 - **12 689 € par an** et par unité de consommation.
 - **C'est entre le premier et le deuxième décile** du revenu annuel disponible par unité de consommation à Dunkerque.

Répartition des catégories socioprofessionnelles en 2017 (%)

■ Ville centre ■ Banlieue ■ Couronne périurbaine



De 2012 à 2017



Solde migratoire



Solde naturel



Variation



Ville centre

- 4 589 hab.

+ 947 hab.

- 3 642 hab.



Banlieue

- 2 013 hab.
(-252 par commune en moyenne)

+ 1 980 hab.
(+248 par commune en moyenne)

- 33 hab.
(-4 par commune en moyenne)



Couronne
périurbaine

- 313 hab.
(-7 par commune en moyenne)

+ 955 hab.
(+21 par commune en moyenne)

+ 642 hab.
(+14 par commune en moyenne)



Part des logements
inoccupés (%)
(résidences secondaires et
logements vacants)

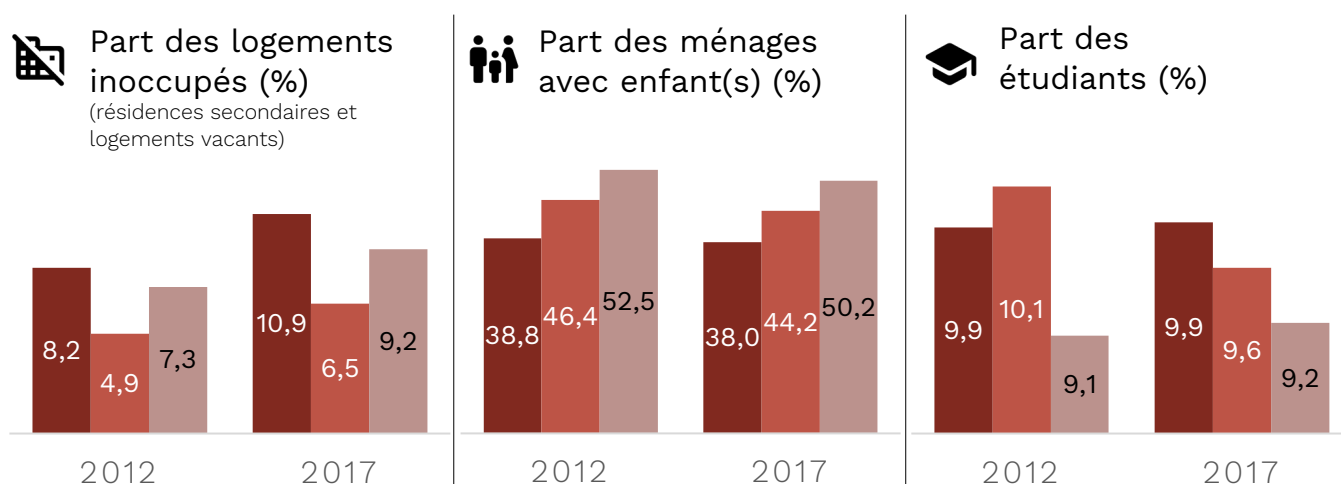


Part des ménages
avec enfant(s) (%)



Part des
étudiants (%)

■ Ville centre
■ Banlieue
■ Couronne
périurbaine



Résorption du mal-logement et amélioration de la qualité du parc

À Dunkerque et sa banlieue (Unité urbaine)

Les demandes de logement social pour motif de mal-logement en 2019 :

1,9 % parmi l'ensemble des ménages et 19,8 % parmi l'ensemble des demandes

2,3 % de résidences principales suroccupées (hors studios occupés par une personne) en 2017

1 130 places d'hébergement en centre d'accueil, soit environ 6,4 pour 1000 habitants en 2021

À Dunkerque (ville centre)

34,1 % de ménages à bas revenus vivent dans un logement ancien du parc privé
(contre 24,2 % en banlieue)

Sur 713 copropriétés recensées en 2021

- Aucune ne fait l'objet d'un arrêté
- Aucune n'est sous administration provisoire
- Aucune ne fait l'objet de plusieurs procédures

Dans l'intercommunalité de Dunkerque (EPCI)

16,2 % des ménages sont en situation de précarité énergétique

i Informations générales

Maire : Yannick Moreau (LR-SE)

EPCI : *Les Sables-d'Olonne-Agglomération*

Siège de l'intercommunalité, présidée par Yannick Moreau (LR-SE).

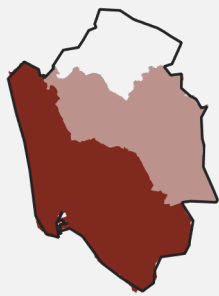
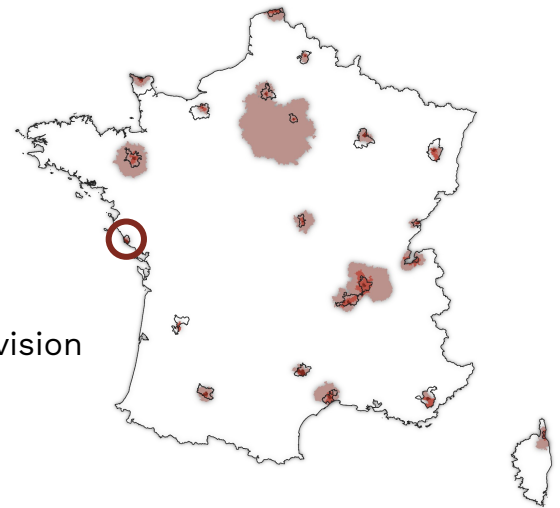
PLH approuvé en 2014 (premier PLH approuvé) en cours de révision

PLUi : aucun – Plan « Action cœur de ville » : non

Délégation des aides à la pierre : département en délégation de type 2.

2 principaux organismes de logements sociaux

OPH (de la Vendée), ESH (Vendée logement)



Couronne périurbaine (3 communes)
7 179 habitants
3 445 logements

Ville centre
44 017 habitants (86 % de l'aire urbaine)
39 725 logements (92 % de l'aire urbaine)

Intercommunalité (5 communes)
52 861 habitants
43 991 logements

Les Sables-d'Olonne fusionnent le 1^{er} janvier 2019 avec deux autres communes (Château-d'Olonne et Olonne-sur-Mer) pour former la commune nouvelle des Sables-d'Olonne.

- Ces trois communes faisaient auparavant partie de l'unité urbaine des Sables-d'Olonne, mais depuis leur fusion, celle-ci a pour particularité de ne compter qu'une seule commune : la commune nouvelle, récemment fusionnée, des Sables-d'Olonne.
- Dans le cas de cette ville, il n'est donc pas possible de parler de banlieue au sens qui lui est donné dans cette étude (puisque la ville centre équivaut à l'unité urbaine). Cette maille est donc exceptionnellement absente de cette fiche thématique.

Les Sables-d'Olonne, 50 000 habitants dans l'intercommunalité, dont 44 000 dans la ville centre, présentent un profil particulier. 40% des logements de la ville centre sont des résidences secondaires et ne sont occupés qu'une partie de l'année. Le prix du m² dans l'ancien dépasse 3400€. La propriété n'est accessible qu'à la partie la plus aisée de la population. Dans le même temps, le logement social n'existe qu'à l'état de traces (moins de 5% du parc) et près de 70% des ménages sont propriétaires de leur logement.


La démographie de la commune et de l'EPCI est dynamique (+1,3% par an, soit près de 600 personnes en plus), grâce au solde migratoire, le solde naturel étant négatif. 44% de la population est âgée de plus de soixante ans, et la médiane du revenu est supérieure à 22 000€ par unité de consommation. Il s'agit donc d'une commune qui s'est spécialisée dans l'accueil, permanent ou saisonnier, de ménages de personnes âgées et de retraités aisés. Et ceci, dans un environnement de qualité : la densité moyenne de la

ville centre est de 517 habitants au km², ce qui en fait sans doute l'une des villes les moins denses de sa catégorie. Cette spécialisation s'affirme (du moins s'agissant de la faible densité) : ces dix dernières années, ce sont moins de 30 ménages par hectare qui ont été accueillis dans la ville centre. La densité des nouveaux logements est encore plus basse dans la couronne périurbaine (17 logements à l'hectare).

Jusqu'à présent, la ville et la communauté d'agglomération n'ont guère mobilisé les instruments pour réguler le marché du logement et organiser le foncier. Un PLH est en révision et un PLUi est en préparation, qui vise à limiter l'urbanisation. Cet objectif, déjà présent dans le SCoT est légitime et nécessaire, au regard de la qualité environnementale des milieux. Mais il va contribuer à un accroissement des prix du foncier, rendant le logement encore moins accessible. Un effort de densification et de production de logements abordables sera sans doute nécessaire.

En 2017

 Parc de logements

 Statut d'occupation
(résidence principale)

 Logements sociaux

 Ville centre

36,8 % de logements collectifs
2,8 % de logements vacants

67,2 % de propriétaires

4,2 % de logements sociaux

 Banlieue

Egal à la ville centre

Egal à la ville centre

Egal à la ville centre

 Couronne
périurbaine


34 % de logements collectifs
3 % de logements vacants


69,1 % de propriétaires

4,1 % de logements sociaux

Maîtrise de l'urbanisation et dynamisme des centres

De 2012 à 2017

 Démographie

 Densité

 Consommation
foncière

 Ville centre

+1,1 % hab./an

492 à 517 hab./km²

+29,5 nouveaux ménages par
hectare artificialisé

 Banlieue

Egal à la ville centre

Egal à la ville centre

Egal à la ville centre

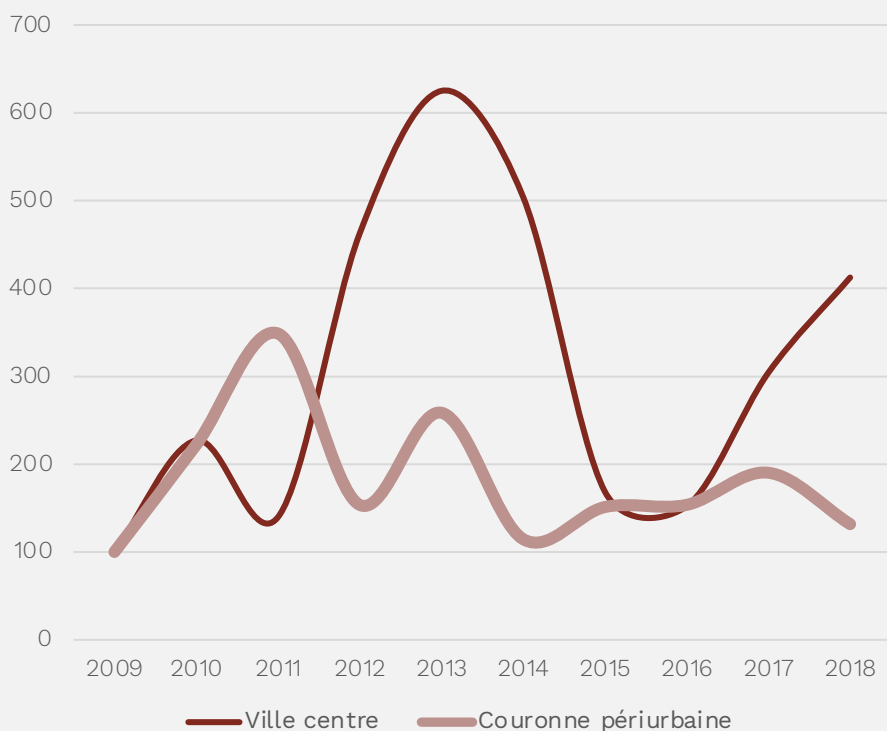
 Couronne
périurbaine

+1,3 % hab./an

113,1 à 121,1 hab./km²

+13,6 nouveaux ménages par
hectare artificialisé (valeur
médiane)

Rythme de construction : logements commencés par an
entre 2009 et 2018 (en base 100)



Artificialisation 
(en moyenne par an de 2009 à 2019)

+4,1 % d'espaces artificialisés


 VC

Égal à la ville centre

 Ban.

+1,6 % d'espaces artificialisés

 CP

Construction de logements 
(en moyenne par an de 2009 à 2019)

149 logements commencés par
an en moyenne

 VC

Égal à la ville centre

 Ban.

75 logements commencés par
an en moyenne

 CP

En gare des Sables-d'Olonne



Plus de **19 trains par jour** en 2019

En moyenne **1070,9 voyageurs par jour** entre 2014 et 2018

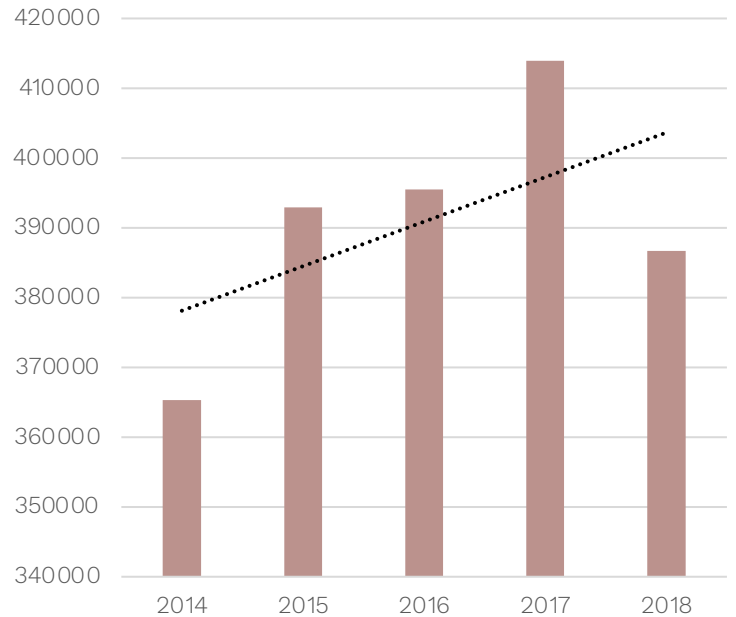
Dans l'AOM des Sables-d'Olonne

En moyenne **12,7 voyages en transports en commun** par habitant et par an en 2016

Part des **actifs** se rendant au travail en transports en commun (2012 → 2017)

 VC	 Ban.	 CP
2,5 % → 2,9 %	Égal à la ville centre	1,1 % → 0,8 %




Fréquentation annuelle totale de la gare (en nombre de voyageurs par an)



Accessibilité économique du logement et mixité sociale

Aux Sables-d'Olonne (ville centre)



En 2018

-  Un taux de **pauvreté de 9 %**
-  Un **revenu médian** annuel par unité de consommation de **22 800 €**
-  **Loyer d'annonce** par m² (charges comprises) dans le parc privé locatif :
 - **10,8 €/m²** pour un **appartement**
 - **8,9 €/m²** pour une **maison**

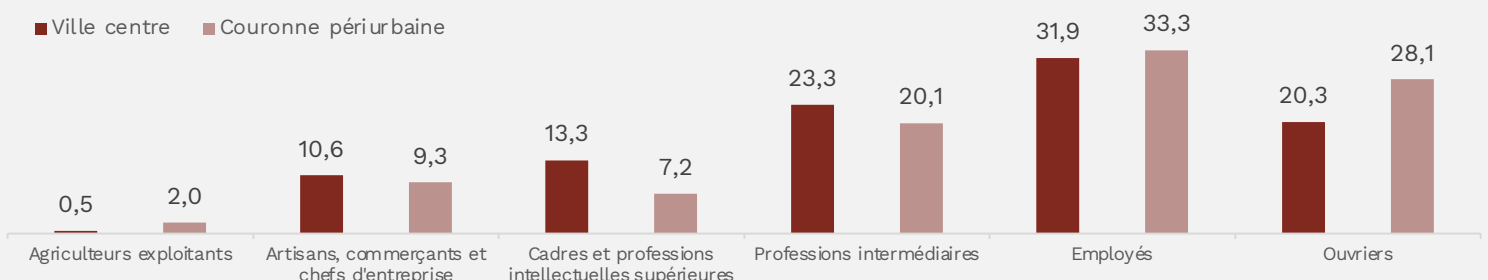
En 2019

-  Plus de **12 ans et demi d'attente en moyenne** pour obtenir un logement social

En 2020

-  Un prix de vente médian dans l'ancien de **3 422 €/m²**
-  Niveau de **vie minimum nécessaire** pour un couple avec un enfant souhaitant acquérir un logement de trois pièces de 65m² dans l'ancien au prix médian de l'agglomération :
 - **26 156 € par an** et par unité de consommation.
 - **C'est entre le sixième et le septième décile** du revenu annuel disponible par unité de consommation aux Sables-d'Olonne.

Répartition des catégories socioprofessionnelles en 2017 (%)



De 2012 à 2017



Solde migratoire



Solde naturel



Variation

Zone	Solde migratoire	Solde naturel	Variation
Ville centre	+ 297 hab.	- 322 hab.	- 25 hab.
Banlieue	+ 96 hab. (+48 par commune en moyenne)	+ 7 hab. (+3 par commune en moyenne)	+ 103 hab. (+51 par commune en moyenne)
Couronne périurbaine	+ 39 hab. (+1 par commune en moyenne)	+ 144 hab. (+3 par commune en moyenne)	+ 183 hab. (+4 par commune en moyenne)



Part des logements
inoccupés (%)
(résidences secondaires et
logements vacants)

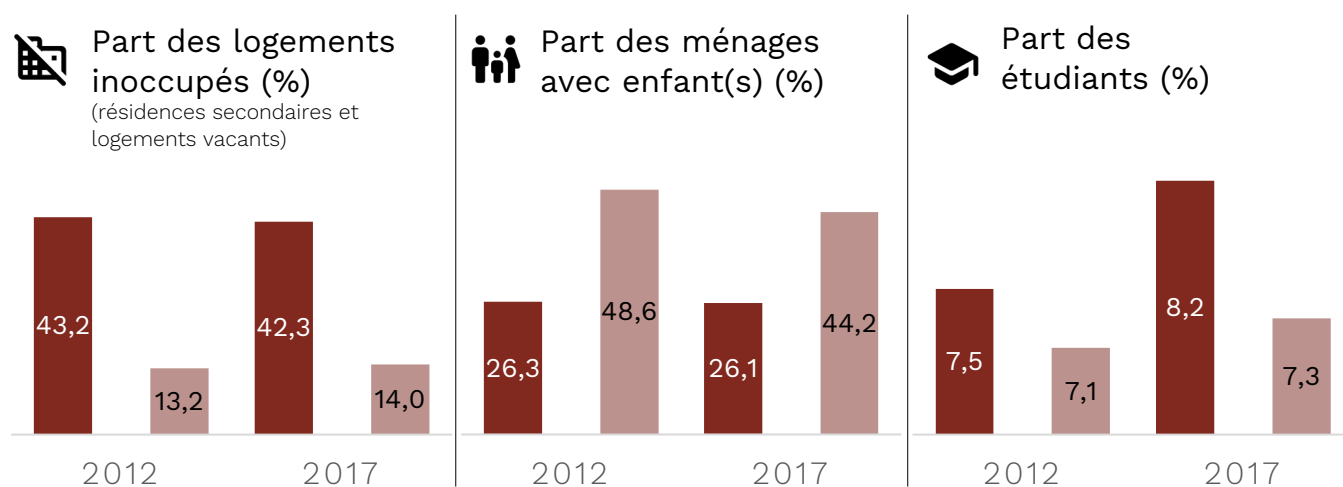


Part des ménages
avec enfant(s) (%)



Part des
étudiants (%)

■ Ville centre
■ Couronne
périurbaine



Résorption du mal-logement et amélioration de la qualité du parc

Aux Sables-d'Olonne et sa banlieue (Unité urbaine)

Les demandes de logement social pour motif de mal-logement en 2019 :

0,9 % parmi l'ensemble des ménages et 12,1 % parmi l'ensemble des demandes

1,5 % de résidences principales suroccupées (hors studios occupés par une personne) en 2017

193 places d'hébergement en centre d'accueil, soit environ 4,5 pour 1000 habitants en 2021

Aux Sables-d'Olonne (ville centre)

33 % de ménages à bas revenus vivent dans un logement ancien du parc privé (données indisponibles pour la banlieue)

Sur 718 copropriétés recensées en 2021

- Aucune ne fait l'objet d'un arrêté
- Aucune n'est sous administration provisoire
- Aucune ne fait l'objet de plusieurs procédures

Dans l'intercommunalité des Sables-d'Olonne (EPCI)

16,9 % des ménages sont en situation de précarité énergétique

i Informations générales

Maire : Philippe Buisson (PS)

EPCI : *Communauté d'agglomération du Libournais*

Siège de l'intercommunalité, présidée par Philippe Buisson (PS).

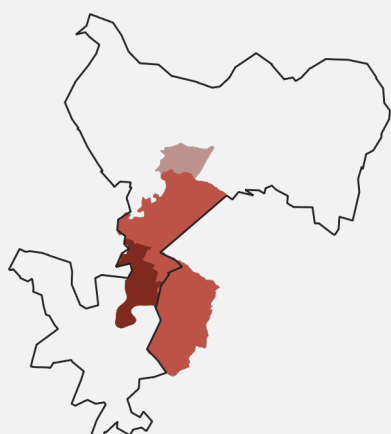
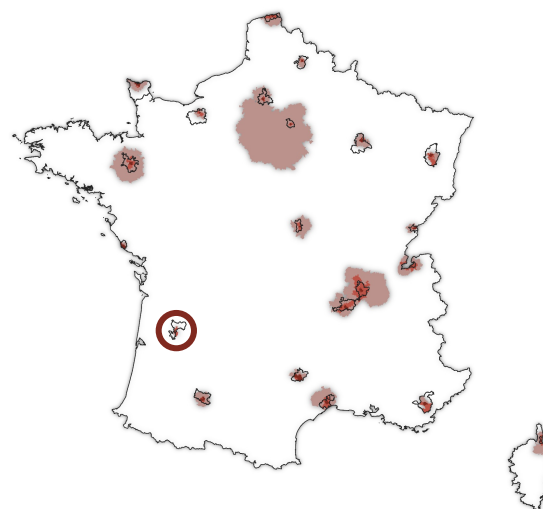
PLH approuvé en 2018 (2^e PLH approuvé)

PLUi : aucun - Plan « Action cœur de ville » : oui

Délégation des aides à la pierre : département en délégation de type 2.

6 principaux organismes de logements sociaux

OPH (de la Gironde), Action Logement (Noalis, Domofrance, Clairsienne), ESH (ICF Habitat, Mesolia)



Couronne périurbaine (1 commune)

1 314 habitants
600 logements



Intercommunalité (45 communes)

91 175 habitants
45 011 logements

Banlieue (6 communes)

11 210 habitants (30 % de l'aire urbaine)
5 615 logements (28,1 % de l'aire urbaine)

Ville centre

24 845 habitants (66,5 % de l'aire urbaine)
13 778 logements (68,9 % de l'aire urbaine)

Libourne est une commune populaire (45% des habitants de la commune font partie de ménages d'ouvriers ou d'employés) dans un environnement d'une grande richesse : le terroir de Saint-Émilion occupe 1/3 de la superficie, un autre 1/3 étant en zone inondable. Les marges de manœuvre de la commune sont faibles, ce qui au regard de sa démographie (1000 habitants de plus en 5 ans) en explique la forte densité en l'absence de report vers des périphéries soumises aux mêmes contraintes. La construction est limitée par les caractéristiques du terroir; elle stagne depuis près de 10 ans autour de 110 logements par an. Dans ce double contexte de contrainte géographique et de commune populaire, le manque de logements sociaux se fait sentir : le temps d'attente moyen d'un HLM est de dix ans, alors que plus de 20% des demandes concernent un problème de mal-logement.


Le manque de logements sociaux n'est pas compensé par une accession à la propriété facile : au prix moyen du m² dans l'ancien, celui-ci n'est véritablement accessible qu'à partir du troisième ou quatrième décile

de revenu. Ceci explique sans doute un taux de propriétaires relativement bas (42% dans la commune centre).




L'intercommunalité n'a pas une grande antériorité dans les politiques de l'habitat (deux PLH successifs) et ne dispose pas de PLUi, alors que, dans un tel contexte, ce serait un instrument nécessaire, d'autant que l'augmentation des prix de l'immobilier dans la métropole bordelaise proche induit des demandes croissantes d'installation qui entraîneront nécessairement des besoins de régulation des prix. Dans ces conditions, l'enjeu du rattrapage en logement social est important, si l'on ne veut pas que l'écart se creuse entre les capacités des ménages et les prix du m² dans l'ancien.

En 2017

 Parc de logements


 Statut d'occupation
(résidence principale)


 Logements sociaux




Zone	Parc de logements	Statut d'occupation (résidence principale)	Logements sociaux
 Ville centre	46,6 % de logements collectifs 9,9 % de logements vacants	42,3 % de propriétaires	15,7 % de logements sociaux
 Banlieue	10,1 % de logements collectifs 12 % de logements vacants	65,2 % de propriétaires	5,5 % de logements sociaux
 Couronne périurbaine	44,7 % de logements collectifs 9,8 % de logements vacants	43,9 % de propriétaires	15,1 % de logements sociaux

Maîtrise de l'urbanisation et dynamisme des centres

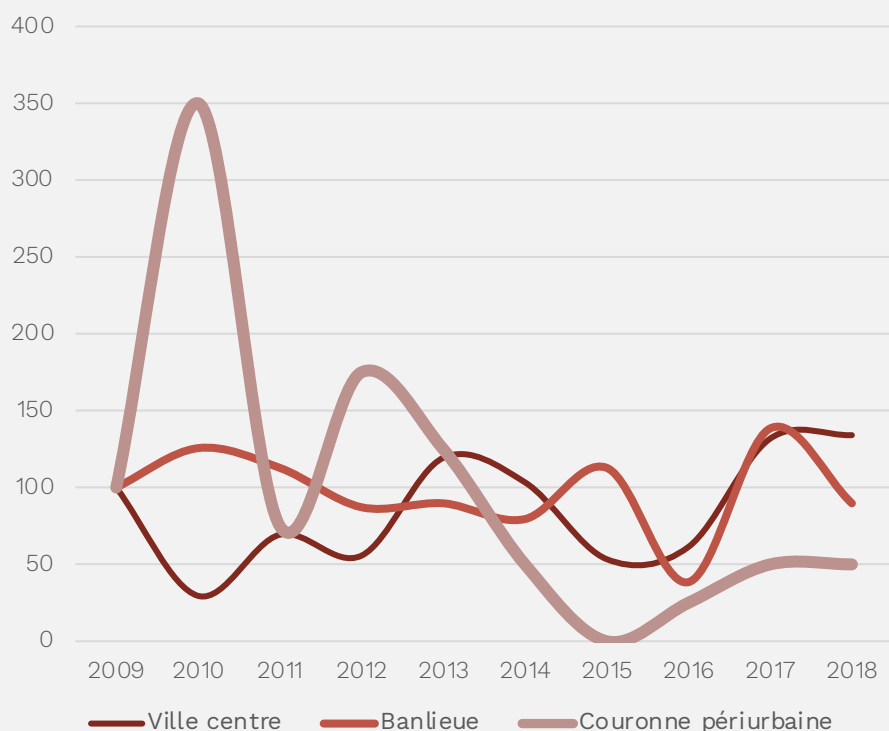
De 2012 à 2017  Démographie

 Densité

 Consommation foncière


Zone	Démographie	Densité	Consommation foncière
 Ville centre	+0,9 % hab./an	1199,4 à 1146,1 hab./km ²	+48,8 nouveaux ménages par hectare artificialisé
 Banlieue	+0,2 % hab./an	116,8 à 116,1 hab./km ²	Indicateur indisponible : nombre de ménages en décroissance sur la période
 Couronne périurbaine	+0,4 % hab./an	110,4 à 108,9 hab./km ²	+7,4 nouveaux ménages par hectare artificialisé (valeur médiane)




Rythme de construction : logements commencés par an entre 2009 et 2018 (en base 100)



Artificialisation 
(en moyenne par an de 2009 à 2019)

+0,2 % d'espaces artificialisés		VC
+1 % d'espaces artificialisés		Ban.
+0,5 % d'espaces artificialisés		CP

Construction de logements 
(en moyenne par an de 2009 à 2019)

76 logements commencés par an en moyenne		VC
38 logements commencés par an en moyenne		Ban.
4 logements commencés par an en moyenne		CP



En gare de Libourne

Plus de **84 trains par jour** en 2019

En moyenne **3520,9 voyageurs par jour** entre 2014 et 2018



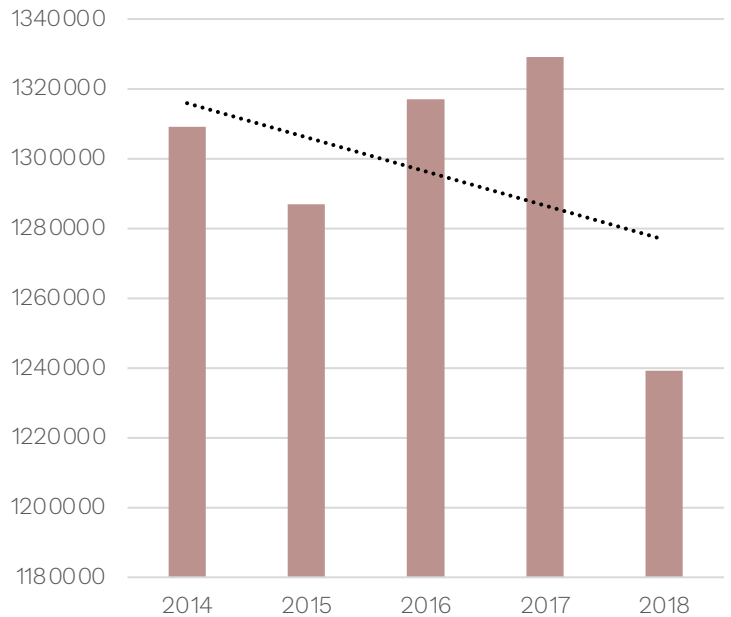
Dans l'AOM de Libourne

En moyenne **9,5 voyages en transports en commun** par habitant et par an en 2016

Part des **actifs** se rendant au travail en transports en commun (2012 → 2017)

VC	Ban.	CP
8,2 % → 8,9 %	3,1 % → 2,8 %	4,9 % → 4,2 %

Fréquentation annuelle totale de la gare (en nombre de voyageurs par an)



Accessibilité économique du logement et mixité sociale

À Libourne (ville centre)

En 2018



Un taux de **pauvreté de 21 %**



Un **revenu médian** annuel par unité de consommation de **19 480 €**



Loyer d'annonce par m² (charges comprises) dans le parc privé locatif :

- **10,3 €/m²** pour un **appartement**
- **8,8 €/m²** pour une **maison**

En 2019



Plus de **10 ans et demi d'attente en moyenne** pour obtenir un logement social

En 2020



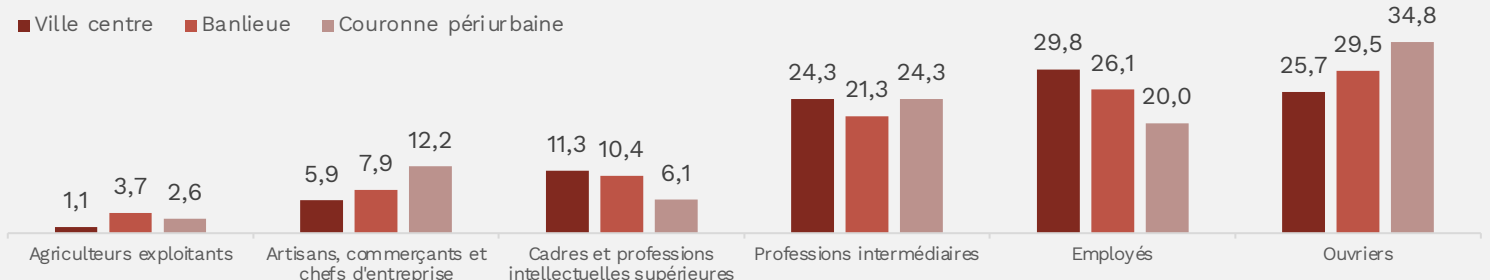
Un prix de vente médian dans l'ancien de **2 167 €/m²**



Niveau de vie minimum nécessaire pour un couple avec un enfant souhaitant acquérir un logement de trois pièces de 65m² dans l'ancien au prix médian de l'agglomération :

- **16 556 € par an** et par unité de consommation.
- **C'est entre le troisième et le quatrième décile** du revenu annuel disponible par unité de consommation à Libourne.

Répartition des catégories socioprofessionnelles en 2017 (%)



De 2012 à 2017



Solde migratoire



Solde naturel



Variation



Ville centre

+ 854 hab.

+ 255 hab.

+ 1109 hab.



Banlieue

- 94 hab.
(-16 par commune en moyenne)

+ 184 hab.
(+31 par commune en moyenne)

+ 90 hab.
(+15 par commune en moyenne)



Couronne
périurbaine

- 1 hab.
(<1 par commune en moyenne)

+ 27 hab.
(+27 par commune en moyenne)

+ 26 hab.
(+26 par commune en moyenne)



Part des logements
inoccupés (%)
(résidences secondaires et
logements vacants)

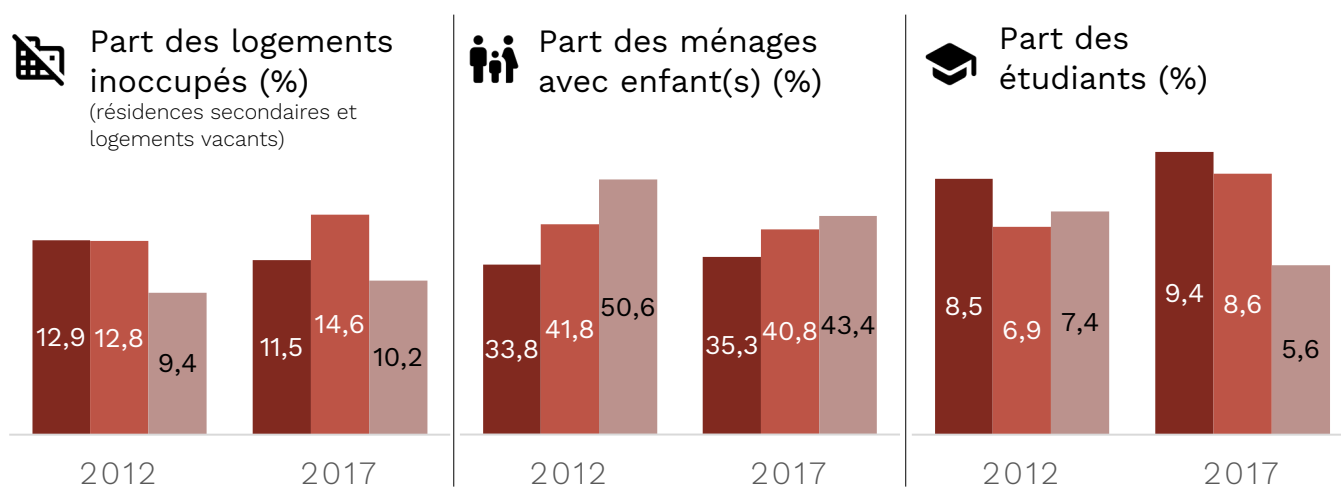


Part des ménages
avec enfant(s) (%)



Part des
étudiants (%)

■ Ville centre
■ Banlieue
■ Couronne
périurbaine



Résorption du mal-logement et amélioration de la qualité du parc

À Libourne et sa banlieue (Unité urbaine)

Les demandes de logement social pour motif de mal-logement en 2019 :

2 % parmi l'ensemble des ménages et 21,7 % parmi l'ensemble des demandes

3,5 % de résidences principales suroccupées (hors studios occupés par une personne) en 2017

51 places d'hébergement en centre d'accueil, soit environ 1,4 pour 1000 habitants en 2021

À Libourne (ville centre)

50,7 % de ménages à bas revenus vivent dans un logement ancien du parc privé (contre 49,4 % en banlieue)

Sur 187 copropriétés recensées en 2021

- 1 fait l'objet d'un arrêté
- Aucune n'est sous administration provisoire
- Aucune ne fait l'objet de plusieurs procédures

Dans l'intercommunalité de Libourne (EPCI)

14,8 % des ménages sont en situation de précarité énergétique

i Informations générales

Maire : Sébastien Leclerc (LR)

EPCI : *Communauté d'agglomération Lisieux Normandie*

Siège de l'intercommunalité, présidée par François Aubey (PS).

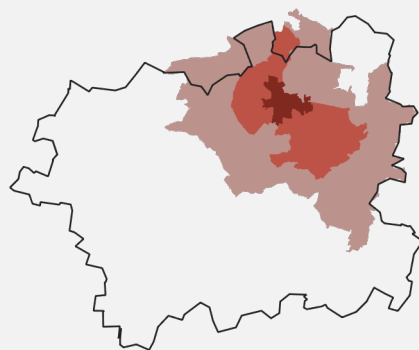
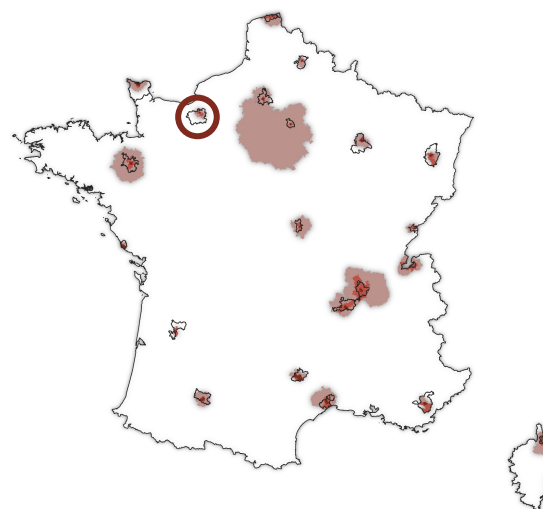
PLUi-H approuvé en 2016 (1^{er} PLH/PLUi-H approuvé)

PLUi : approuvé en 2016 - Plan « Action cœur de ville » : oui

Délégation des aides à la pierre : aucune

3 principaux organismes de logements sociaux

OPH (du Calvados), ESH (ICF Habitat, SA Partélios Habitat)



Couronne périurbaine (25 communes)

11 386 habitants

6 622 logements



Intercommunalité (53 communes)

74 369 habitants

39 932 logements

Banlieue (10 communes)

9 995 habitants (24 % de l'aire urbaine)

3 679 logements (16,4 % de l'aire urbaine)

Ville centre

20 318 habitants (48,7 % de l'aire urbaine)

12 193 logements (54,2 % de l'aire urbaine)

Le 1^{er} janvier 2017 l'EPCI nommé « Lintercom Lisieux - Pays d'Auge - Normandie » fusionne avec les communautés de communes du Pays de Livarot, du Pays de l'Orbiquet, de la Vallée d'Auge, des Trois Rivières et une partie de celle du Pays de Cambremer, pour donner naissance à la communauté d'agglomération Lisieux Normandie.

Le PLUi, ayant valeur de PLH, de l'ancienne intercommunalité n'est donc effectif que dans les communes qui composaient celle-ci. Une révision est actuellement en cours afin d'harmoniser les divers documents existants et de couvrir l'ensemble du territoire intercommunal.

Lisieux est une petite ville en déclin démographique. Le solde migratoire apparent est négatif dans la ville-centre (- 665) et la couronne périurbaine (-339) entre 2012 et 2017. Le solde migratoire positif apparent de la banlieue (+ 51 personnes) ne peut masquer un solde migratoire globalement négatif. La baisse de la population de la ville-centre est presque continue depuis le pic de 1975. La ville est pourtant relativement bien desservie par le rail compte tenu de sa taille. Son déclin s'explique d'abord par les difficultés de ses anciennes bases industrielles (métallurgie et textile).

Cette situation se traduit par un nombre élevé de logements vacants dans la ville-centre (12 %), mais également dans la couronne périurbaine (10 %). Elle conduit également à des prix très modérés pour les logements, avec un prix médian du mètre carré à 1333 euros.

Le rythme de construction de nouveaux logements est lent, mais significatif. Tout comme la dynamique d'artificialisation, non contenue, ce rythme souligne que le parc vacant ne

paraît pas facilement « mobilisable » malgré sa dimension, aussi bien dans la ville-centre que dans la couronne périurbaine.

À la différence de nombreuses grandes villes, la ville-centre rassemble une proportion plus élevée d'ouvriers et d'employés que la périphérie. Ces deux catégories forment 65 % des habitants de Lisieux contre près de 55 % dans la couronne périurbaine. Cette géographie sociale s'explique en partie par la concentration des logements sociaux dans Lisieux : ils forment 35 % des logements de la ville-centre, contre 4 % dans les dix communes de banlieue et 23 % dans la couronne périurbaine.

L'investissement de la communauté d'agglomération, élargie depuis peu, dans le champ du logement est récent. Le premier PLUi valant PLH date de 2016. Un nouveau plan local d'urbanisme intercommunal est en projet. Nul doute que la question de l'adaptation du parc de logement à la baisse démographique sera un de ses principaux enjeux.

En 2017

Parc de logements

Statut d'occupation
(résidence principale)

Logements sociaux

Ville centre
68,4 % de logements collectifs
12 % de logements vacants

29,5 % de propriétaires

35 % de logements sociaux

Banlieue
3 % de logements collectifs
6,1 % de logements vacants

81,9 % de propriétaires

4,4 % de logements sociaux

Couronne
périurbaine
45,1 % de logements collectifs
9,8 % de logements vacants

48 % de propriétaires

23,2 % de logements sociaux

Maîtrise de l'urbanisation et dynamisme des centres

De 2012 à 2017 Démographie

Densité

Consommation
foncière

Ville centre
-0,8 % hab./an

1575,4 à 1558,7 hab./km²

Indicateur indisponible : nombre
de ménages en décroissance sur
la période

Banlieue
+0,1 % hab./an

93,4 à 93 hab./km²

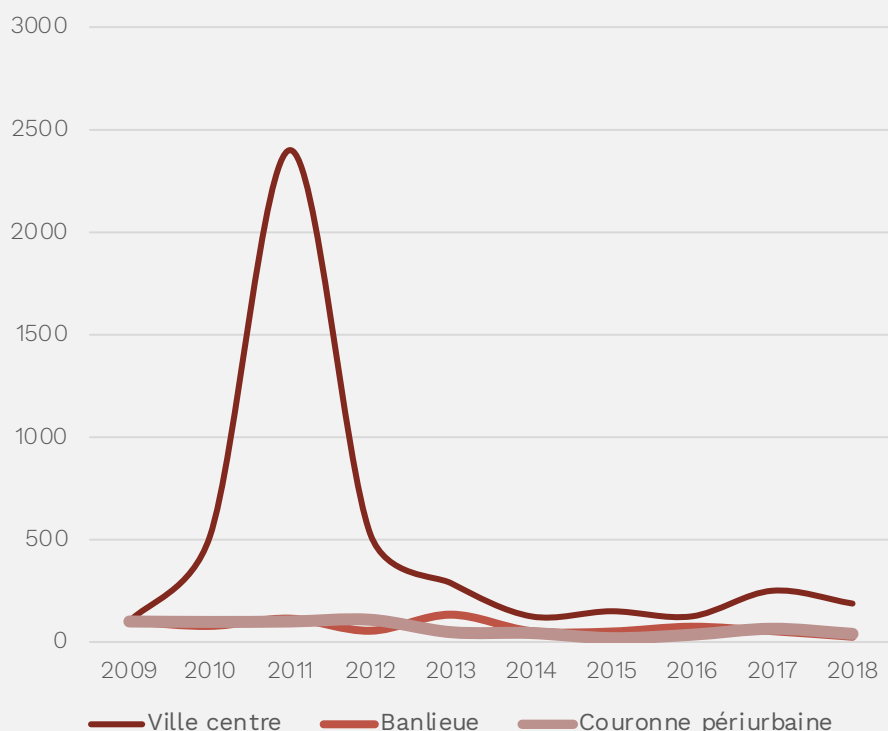
+2,7 nouveaux ménages par
hectare artificialisé (valeur
médiane)

Couronne
périurbaine
-0,3 % hab./an

59,8 à 53,4 hab./km²

+2,3 nouveaux ménages par
hectare artificialisé (valeur
médiane)

Rythme de construction : logements commencés par an
entre 2009 et 2018 (en base 100)



Artificialisation (en moyenne par an de 2009 à 2019)

+0,3 % d'espaces artificialisés VC

+2,4 % d'espaces artificialisés Ban.

+3,9 % d'espaces artificialisés CP

Construction de logements (en moyenne par an de 2009 à 2019)

37 logements commencés par an en moyenne VC

38 logements commencés par an en moyenne Ban.

32 logements commencés par an en moyenne CP

En gare de Lisieux




Plus de **75 trains par jour** en 2019

En moyenne **3037,7 voyageurs par jour**
entre 2014 et 2018

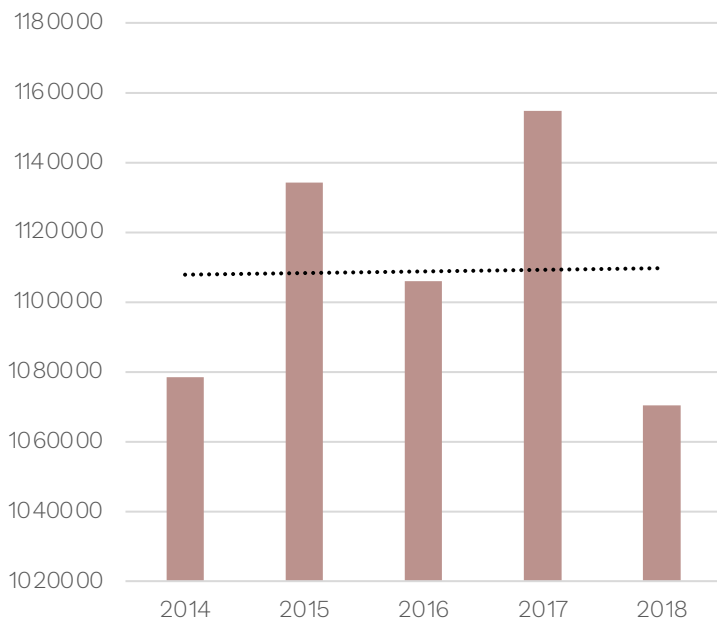
Dans l'AOM de Lisieux

En moyenne **21,7 voyages en transports
en commun** par habitant et par an en 2016

Part des **actifs** se rendant au travail en
transports en commun (2012 → 2017)

 VC	 Ban.	 CP
7,7 % → 9,1 %	3,3 % → 3 %	2,4 % → 2,4 %

Fréquentation annuelle totale de la gare
(en nombre de voyageurs par an)



Accessibilité économique du logement et mixité sociale

À Lisieux (ville centre)



En 2018

-  Un taux de **pauvreté de 23 %**
-  Un **revenu médian** annuel par unité de consommation de **17 980 €**
-  **Loyer d'annonce** par m² (charges comprises) dans le parc privé locatif :
 - **9,5 €/m²** pour un **appartement**
 - **8,4 €/m²** pour une **maison**

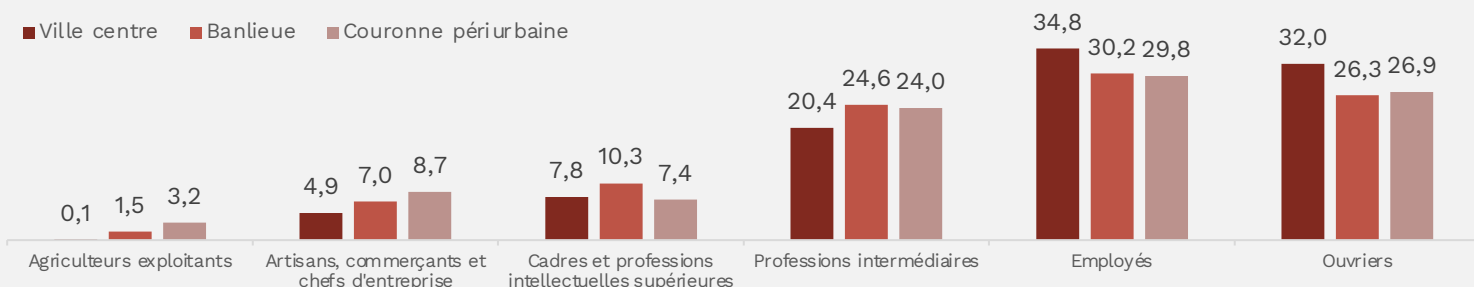
En 2019

-  Plus de **3 ans et demi d'attente en moyenne** pour obtenir un logement social

En 2020

-  Un prix de vente médian dans l'ancien de **1 333 €/m²**
-  Niveau de **vie minimum nécessaire** pour un couple avec un enfant souhaitant acquérir un logement de trois pièces de 65m² dans l'ancien au prix médian de l'agglomération :
 - **10 200 € par an** et par unité de consommation.
 - **C'est inférieur au premier décile** du revenu annuel disponible par unité de consommation à Lisieux.

Répartition des catégories socioprofessionnelles en 2017 (%)



De 2012 à 2017



Solde migratoire



Solde naturel



Variation



Ville centre

- 655 hab.

- 197 hab.

- 852 hab.



Banlieue

+ 46 hab.
(+5 par commune en moyenne)

+ 5 hab.
(<1 par commune en moyenne)

+ 51 hab.
(+5 par commune en moyenne)



Couronne
périurbaine

- 369 hab.
(-15 par commune en moyenne)

+ 172 hab.
(+7 par commune en moyenne)

- 197 hab.
(-8 par commune en moyenne)



Part des logements
inoccupés (%)
(résidences secondaires et
logements vacants)

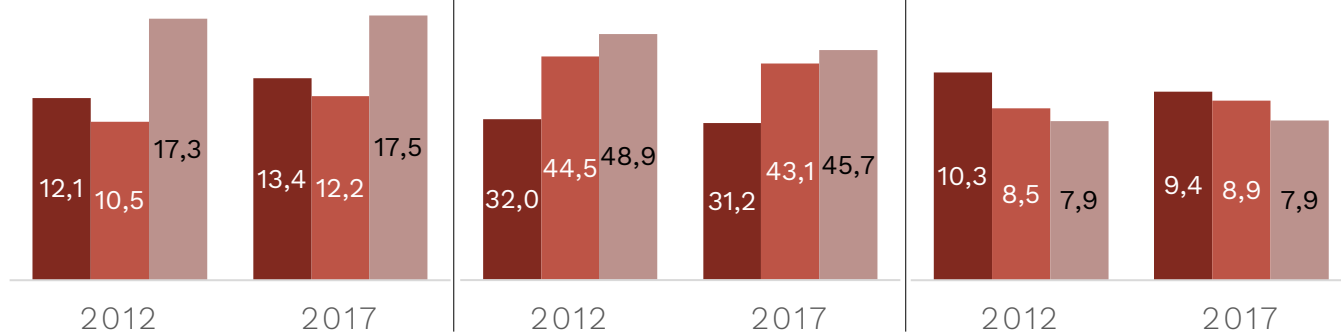


Part des ménages
avec enfant(s) (%)



Part des
étudiants (%)

■ Ville centre
■ Banlieue
■ Couronne
périurbaine



Résorption du mal-logement et amélioration de la qualité du parc

À Lisieux et sa banlieue (Unité urbaine)

Les demandes de logement social pour motif de mal-logement en 2019 :

1,4 % parmi l'ensemble des ménages et 15,5 % parmi l'ensemble des demandes

2,9 % de résidences principales suroccupées (hors studios occupés par une personne) en 2017

212 places d'hébergement en centre d'accueil, soit environ 7,6 pour 1000 habitants en 2021

À Lisieux (ville centre)

35,8 % de ménages à bas revenus vivent dans un logement ancien du parc privé (contre 61,5 % en banlieue)

Sur 295 copropriétés recensées en 2021

- 1 fait l'objet d'un arrêté
- 1 est sous administration provisoire
- Aucune ne fait l'objet de plusieurs procédures

Dans l'intercommunalité de Lisieux (EPCI)

20,7 % des ménages sont en situation de précarité énergétique

i Informations générales

Maire : Grégory Doucet (EELV)

EPCI : *Métropole de Lyon*

Siège de l'intercommunalité, présidée par Bruno Bernard (EELV).

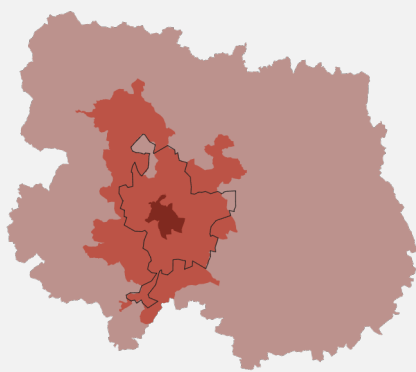
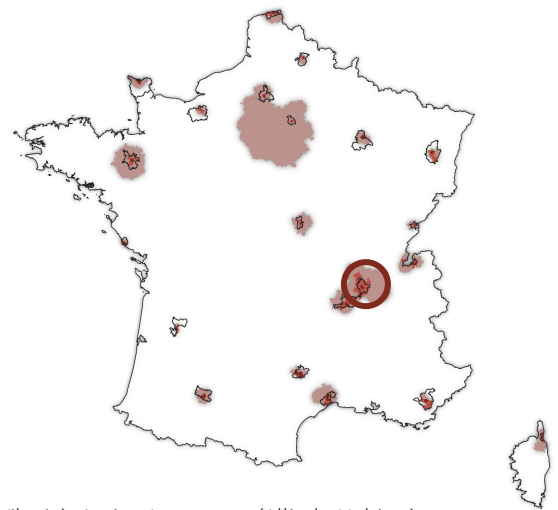
PLUi-H approuvé en 2019 (3^e PLH/PLUi-H approuvé)

PLUi : approuvé en 2019 - Plan « Action cœur de ville » : non

Délégation des aides à la pierre : collectivité en délégation de type 2

6 principaux organismes de logements sociaux

OPH (du Rhône, Grand Lyon Habitat, Lyon Métropole Habitat et Est Métropole Habitat), ESH (Vilogia); Action Logement (Alliade Habitat)



<p>Couronne périurbaine (371 communes) 662 270 habitants 296 923 logements</p>	<p>Intercommunalité (59 communes) 1 358 927 habitants 704 385 logements</p>
<p>Banlieue (126 communes) 1 137 859 habitants (49 % de l'aire urbaine) 523 585 logements (46,7 % de l'aire urbaine)</p>	
<p>Ville centre 516 092 habitants (22,2 % de l'aire urbaine) 301 474 logements (26,9 % de l'aire urbaine)</p>	

Lyon est devenue la ville la plus chère de France après Paris. Seuls les ménages aux revenus les plus élevés sont en mesure d'accéder à la propriété dans la ville centre, même si c'est une des unités urbaines de l'échantillon où le taux de pauvreté est le plus bas. Ces prix élevés génèrent une forte demande de logements locatifs sociaux, six fois et demi plus intense que la capacité d'accueil annuelle du parc. Il en résulte une prégnance des situations de mal-logement : près d'un quart des demandeurs HLM le font pour ce motif et l'unité urbaine est l'une de celles où la proportion de logements suroccupés est la plus élevée.

Ces difficultés propres aux grandes villes attractives reflètent une croissance soutenue de la population, alimentée par des soldes naturels très positifs à toutes les échelles et un solde migratoire particulièrement élevé en banlieue et dans la couronne périurbaine. La population étudiante est


également importante, notamment dans la ville-centre.

Dans ce contexte porteur, la construction neuve s'est maintenue à un rythme élevé au cours des années 2010, autant dans la ville centre (6,2 logements neufs en moyenne annuelle pour 1000 habitants) que dans les communes de la banlieue (7,3 pour 1000 habitants), ce qui indique une maîtrise locale de l'urbanisation concentrée dans de grands projets urbains. Elle génère à la fois une densification des espaces urbains et des niveaux d'artificialisation modérés.




Délégataire des aides à la pierre depuis l'origine du dispositif, la Métropole de Lyon est l'une des intercommunalités les plus expérimentées en matière de politique locale de l'habitat. Dotée de longue date d'un PLH et d'un PLUI, elle dispose aussi de trois offices publics de l'habitat puissants.

En 2017

 Parc de logements


 Statut d'occupation
(résidence principale)

 Logements sociaux


	Parc de logements	Statut d'occupation (résidence principale)	Logements sociaux
 Ville centre	95,2 % de logements collectifs 8,1 % de logements vacants	33,6 % de propriétaires	16,2 % de logements sociaux
 Banlieue	63,6 % de logements collectifs 6,7 % de logements vacants	52,7 % de propriétaires	21,1 % de logements sociaux
 Couronne périurbaine	60,2 % de logements collectifs 7,6 % de logements vacants	51,3 % de propriétaires	13,7 % de logements sociaux




Maîtrise de l'urbanisation et dynamisme des centres

De 2012 à 2017

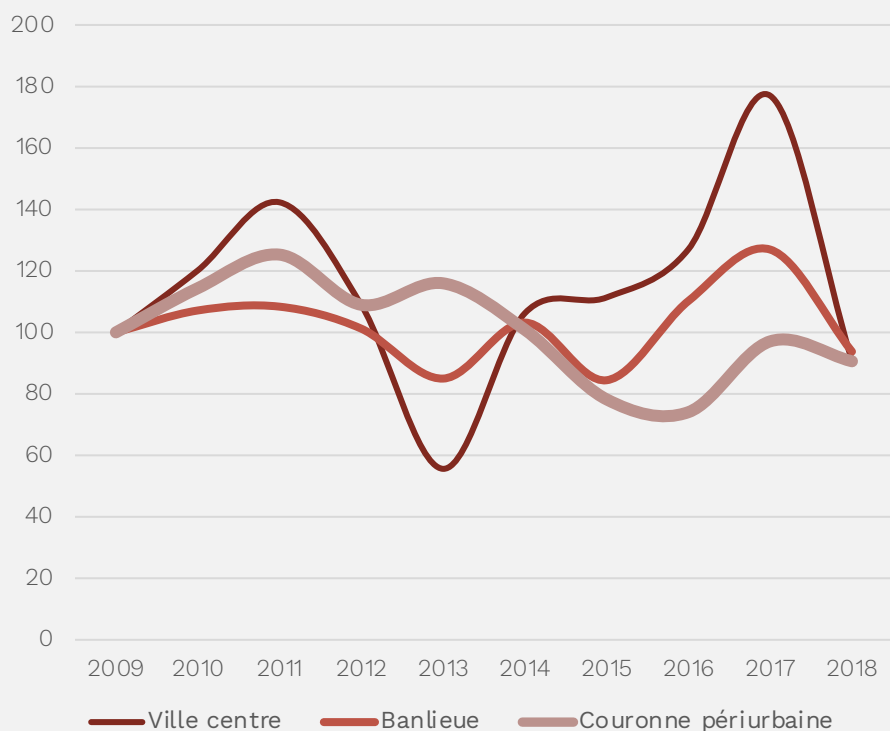
 Démographie

 Densité

 Consommation foncière


	Démographie	Densité	Consommation foncière
 Ville centre	+0,8 % hab./an	10 355,8 à 10 747 hab./km ²	+3 963,4 nouveaux ménages par hectare artificialisé
 Banlieue	+1 % hab./an	974 à 1016,6 hab./km ²	+28,5 nouveaux ménages par hectare artificialisé (valeur médiane)
 Couronne périurbaine	+1,1 % hab./an	73,1 à 76,1 hab./km ²	+11,7 nouveaux ménages par hectare artificialisé (valeur médiane)


Rythme de construction : logements commencés par an entre 2009 et 2018 (en base 100)



Artificialisation 
(en moyenne par an de 2009 à 2019)

+0,05 % d'espaces artificialisés		VC
+0,5 % d'espaces artificialisés		Ban.
+1,3 % d'espaces artificialisés		CP

Construction de logements 
(en moyenne par an de 2009 à 2019)

3 188 logements commencés par an en moyenne		VC
8 269 logements commencés par an en moyenne		Ban.
1 379 logements commencés par an en moyenne		CP

En gare de Lyon Part-Dieu




Plus de **343 trains par jour** en 2019

En moyenne **89 824 voyageurs par jour**
entre 2014 et 2018

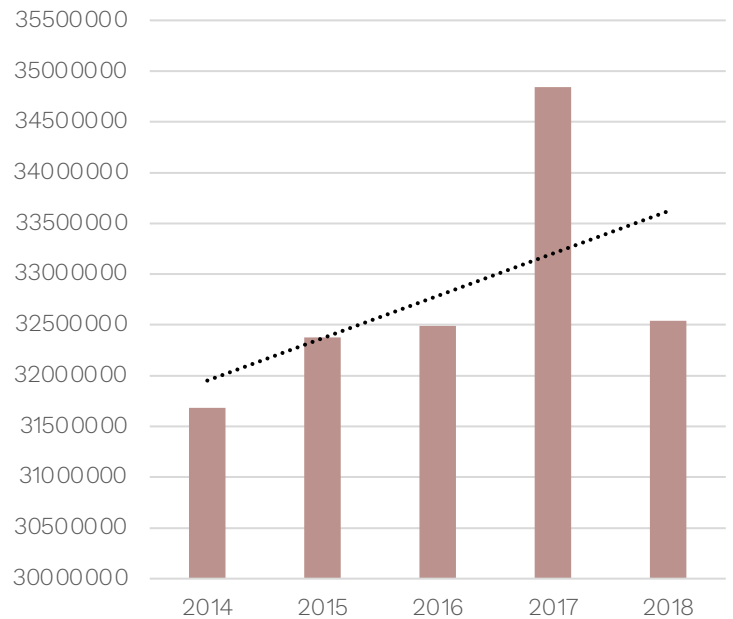
Dans l'AOM de Lyon

En moyenne **317,9 voyages en transports en commun** par habitant et par an en 2016

Part des **actifs** se rendant au travail en transports en commun (2012 → 2017)

 VC	 Ban.	 CP
37,3 % → 38,6 %	18,3 % → 19,6 %	5 % → 4,7 %




Fréquentation annuelle totale de la gare (en nombre de voyageurs par an)



Accessibilité économique du logement et mixité sociale

À Lyon (ville centre)



En 2018

-  Un taux de **pauvreté de 15 %**
-  Un **revenu médian** annuel par unité de consommation de **23 890 €**
-  **Loyer d'annonce** par m² (charges comprises) dans le parc privé locatif :
 - **14,5 €/m²** pour un **appartement**
 - **13,1 €/m²** pour une **maison**

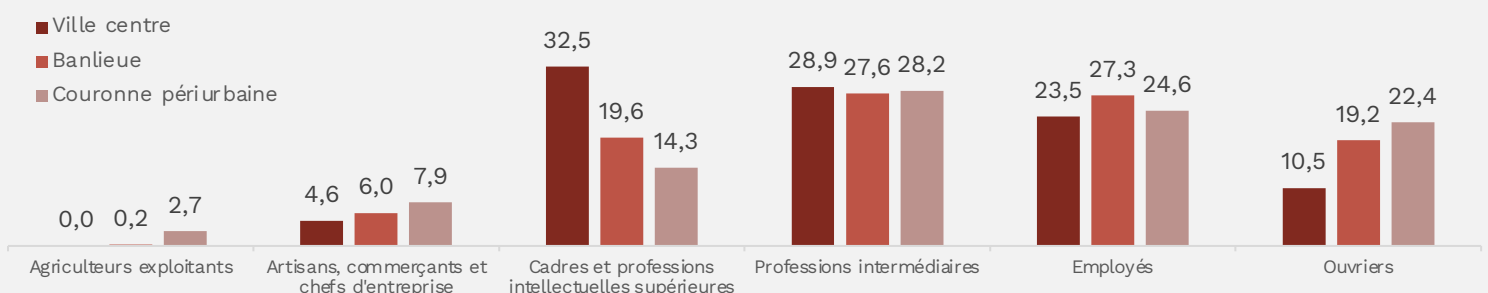
En 2019

-  Plus de **9 ans et demi d'attente en moyenne** pour obtenir un logement social

En 2020

-  Un prix de vente médian dans l'ancien de **4 777 €/m²**
-  Niveau de **vie minimum nécessaire** pour un couple avec un enfant souhaitant acquérir un logement de trois pièces de 65m² dans l'ancien au prix médian de l'agglomération :
 - **36 511 € par an** et par unité de consommation.
 - **C'est entre le septième et le huitième décile** du revenu annuel disponible par unité de consommation à Lyon.

Répartition des catégories socioprofessionnelles en 2017 (%)



De 2012 à 2017



Solde migratoire



Solde naturel



Variation



Ville centre

- 1 249 hab.

+ 20 998 hab.

+ 19 749 hab.



Banlieue

+ 9 766 hab.
(+78 par commune en moyenne)

+ 45 750 hab.
(+363 par commune en moyenne)

+ 55 516 hab.
(+441 par commune en moyenne)



Couronne
périurbaine

+ 6 635 hab.
(+18 par commune en moyenne)

+ 7 167 hab.
(+19 par commune en moyenne)

+ 13 802 hab.
(+37 par commune en moyenne)



Part des logements
inoccupés (%)
(résidences secondaires et
logements vacants)

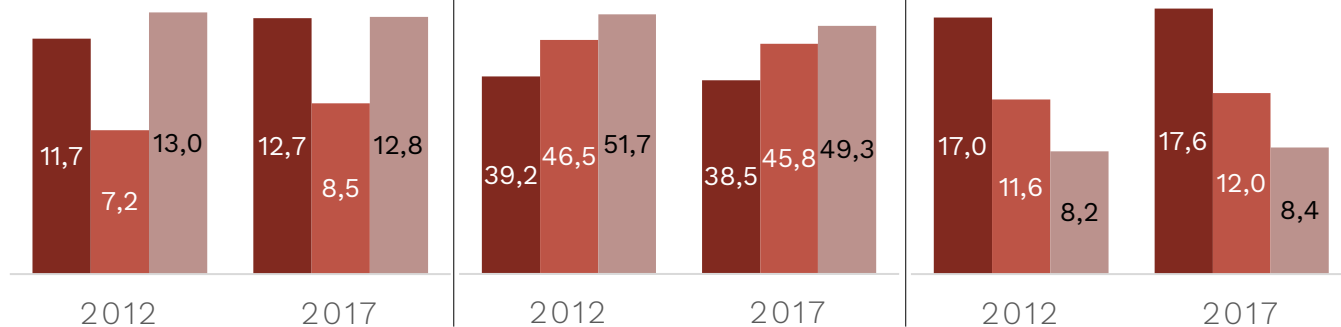


Part des ménages
avec enfant(s) (%)



Part des
étudiants (%)

■ Ville centre
■ Banlieue
■ Couronne
périurbaine



Résorption du mal-logement et amélioration de la qualité du parc

À Lyon et sa banlieue (Unité urbaine)

Les demandes de logement social pour motif de mal-logement en 2019 :

2,5 % parmi l'ensemble des ménages et 24 % parmi l'ensemble des demandes

6,1 % de résidences principales suroccupées (hors studios occupés par une personne) en 2017

19 173 places d'hébergement en centre d'accueil, soit environ 11,6 pour 1000 habitants en 2021

À Lyon (ville centre)

43,4 % de ménages à bas revenus vivent dans un logement ancien du parc privé
(contre 29,6 % en banlieue)

Sur 10 243 copropriétés recensées en 2021

- 9 font l'objet d'un arrêté
- 14 sont sous administration provisoire
- Aucune ne fait l'objet de plusieurs procédures

Dans l'intercommunalité de Lyon (EPCI)

10 % des ménages sont en situation de précarité énergétique

i Informations générales

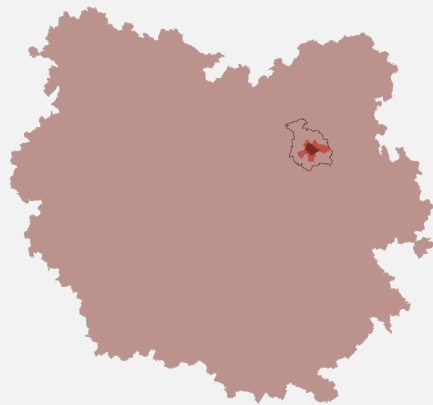
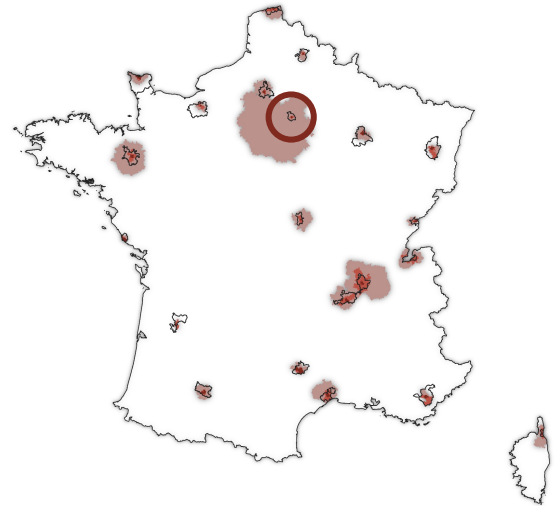
Maire : Jean-François Copé (LR)

EPCI : *Communauté d'agglomération du Pays de Meaux*
Siège de l'intercommunalité, présidée par Jean-François Copé (LR).

PLH approuvé en 2013 (2^e PLH approuvé)
PLUi : aucun - Plan « Action cœur de ville » : oui
Délégation des aides à la pierre : aucune

3 principaux organismes de logements sociaux

OPH (de Seine-et-Marne), SEM (Pays de Meaux Habitat), Action Logement (3F)



Couronne périurbaine (1745 communes)

12 548 630 habitants
5 971 966 logements



Intercommunalité (26 communes)

104 969 habitants
44 398 logements

Banlieue (5 communes)

24 645 habitants (0,2 % de l'aire urbaine)
8 938 logements (0,1 % de l'aire urbaine)

Ville centre

54 991 habitants (0,4 % de l'aire urbaine)
24 473 logements (0,4 % de l'aire urbaine)

Meaux est la seule commune de l'étude à ne pas être la ville centre de son aire urbaine, puisqu'elle est incluse dans celle de Paris.

- Elle est en revanche bien la ville centre de son unité urbaine.
- Les chiffres de la couronne périurbaine peuvent par conséquent être très élevés.

Meaux présente des caractéristiques composites : celle d'une ville moyenne, mais aussi celle d'une ville de banlieue.

Comme beaucoup de villes moyennes, Meaux connaît un affaissement de la population de la ville-centre au profit de l'immédiate banlieue. On observe également un taux élevé de logements sociaux dans la ville-centre (plus de 36 %) alors qu'ils ne forment que 12 % des logements des communes qui l'entourent. La dynamique d'artificialisation des sols est plus vive dans la banlieue que dans la ville-centre.


Toutefois, Meaux présente aussi les caractéristiques liées à sa position à une quarantaine de kilomètres de Paris. Les prix dans l'ancien sont élevés (près de 2895 €/m² carré). Les délais d'attente pour le logement social sont particulièrement longs : près de 8 ans d'attente en moyenne. Enfin, l'automobile joue une part


plus modeste dans la vie quotidienne. La gare de Meaux est très fréquentée, avec près de 23000 usagers par jour en 2019. Dans ce contexte, le pourcentage de logements suroccupés est parmi les plus élevés de notre échantillon avec 13,6 % des résidences principales.

L'agglomération a approuvé son second PLH en 2013. L'engagement intercommunal dans les politiques de l'habitat est plutôt tardif et incomplet : aucun plan local d'urbanisme intercommunal n'a été élaboré. On peut s'interroger sur les prises de l'agglomération de Meaux face aux dynamiques immobilières de l'agglomération parisienne.

En 2017

 Parc de logements

 Statut d'occupation
(résidence principale)

 Logements sociaux

 Ville centre

79,1 % de logements collectifs
7,9 % de logements vacants

37,9 % de propriétaires

36,6 % de logements sociaux

 Banlieue

30,1 % de logements collectifs
6 % de logements vacants

69,9 % de propriétaires

12,1 % de logements sociaux

 Couronne
périurbaine


70,4 % de logements collectifs
6,8 % de logements vacants


47,9 % de propriétaires

21,3 % de logements sociaux

Maîtrise de l'urbanisation et dynamisme des centres

De 2012 à 2017

 Démographie

 Densité

 Consommation
foncière

 Ville centre

+0,5 % hab./an

3640,1 à 3609,8 hab./km²

+2107,6 nouveaux ménages
par hectare artificialisé

 Banlieue

+1,8 % hab./an

557,7 à 601,4 hab./km²

+48,6 nouveaux ménages par
hectare artificialisé (valeur
médiane)

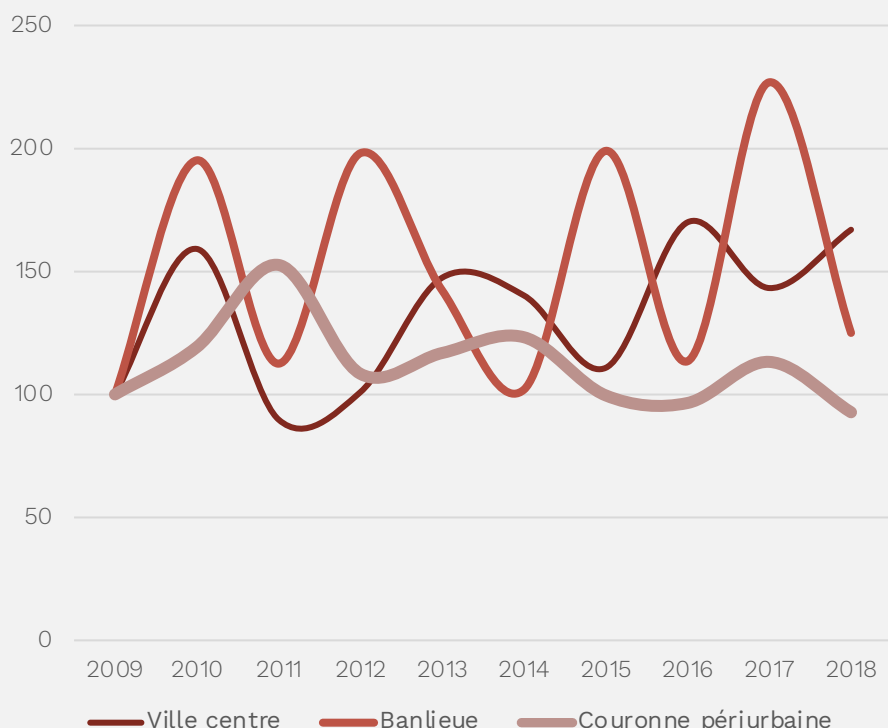
 Couronne
périurbaine

+0,4 % hab./an


62,1 à 62,5 hab./km²

+7,5 nouveaux ménages par
hectare artificialisé (valeur
médiane)


Rythme de construction : logements commencés par an
entre 2009 et 2018 (en base 100)




Artificialisation 
(en moyenne par an de 2009 à 2019)


+0,1 % d'espaces artificialisés  VC


+0,7 % d'espaces artificialisés  Ban.

+0,7 % d'espaces artificialisés  CP

Construction de logements 
(en moyenne par an de 2009 à 2019)

442 logements commencés
par an en moyenne  VC

158 logements commencés par
an en moyenne  Ban.

Environ 50 000 logements
commencés par an en moyenne  CP



En gare de Meaux

Plus de **181 trains par jour** en 2019

En moyenne **22928,2 voyageurs par jour** entre 2014 et 2018



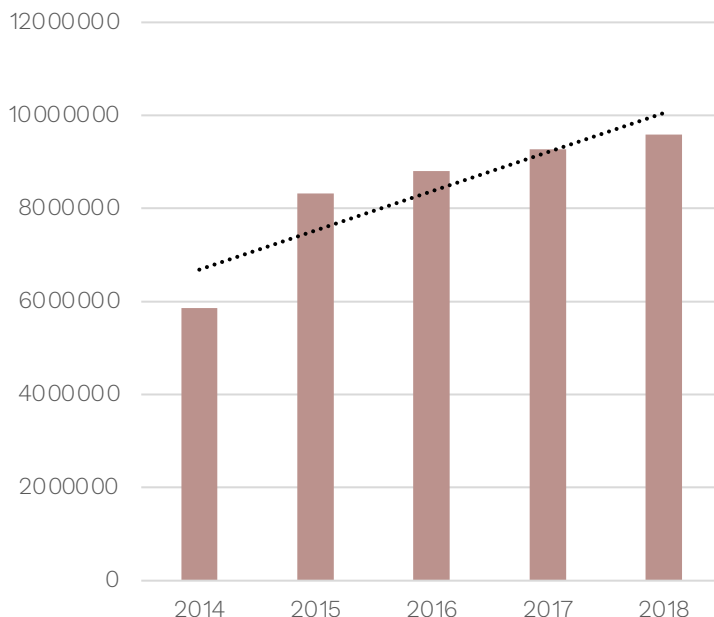
Dans l'AOM de Meaux

En moyenne **382,8 voyages en transports en commun** par habitant et par an en 2016

Part des **actifs** se rendant au travail en **transports en commun** (2012 → 2017)

VC	Ban.	CP
34,5 % → 39,3 %	26,3 % → 28,2 %	11,5 % → 11,3 %

Fréquentation annuelle totale de la gare
(en nombre de voyageurs par an)



Accessibilité économique du logement et mixité sociale

À Meaux (ville centre)

En 2018



Un taux de **pauvreté de 22 %**



Un **revenu médian** annuel par unité de consommation de **18 930 €**



Loyer d'annonce par m² (charges comprises) dans le parc privé locatif :

- **14,6 €/m²** pour un **appartement**
- **11,4 €/m²** pour une **maison**

En 2019



Plus de **8 ans d'attente en moyenne** pour obtenir un logement social

En 2020



Un prix de vente médian dans l'ancien de **2 895 €/m²**

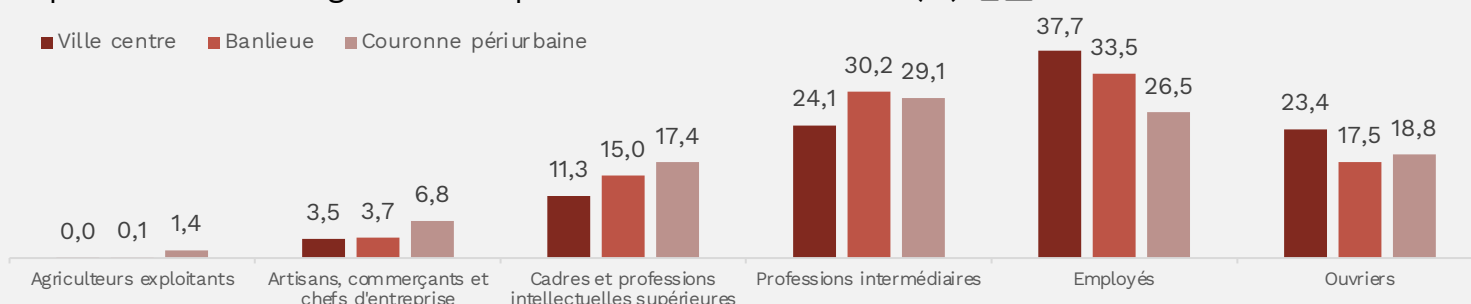


Niveau de vie minimum nécessaire pour un couple avec un enfant souhaitant acquérir un logement de trois pièces de 65m² dans l'ancien au prix médian de l'agglomération :

- **22 133 € par an** et par unité de consommation.
- **C'est entre le sixième et le septième décile** du revenu annuel disponible par unité de consommation à Meaux.

Répartition des catégories socioprofessionnelles en 2017 (%)

■ Ville centre ■ Banlieue ■ Couronne périurbaine



De 2012 à 2017



Solde migratoire



Solde naturel



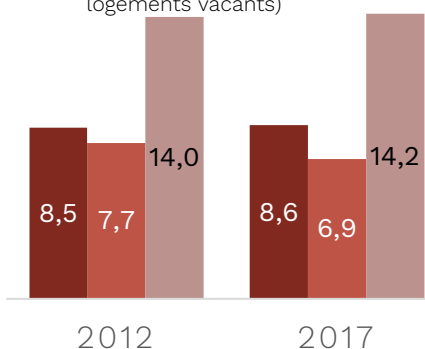
Variation

Catégorie	Solde migratoire	Solde naturel	Variation
 Ville centre	- 2 115 hab.	- 3 483 hab.	- 1 368 hab.
 Banlieue	+ 915 hab. (+183 par commune en moyenne)	+ 847 hab. (+169 par commune en moyenne)	+ 1 762 hab. (+352 par commune en moyenne)
 Couronne périurbaine	- 459 hab. (<1 par commune en moyenne)	+ 13 769 hab. (+8 par commune en moyenne)	+ 13 310 hab. (+8 par commune en moyenne)

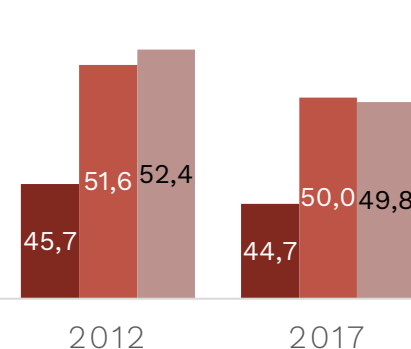


Part des logements
inoccupés (%)
(résidences secondaires et
logements vacants)

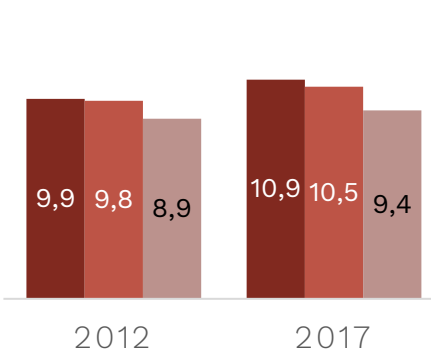
■ Ville centre
■ Banlieue
■ Couronne
périurbaine



Part des ménages
avec enfant(s) (%)




Part des
étudiants (%)




Résorption du mal-logement et amélioration de la qualité du parc

À Meaux et sa banlieue (Unité urbaine)

 Les demandes de logement social pour motif de mal-logement en 2019 :

3,6 % parmi l'ensemble des ménages et 22,1 % parmi l'ensemble des demandes

 13,6 % de résidences principales suroccupées (hors studios occupés par une personne) en 2017

 876 places d'hébergement en centre d'accueil, soit environ 11,6 pour 1000 habitants en 2021


À Meaux (ville centre)

 20,6 % de ménages à bas revenus vivent dans un logement ancien du parc privé (contre 28,6 % en banlieue)

 Sur 440 copropriétés recensées en 2021

- 1 fait l'objet d'un arrêté
- 2 sont sous administration provisoire
- Aucune ne fait l'objet de plusieurs procédures

Dans l'intercommunalité de Meaux (EPCI)

 11,3 % des ménages sont en situation de précarité énergétique

i Informations générales

Maire de Millau : Emmanuelle Gazel (PS)

EPCI : *Communauté de communes de Millau Grands Causses*

Siège de l'intercommunalité, présidée par Emmanuelle Gazel (PS).

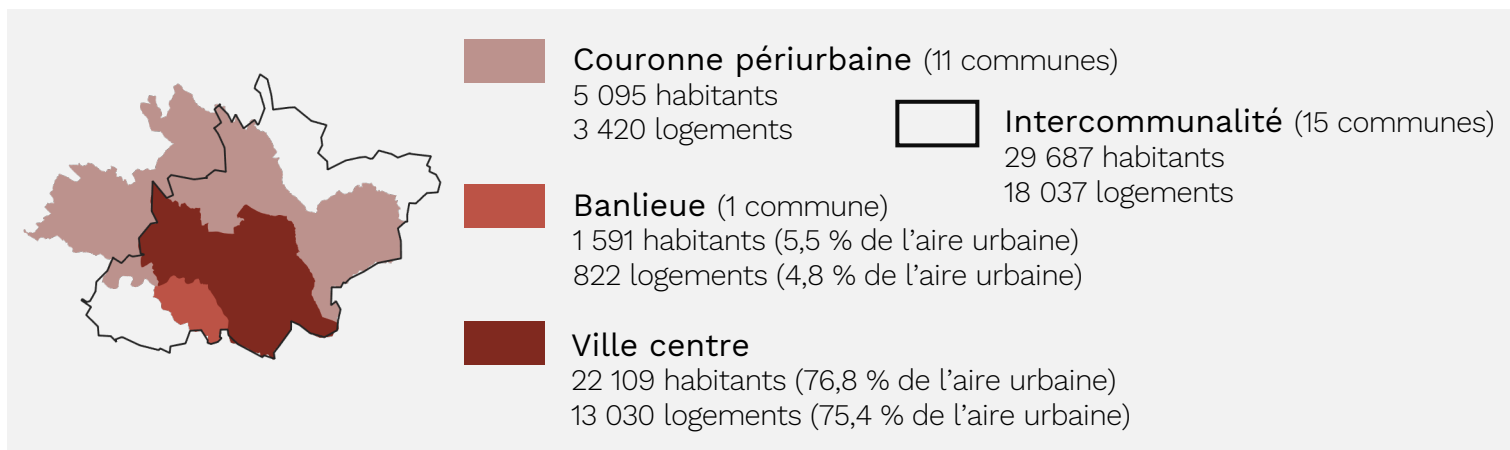
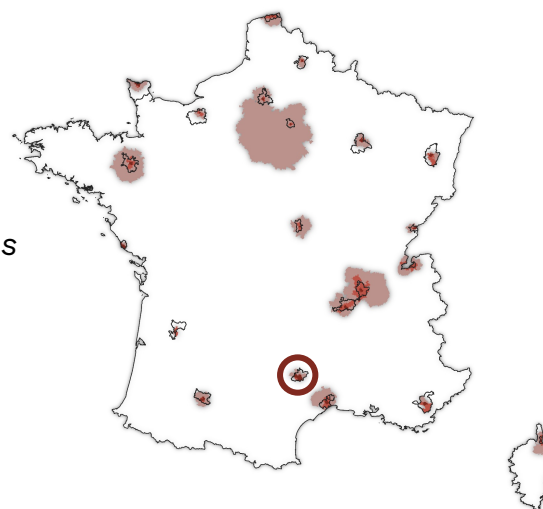
PLUi-H approuvé en 2019 (2^e PLH/PLUi-H approuvé)

PLUi : approuvé en 2015 - Plan « Action cœur de ville » : oui

Délégation des aides à la pierre : non

3 principaux organismes de logements sociaux

OPH (de l'Aveyron), ESH (ICF Millau), bailleurs privés (SA HLM Sud Massif Central Habitat)



Millau est une commune de 22 000 habitants dans une intercommunalité qui en compte 30 000. La démographie suit un rythme très lent : un solde naturel négatif dans la ville centre, et un solde migratoire positif, mais faible, malgré la bonne desserte autoroutière et le spectaculaire viaduc. Ceci explique une activité de production de logements assez discrète, qui stagne autour de 80 logements par an dans l'EPCI. La faible part de logements sociaux ne semble pas un problème en raison de l'atonie relative du marché du logement et d'un revenu médian proche de la moyenne nationale. Grâce à un prix très bas du m², il n'est pas difficile d'accéder à la propriété à Millau, ni même au logement social. Ceci explique un taux élevé de propriétaires, autour de 60 % des ménages.

Le taux de vacance est plus élevé que la moyenne nationale, sans être excessif (11% en 2017). Il n'y a pas, en 2017, de demande de logements sociaux pour cause de mal-logement.

La situation de Millau semble plutôt favorable : un revenu médian proche de la moyenne nationale, des logements accessibles (compte-tenu de l'atonie de la demande), un mal-logement qui existe peut-être, mais ne se signale pas.

Le calme relatif du marché du logement n'empêche pas les habitants de consommer de l'espace en grande quantité pour se loger. Dans la couronne périurbaine, la moyenne est de 12 logements à l'hectare, ce qui entraîne une croissance de l'artificialisation de 1,6 % par an depuis 2015. On trouve là le paradoxe de certains territoires faiblement attractifs : il ne faudrait pas que la communauté de communes, sous prétexte d'attirer de nouveaux ménages, prenne le risque de gaspiller son espace naturel et agricole, alors que la ville centre peut accepter de nouveaux ménages.

En 2017

Parc de logements

Statut d'occupation
(résidence principale)

Logements sociaux

Zone	Parc de logements	Statut d'occupation	Logements sociaux
Ville centre	55,1 % de logements collectifs 11,7 % de logements vacants	57,7 % de propriétaires	11,1 % de logements sociaux
Banlieue	17,5 % de logements collectifs 8,3 % de logements vacants	79,4 % de propriétaires	4,5 % de logements sociaux
Couronne périurbaine	45,2 % de logements collectifs 10,7 % de logements vacants	61,5 % de propriétaires	9 % de logements sociaux

Maîtrise de l'urbanisation et dynamisme des centres

De 2012 à 2017 Démographie

Densité

Consommation foncière

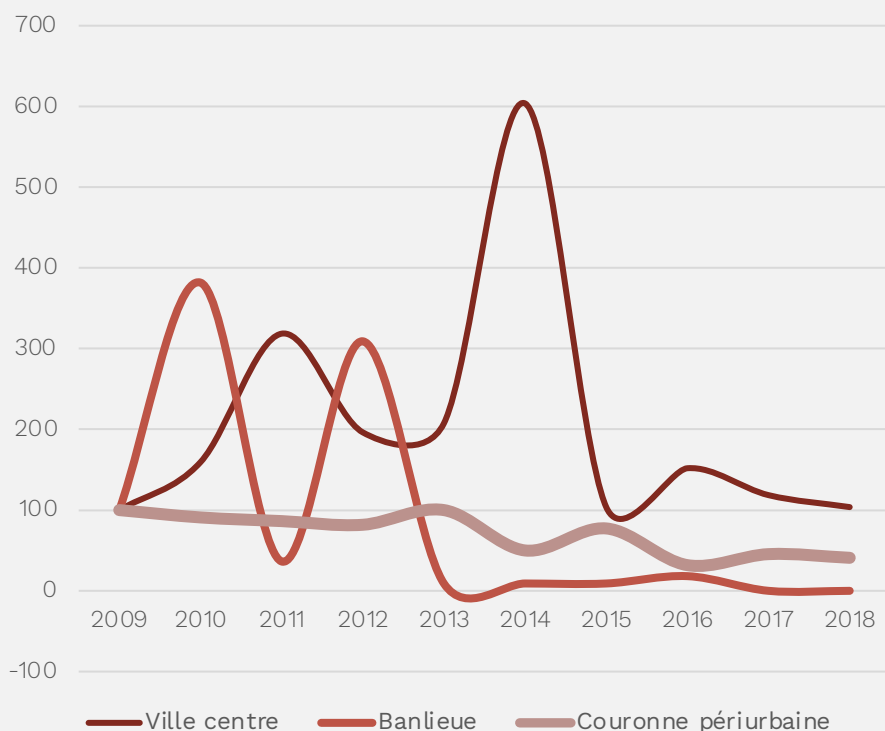
Zone	Démographie	Densité
Ville centre	+0,1 % hab./an	129,7 à 130 hab./km ²
Banlieue	+0,4 % hab./an	54,4 à 55,6 hab./km ²
Couronne périurbaine	+0,4 % hab./an	15,8 à 16,1 hab./km ²

Indicateur indisponible : nombre de ménages en décroissance sur la période

+22,2 nouveaux ménages par hectare artificialisé (valeur médiane)

+4,3 nouveaux ménages par hectare artificialisé (valeur médiane)

Rythme de construction : logements commencés par an entre 2009 et 2018 (en base 100)



Artificialisation (en moyenne par an de 2009 à 2019)

+0,5 % d'espaces artificialisés VC

+0,1 % d'espaces artificialisés Ban.

+1,6 % d'espaces artificialisés CP

Construction de logements (en moyenne par an de 2009 à 2019)

55,7 logements commencés par an en moyenne VC

9,6 logements commencés par an en moyenne Ban.

15,5 logements commencés par an en moyenne CP

En gare de Millau




Plus de 7 trains par jour en 2019

En moyenne 197,7 voyageurs par jour entre 2014 et 2018

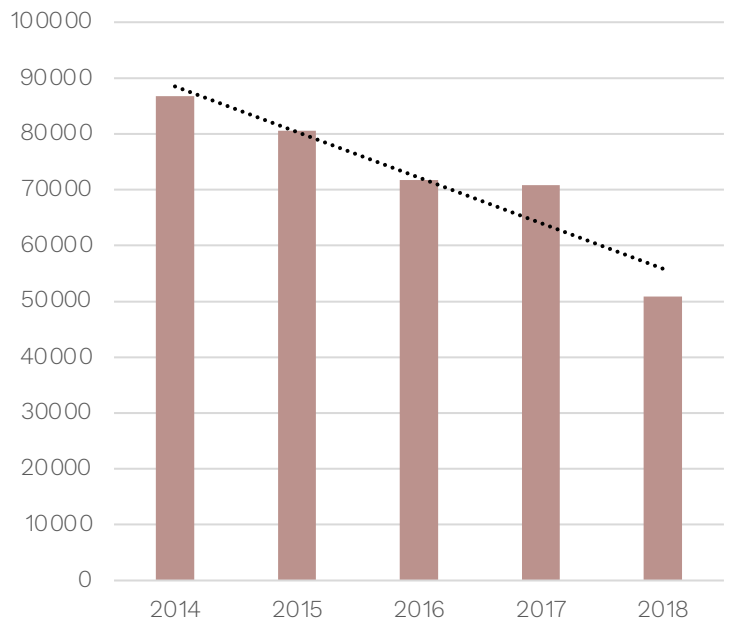
Dans l'AOM de Millau

En moyenne 10,2 voyages en transports en commun par habitant et par an en 2016

Part des actifs se rendant au travail en transports en commun (2012 → 2017)

 VC	 Ban.	 CP
2,1 % → 1,7 %	2,1 % → 1,4 %	1,1 % → 1,2 %



Fréquentation annuelle totale de la gare (en nombre de voyageurs par an)




Accessibilité économique du logement et mixité sociale


À Millau (ville centre)

En 2018



-  Un taux de **pauvreté de 17 %**
-  Un **revenu médian** annuel par unité de consommation de **21 160 €**

-  **Loyer d'annonce** par m² (charges comprises) dans le parc privé locatif :
 - **8,9 €/m²** pour un **appartement**
 - **7,7 €/m²** pour une **maison**

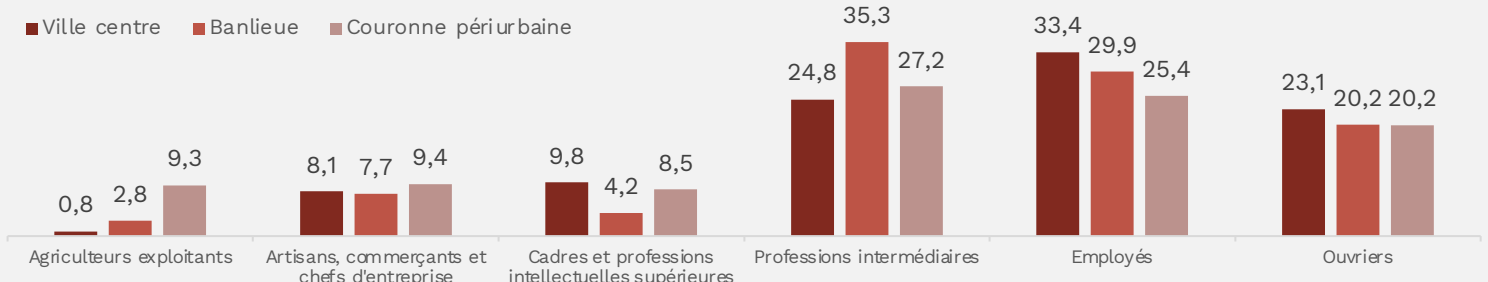
En 2019

-  Plus de **3 ans et demi d'attente en moyenne** pour obtenir un logement social

En 2020

-  Un prix de vente médian dans l'ancien de **1 720 €/m²**
-  Niveau de **vie minimum nécessaire** pour un couple avec un enfant souhaitant acquérir un logement de trois pièces de 65m² dans l'ancien au prix médian de l'agglomération :
 - **19 660 € par an** et par unité de consommation.
 - **C'est entre le premier et le deuxième décile** du revenu annuel disponible par unité de consommation à Millau.

Répartition des catégories socioprofessionnelles en 2017 (%)



De 2012 à 2017



Solde migratoire



Solde naturel



Variation



Ville centre

+ 399 hab.

- 303 hab.

+ 96 hab.



Banlieue

+ 17 hab.
(+17 par commune en moyenne)

+ 16 hab.
(+16 par commune en moyenne)

+ 33 hab.
(+33 par commune en moyenne)



Couronne
périurbaine

+ 178 hab.
(+16 par commune en moyenne)

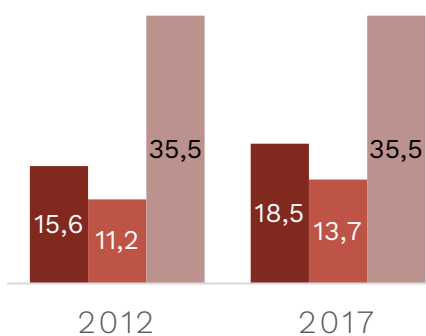
- 78 hab.
(-7 par commune en moyenne)

+ 100 hab.
(+9 par commune en moyenne)

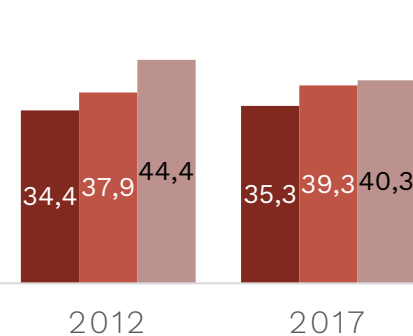


Part des logements
inoccupés (%)
(résidences secondaires et
logements vacants)

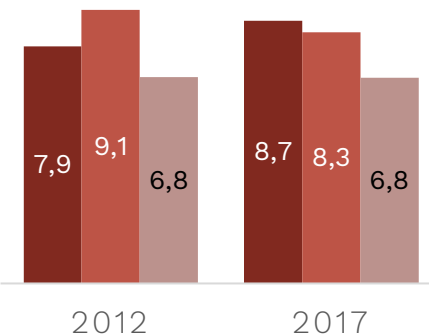
■ Ville centre
■ Banlieue
■ Couronne
périurbaine



Part des ménages
avec enfant(s) (%)



Part des
étudiants (%)



Résorption du mal-logement et amélioration de la qualité du parc

À Millau et sa banlieue (Unité urbaine)

Les demandes de logement social pour motif de mal-logement en 2019 :

0 % parmi l'ensemble des ménages et 0,02 % parmi l'ensemble des demandes

2,2 % de résidences principales suroccupées (hors studios occupés par une personne) en 2017

19 places d'hébergement en centre d'accueil, soit environ 0,8 pour 1000 habitants en 2021

À Millau (ville centre)

59,2 % de ménages à bas revenus vivent dans un logement ancien du parc privé (données indisponibles pour la banlieue)

Sur 503 copropriétés recensées en 2021

- Aucune ne fait l'objet d'un arrêté
- Aucune n'est sous administration provisoire
- Aucune ne fait l'objet de plusieurs procédures

Dans l'intercommunalité de Millau (EPCI)

16,4 % des ménages sont en situation de précarité énergétique

i Informations générales

Maire : Michaël Delafosse (PS)

Préfecture du département de l'Hérault (34).

EPCI : *Montpellier Méditerranée Métropole*

Siège de l'intercommunalité, présidée par Michaël Delafosse (PS).

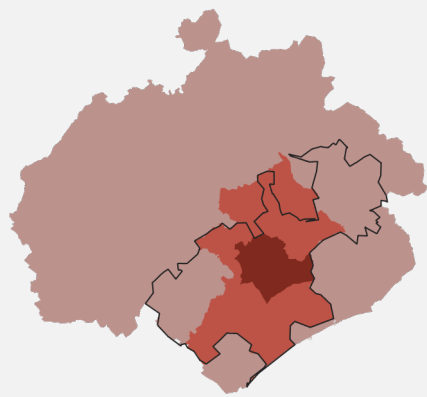
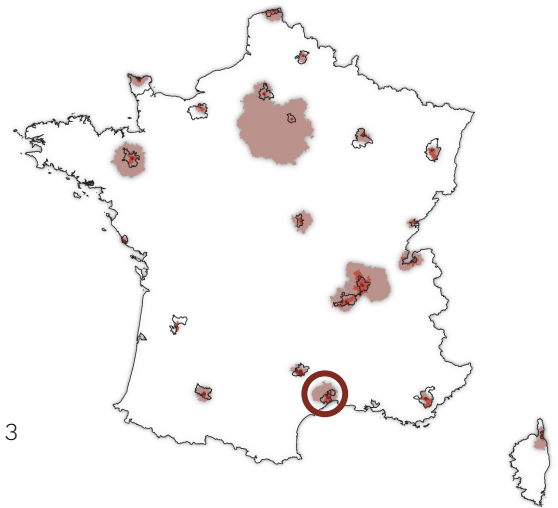
PLH approuvé en 2019 (3^e PLH approuvé)

PLUi : approuvé en 2019 - Plan « Action cœur de ville » : non

Délégation des aides à la pierre : département et collectivité en délégation de type 3

9 principaux organismes de logements sociaux

OPH (de l'Hérault et ACM Habitat), Action logement (Unicil, Promologis), ESH (Eriila, ICF, SFHE, FDI Habitat, Un toit pour tous)



Couronne périurbaine (93 communes)

175 299 habitants

92 462 logements



Intercommunalité (31 communes)

472 217 habitants

256 140 logements

Banlieue (21 communes)

155 876 habitants (25,3 % de l'aire urbaine)

73 933 logements (22,1 % de l'aire urbaine)

Ville centre

285 121 habitants (46,3 % de l'aire urbaine)

168 120 logements (50,3 % de l'aire urbaine)


C'est une des communes et des intercommunalités les plus attractives de l'échantillon. En cinq ans (2012-2017), la métropole a gagné près de 30 000 habitants, par le jeu combiné du solde migratoire et du solde naturel. La demande de logement est très forte, ce qui explique une activité soutenue de production de logements (plus de 5000 logements par an entre 2012 et 2017) et un taux de vacance proche de la vacance technique (7% dans la ville centre en 2017). Malgré cette attractivité, ou à cause d'elle, Montpellier accueille un grand nombre de ménages modestes (la médiane du revenu par UC est de 18 480€ en 2017, contre près de 21 000€ à l'échelle nationale), voire pauvres (le taux de pauvreté s'établit à 21% en 2017). La situation est d'autant plus tendue que l'offre de logements locatifs sociaux reste en deçà du seuil fixé par l'article 5 de la loi SRU.


Il faut en moyenne 7 ans et demi pour trouver un logement social à Montpellier et le prix moyen dans

l'ancien réserve l'accèsion à la propriété aux ménages les plus aisés (6^e et 7^e déciles). Ces tensions se traduisent par une suroccupation notable des logements dans la ville centre et par un nombre important de demandes de logement social pour mal-logement. Elles produisent aussi un étalement de l'agglomération : malgré une densité moyenne relativement élevée, la consommation de sols progresse rapidement dans la couronne périurbaine.

Les enjeux de régulation sont donc très élevés. Montpellier métropole dispose des instruments (office public, PLH et PLUI) lui permettant de jouer ce rôle. Au-delà d'une politique à l'échelle de la métropole, c'est sans doute une coordination des politiques de l'habitat à l'échelle de la conurbation méditerranéenne qui doit être mise en débat.

En 2017

 Parc de logements

 Statut d'occupation
(résidence principale)

 Logements sociaux

 Ville centre

86,2 % de logements collectifs
7,7 % de logements vacants

30,8 % de propriétaires

15,5 % de logements sociaux

 Banlieue

34,2 % de logements collectifs
5,3 % de logements vacants

63,1 % de propriétaires

7,2 % de logements sociaux

 Couronne
périurbaine


65,4 % de logements collectifs
7,2 % de logements vacants


43,3 % de propriétaires


11,4 % de logements sociaux

Maîtrise de l'urbanisation et dynamisme des centres

De 2012 à 2017

 Démographie

 Densité

 Consommation
foncière

 Ville centre

+1,2 % hab./an

4667,3 à 4994,7 hab./km²

+358,8 nouveaux ménages par
hectare artificialisé

 Banlieue

+2,5 % hab./an

513,2 à 576,8 hab./km²

+38,6 nouveaux ménages par
hectare artificialisé (valeur
médiane)

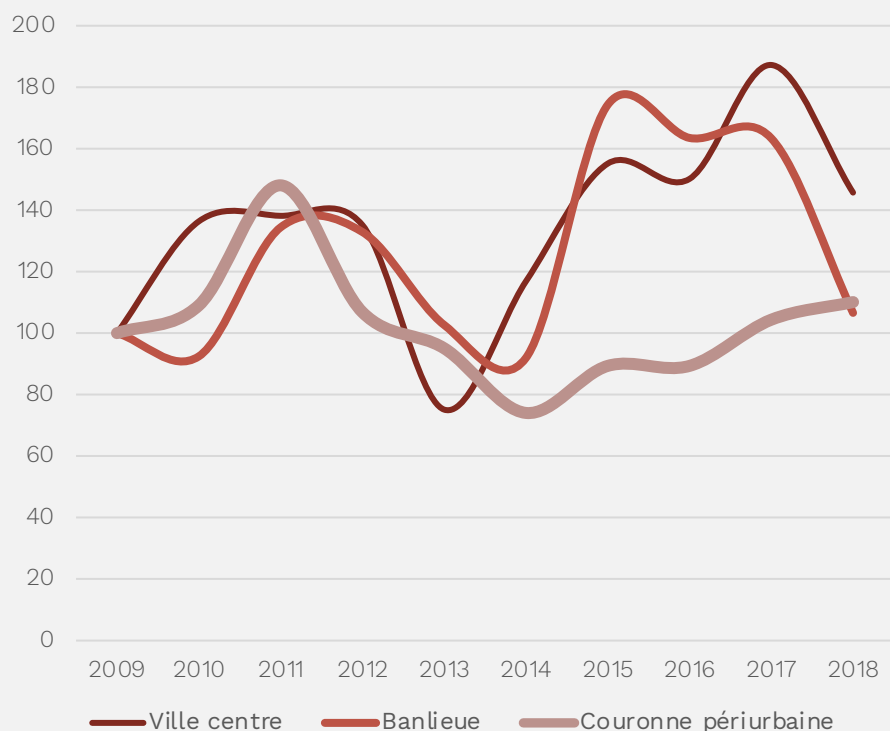
 Couronne
périurbaine


+1,5 % hab./an

57,3 à 61,5 hab./km²

+12 nouveaux ménages par
hectare artificialisé (valeur
médiane)


Rythme de construction : logements commencés par an
entre 2009 et 2018 (en base 100)




Artificialisation 

(en moyenne par an de 2009 à 2019)


+0,4 % d'espaces artificialisés  VC


+0,7 % d'espaces artificialisés  Ban.


+1,4 % d'espaces artificialisés  CP

Construction de logements 

(en moyenne par an de 2009 à 2019)

2802 logements commencés
par an en moyenne  VC

2220 logements commencés
par an en moyenne  Ban.

376 logements commencés
par an en moyenne  CP

En gare de Montpellier Saint-Roch

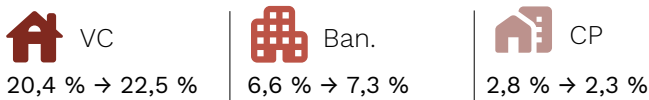
Plus de **73 trains par jour** en 2019

En moyenne **22041,4 voyageurs par jour** entre 2014 et 2018

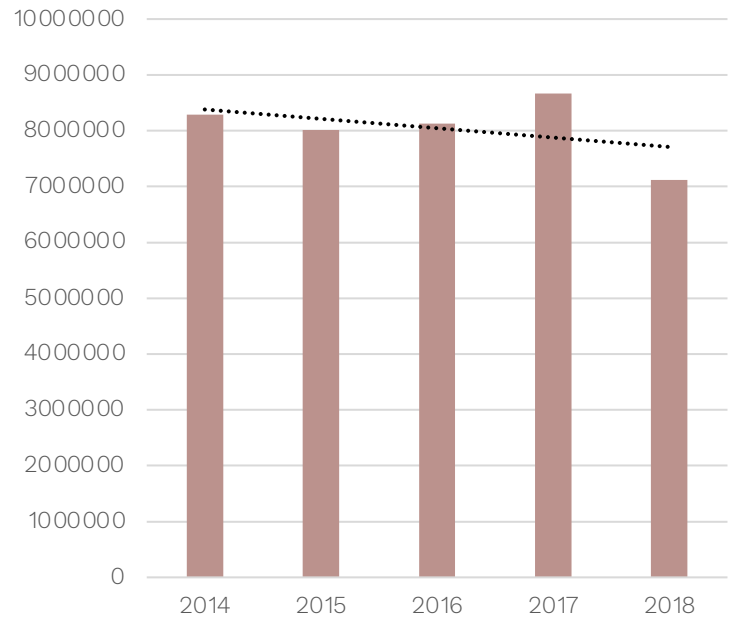
Dans l'AOM de Montpellier

En moyenne **180,6 voyages en transports en commun** par habitant et par an en 2016

Part des **actifs** se rendant au travail en transports en commun (2012 → 2017)




Fréquentation annuelle totale de la gare (en nombre de voyageurs par an)




Accessibilité économique du logement et mixité sociale

À Montpellier (ville centre)

En 2018



-  Un taux de **pauvreté de 27 %**
-  Un **revenu médian** annuel par unité de consommation de **18 480 €**

-  **Loyer d'annonce** par m² (charges comprises) dans le parc privé locatif :
 - **13,7 €/m²** pour un **appartement**
 - **11,9 €/m²** pour une **maison**

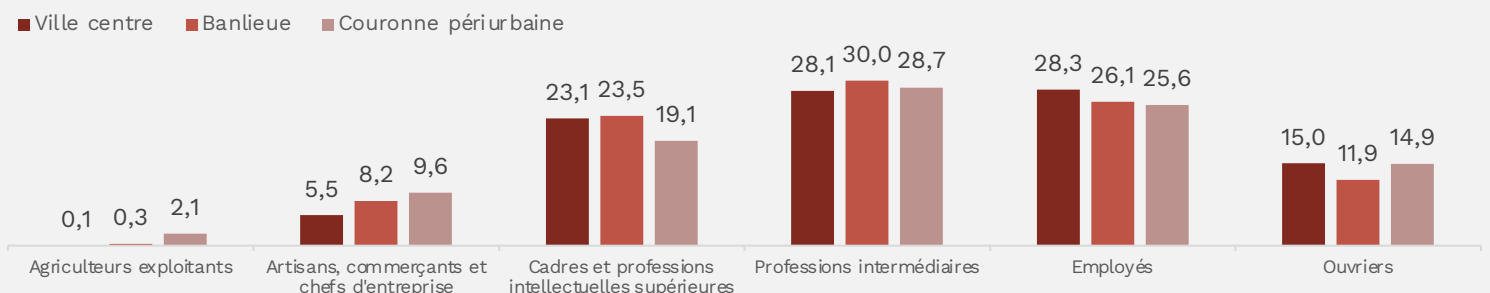
En 2019

-  Plus de **7 ans et demi d'attente en moyenne** pour obtenir un logement social

En 2020

-  Un prix de vente médian dans l'ancien de **3 131 €/m²**
-  Niveau de **vie minimum nécessaire** pour un couple avec un enfant souhaitant acquérir un logement de trois pièces de 65m² dans l'ancien au prix médian de l'agglomération :
 - **23 933 € par an** et par unité de consommation.
 - **C'est entre le sixième et le septième décile** du revenu annuel disponible par unité de consommation à Montpellier.

Répartition des catégories socioprofessionnelles en 2017 (%)



De 2012 à 2017



Solde migratoire



Solde naturel



Variation



Ville centre

+ 5 504 hab.

+ 11 161 hab.

+ 16 665 hab.



Banlieue

+ 15 110 hab.
(+720 par commune en moyenne)

+ 2 331 hab.
(+111 par commune en moyenne)

+ 17 441 hab.
(+831 par commune en moyenne)



Couronne
périurbaine

+ 2 946 hab.
(+32 par commune en moyenne)

+ 1 054 hab.
(+11 par commune en moyenne)

+ 4 000 hab.
(+43 par commune en moyenne)



Part des logements
inoccupés (%)
(résidences secondaires et
logements vacants)

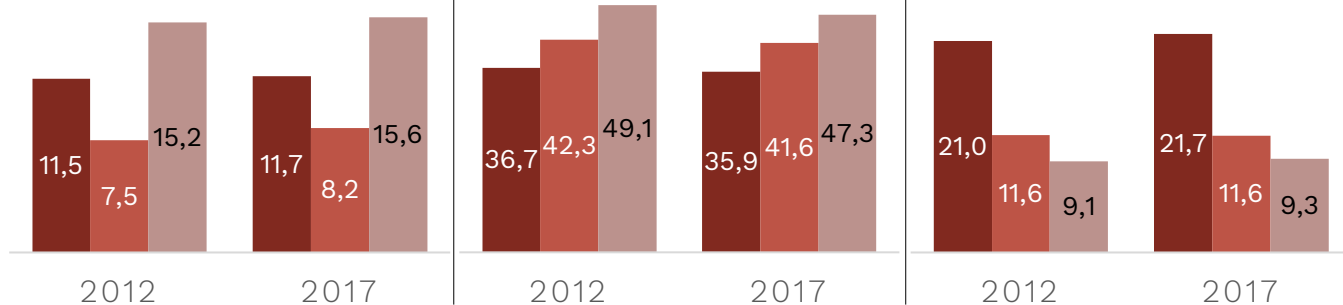


Part des ménages
avec enfant(s) (%)



Part des
étudiants (%)

■ Ville centre
■ Banlieue
■ Couronne
périurbaine



Résorption du mal-logement et amélioration de la qualité du parc

À Montpellier et sa banlieue (Unité urbaine)

Les demandes de logement social pour motif de mal-logement en 2019 :

2,6 % parmi l'ensemble des ménages et 23,1 % parmi l'ensemble des demandes

7,3 % de résidences principales suroccupées (hors studios occupés par une personne) en 2017

2 470 places d'hébergement en centre d'accueil, soit environ 5,7 pour 1000 habitants en 2021

À Montpellier (ville centre)

38,6 % de ménages à bas revenus vivent dans un logement ancien du parc privé (contre 18,7 % en banlieue)

Sur 4 787 copropriétés recensées en 2021

- 5 font l'objet d'un arrêté
- 12 sont sous administration provisoire
- 1 fait l'objet de plusieurs procédures

Dans l'intercommunalité de Montpellier (EPCI)

8,4 % des ménages sont en situation de précarité énergétique

i Informations générales

Maire : Denis Thuriot (LREM)

EPCI : *Communauté d'agglomération de Nevers*

Siège de l'intercommunalité, présidée par Denis Thuriot (LREM).

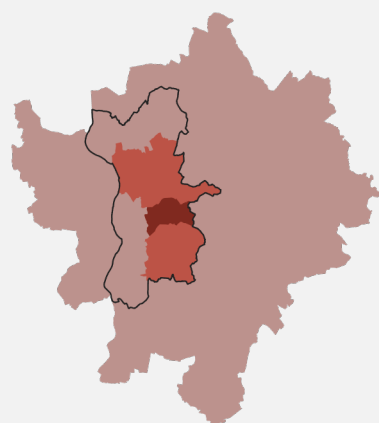
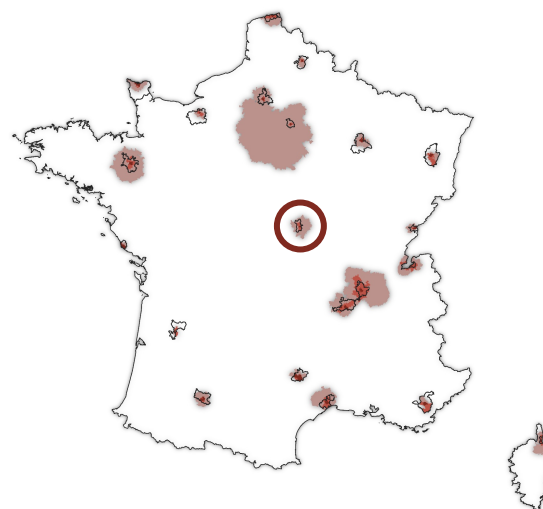
PLH approuvé en 2020 (2^e PLH approuvé)

PLUi : aucun - Plan « Action cœur de ville » : oui

Délégation des aides à la pierre : aucune

4 principaux organismes de logements sociaux

OPH (de la Nièvre), Action Logement (Habellis), ESH (ICF Habitat, 1001 vies Habitat)



Couronne périurbaine (50 communes)

38 395 habitants

21 880 logements



Intercommunalité (13 communes)

65 547 habitants

39 075 logements

Banlieue (6 communes)

26 079 habitants (26,8 % de l'aire urbaine)

12 399 logements (21,9 % de l'aire urbaine)

Ville centre

32 990 habitants (33,8 % de l'aire urbaine)

22 329 logements (39,4 % de l'aire urbaine)

Nevers est l'une des villes de l'échantillon où il est le plus facile de bien se loger : un prix de vente médian modéré et un accès rapide au logement social. Le mal-logement y pèse beaucoup moins que dans les villes plus chères et disposant de moins de logements sociaux : le taux de suroccupation des logements place Nevers dans le tiers des villes les moins touchées de l'échantillon.

Cette détente du marché s'explique principalement par une très faible dynamique démographique puisque Nevers est l'une des seules villes de l'échantillon qui perde de la population aussi bien dans sa ville-centre que dans sa banlieue et dans sa couronne périurbaine. La facilité d'accession à la propriété périurbaine contribue sans doute à un solde migratoire très fortement négatif pour la ville-centre.


Cette détente se reflète dans l'un des plus faibles niveaux de construction neuve de l'échantillon.


Logiquement, la consommation foncière est également faible, sauf dans la couronne périurbaine où la maison individuelle domine et s'autorise sans doute de belles surfaces.

À ces indices de détente du marché du logement de Nevers s'ajoute l'ampleur de la vacance, quelle que soit l'échelle géographique d'analyse : près de 18% dans la ville-centre, 15% en banlieue et encore 13% dans la couronne périurbaine.




Au total, la question du logement ne semble pas être pour Nevers une priorité politique importante, ce qui explique le caractère assez tardif de la mise en œuvre d'un PLH, sans délégation des aides à la pierre et en l'absence d'un office public HLM à l'échelle de l'agglomération. Le sujet est, en revanche, au premier rang des préoccupations dans le cadre de la problématique plus globale portée par le programme Action Cœur de Ville.

En 2017

 Parc de logements


 Statut d'occupation
(résidence principale)

 Logements sociaux

Zone	Parc de logements	Statut d'occupation (résidence principale)	Logements sociaux
 Ville centre	67,3 % de logements collectifs 17,8 % de logements vacants	41,2 % de propriétaires	27,2 % de logements sociaux
 Banlieue	26,1 % de logements collectifs 9,4 % de logements vacants	65 % de propriétaires	18,5 % de logements sociaux
 Couronne périurbaine	38,1 % de logements collectifs 14,4 % de logements vacants	60,6 % de propriétaires	15,9 % de logements sociaux

Maîtrise de l'urbanisation et dynamisme des centres

De 2012 à 2017  Démographie

 Densité

 Consommation foncière

Zone	Démographie
 Ville centre	-1,3 % hab./an
 Banlieue	-0,7 % hab./an
 Couronne périurbaine	-0,4 % hab./an

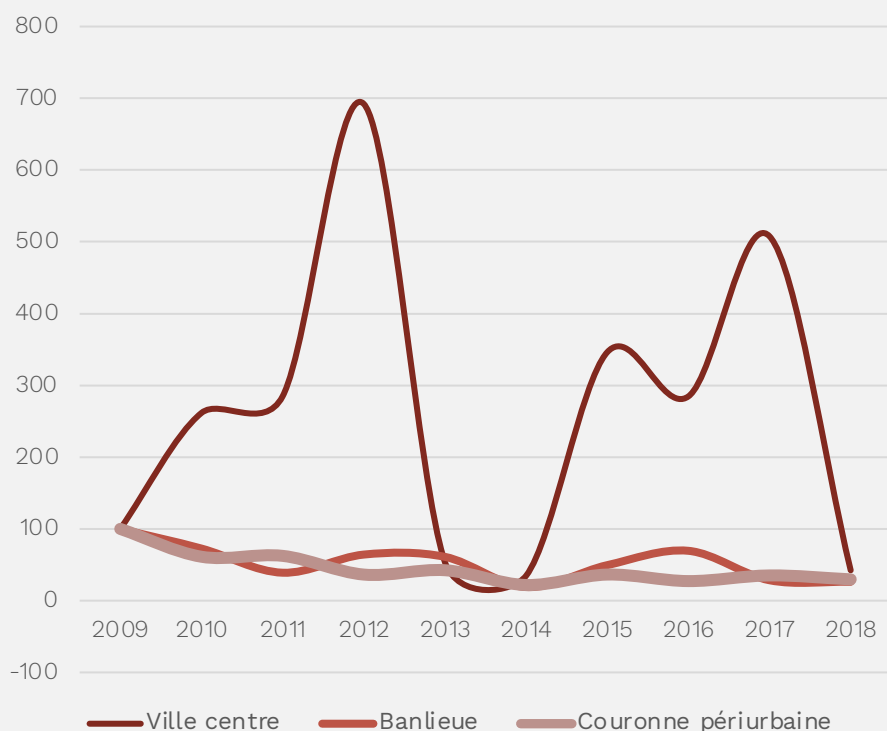
Zone	Densité
Ville centre	2003,2 à 1897,4 hab./km ²
Banlieue	22,6 à 218,4 hab./km ²
Couronne périurbaine	26,8 à 25,9 hab./km ²

Indicateur indisponible : nombre de ménages en décroissance sur la période

+4,7 nouveaux ménages par hectare artificialisé (valeur médiane)


+2 nouveaux ménages par hectare artificialisé (valeur médiane)




Rythme de construction : logements commencés par an entre 2009 et 2018 (en base 100)



Artificialisation 
(en moyenne par an de 2009 à 2019)

+0,2 % d'espaces artificialisés		VC
+0,4 % d'espaces artificialisés		Ban.
+0,9 % d'espaces artificialisés		CP

Construction de logements 
(en moyenne par an de 2009 à 2019)

67,8 logements commencés par an en moyenne		VC
50,3 logements commencés par an en moyenne		Ban.
74,4 logements commencés par an en moyenne		CP



En gare de Nevers

Plus de **85 trains par jour** en 2019

En moyenne **2346 voyageurs par jour**
entre 2014 et 2018



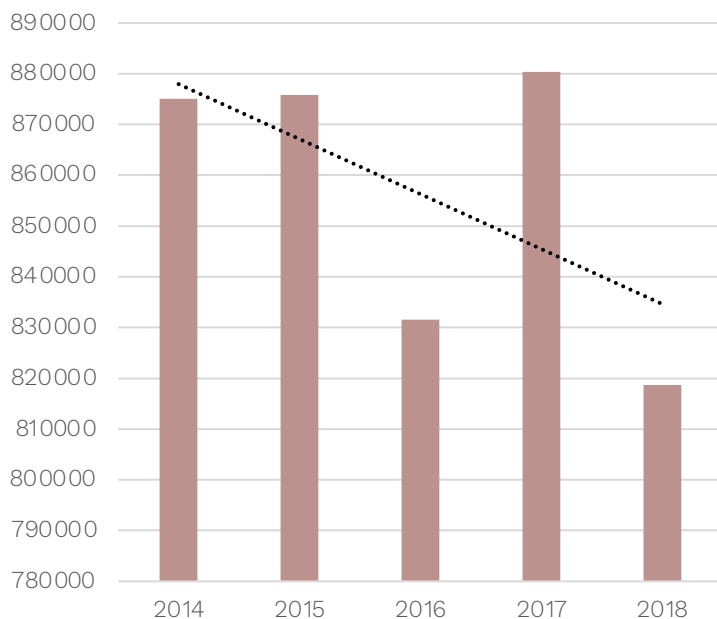
Dans l'AOM de Nevers

En moyenne **41,9 voyages en transports
en commun** par habitant et par an en 2016

Part des **actifs** se rendant au travail en
transports en commun (2012 → 2017)

VC	Ban.	CP
7 % → 7,9 %	3,7 % → 3,4 %	1,1 % → 1,1 %

Fréquentation annuelle totale de la gare (en nombre de voyageurs par an)



Accessibilité économique du logement et mixité sociale

À Nevers (ville centre)

En 2018



Un taux de **pauvreté de 23 %**



Un **revenu médian** annuel par
unité de consommation de **18 930 €**



Loyer d'annonce par m² (charges
comprises) dans le parc privé locatif :

- **8,5 €/m²** pour un **appartement**
- **7,6 €/m²** pour une **maison**

En 2019



Plus de **1 an et demi d'attente en
moyenne** pour obtenir un logement social

En 2020



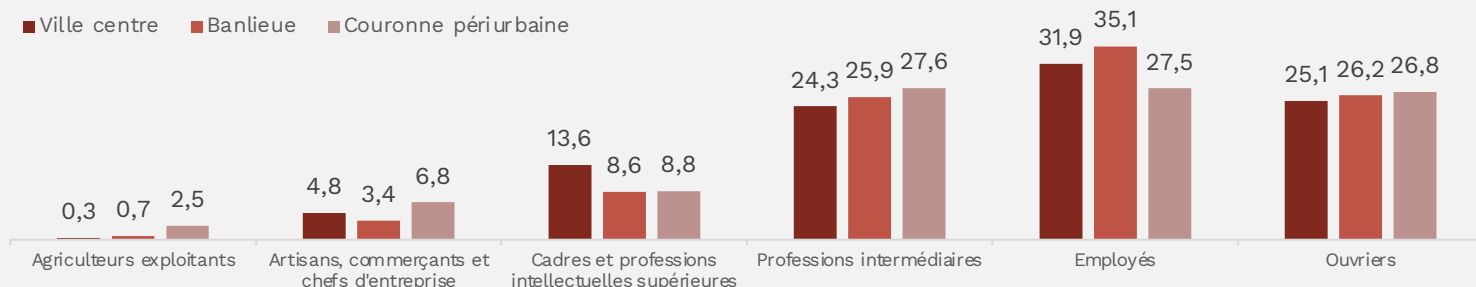
Un prix de vente médian dans l'ancien
de **1 041 €/m²**



Niveau de vie minimum nécessaire pour un
couple avec un enfant souhaitant acquérir un
logement de trois pièces de 65m² dans l'ancien
au prix médian de l'agglomération :

- **7 956 € par an** et par unité de
consommation.
- **C'est inférieur au premier
décile** du revenu annuel disponible
par unité de consommation à Nevers.

Répartition des catégories socioprofessionnelles en 2017 (%)



De 2012 à 2017






Solde migratoire



Solde naturel



Variation

Catégorie	Solde migratoire	Solde naturel	Variation
 Ville centre	- 2 133 hab.	- 204 hab.	- 2 337 hab.
 Banlieue	- 612 hab. (-102 par commune en moyenne)	- 304 hab. (-51 par commune en moyenne)	- 916 hab. (-153 par commune en moyenne)
 Couronne périurbaine	- 478 hab. (-10 par commune en moyenne)	- 59 hab. (-1 par commune en moyenne)	- 537 hab. (-11 par commune en moyenne)



Part des logements
inoccupés (%)
(résidences secondaires et
logements vacants)

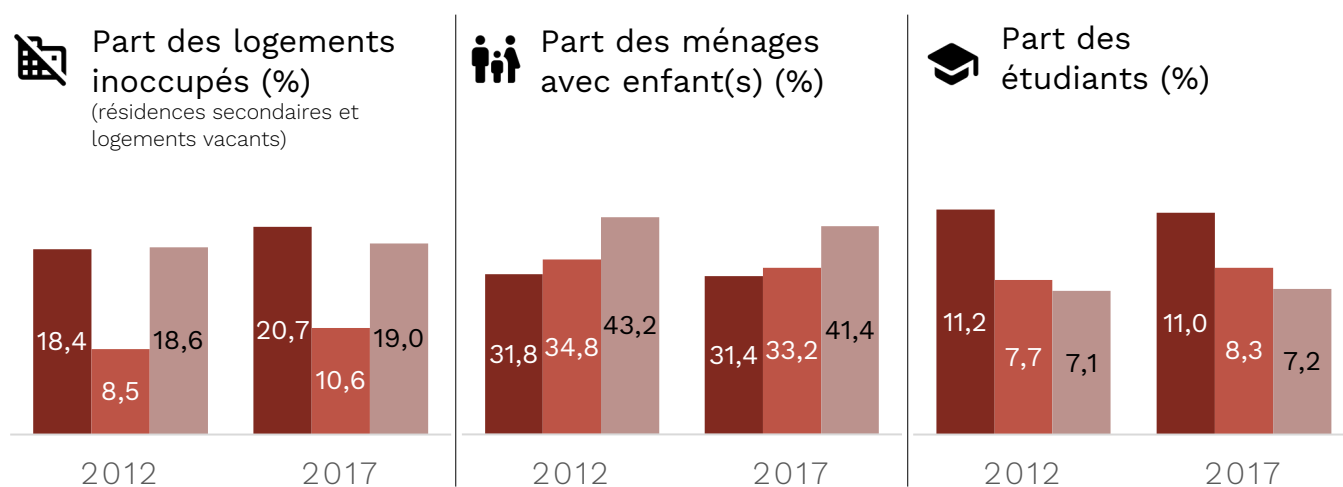


Part des ménages
avec enfant(s) (%)




Part des
étudiants (%)

■ Ville centre
■ Banlieue
■ Couronne
périurbaine





Résorption du mal-logement et amélioration de la qualité du parc

À Nevers et sa banlieue (Unité urbaine)

 Les demandes de logement social pour motif de mal-logement en 2019 :


0,9 % parmi l'ensemble des ménages et 16,9 % parmi l'ensemble des demandes

 2,3 % de résidences principales suroccupées (hors studios occupés par une personne) en 2017

 392 places d'hébergement en centre d'accueil, soit environ 6,8 pour 1000 habitants en 2021


À Nevers (ville centre)

 43,5 % de ménages à bas revenus vivent dans un logement ancien du parc privé (contre 45 % en banlieue)

 Sur 422 copropriétés recensées en 2021

- Aucune ne fait l'objet d'un arrêté
- Aucune n'est sous administration provisoire
- Aucune ne fait l'objet de plusieurs procédures

Dans l'intercommunalité de Nevers (EPCI)

 21 % des ménages sont en situation de précarité énergétique

i Informations générales

Maire : Patrick Genre (DVD)

EPCI : *Communauté de communes du Grand Pontarlier*

Siège de l'intercommunalité, présidée par Patrick Genre (DVD).

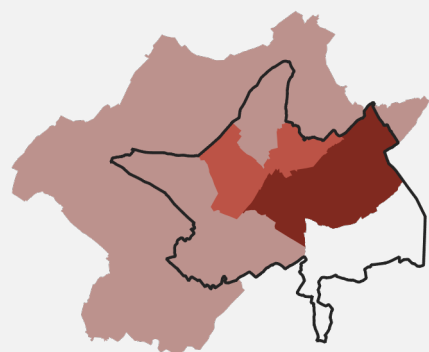
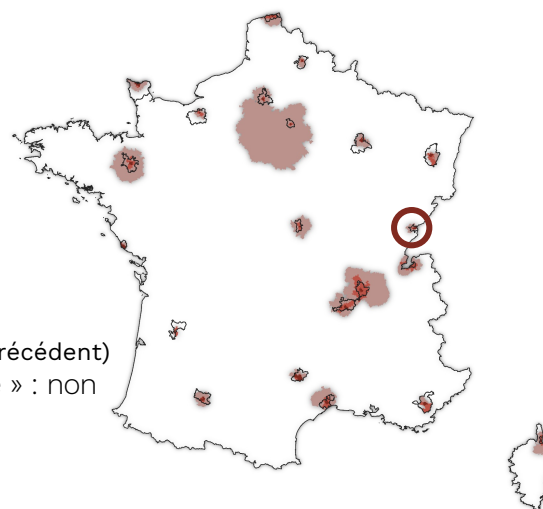
PLUi-H en cours d'élaboration depuis 2016 (aucun PLH/PLUi-H précédent)

PLUi : en cours d'élaboration (depuis 2016) - Plan « Action cœur de ville » : non

Délégation des aides à la pierre : département en délégation de type 2.

4 principaux organismes de logements sociaux

OPH (du Doubs), ESH (Néolia, ICF Novedis), SEM (IDEHA)



Couronne périurbaine (16 communes)

9 402 habitants

4 194 logements

Banlieue (3 communes)

4 825 habitants (15,4 % de l'aire urbaine)

1 994 logements (12,5 % de l'aire urbaine)

Ville centre

17 197 habitants (54,7 % de l'aire urbaine)

9 709 logements (61,1 % de l'aire urbaine)



Intercommunalité (10 communes)

27 040 habitants

13 964 logements

Pontarlier est l'une des villes moyennes de l'échantillon dans lesquelles les prix de vente moyens dans l'ancien sont supérieurs à 2000 euros/m². Ce niveau de prix assez élevé, sans doute lié à la proximité de la frontière suisse, masque une démographie légèrement déclinante dans la ville-centre, alors que tant la banlieue que la couronne périurbaine gagnent de la population sous l'effet principal d'un solde migratoire très positif dans les autres communes de l'unité urbaine et d'un solde naturel élevé dans le périurbain.

Il en résulte des rythmes de construction neuve nettement supérieurs à la moyenne dans ces deux niveaux de couronne et une dynamique d'artificialisation nettement supérieure à la moyenne dans les communes de la banlieue de l'unité urbaine.


C'est l'une des villes de l'échantillon où la

présence du logement social est la plus faible, quelle que soit l'échelle d'observation (14% dans la ville-centre, 12% en banlieue selon le recensement). Du fait de la taille de l'agglomération, ses communes ne sont pas soumises à la loi SRU, mais il en résulte une insuffisance de l'offre, puisque celle-ci ne permet de répondre annuellement qu'à une demande sur cinq. Ce décalage entre l'offre et la demande de logement social ne reflète toutefois pas une problématique forte de mal-logement.

La communauté de communes du Grand Pontarlier s'est dotée en 2020 d'un PLU intercommunal comportant un volet habitat et valant donc PLH. C'est une façon ambitieuse de s'engager dans une politique locale de l'habitat qui s'appuie également sur l'action du département du Doubs, délégataire des aides à la pierre de longue date.

En 2017

 Parc de logements

 Statut d'occupation
(résidence principale)

 Logements sociaux

 Ville centre

77,1 % de logements collectifs
7,8 % de logements vacants

48,6 % de propriétaires

13,7 % de logements sociaux

 Banlieue

35,4 % de logements collectifs
4,7 % de logements vacants

74,2 % de propriétaires

2,7 % de logements sociaux

 Couronne
périurbaine


61,1 % de logements collectifs
7,6 % de logements vacants


57,6 % de propriétaires


9,7 % de logements sociaux

Maîtrise de l'urbanisation et dynamisme des centres

De 2012 à 2017

 Démographie

 Densité

 Consommation
foncière

 Ville centre

-0,5 % hab./an

427,9 à 415,6 hab./km²

+40 nouveaux ménages par
hectare artificialisé

 Banlieue

+2,3 % hab./an

185 à 207,1 hab./km²

+17,7 nouveaux ménages par
hectare artificialisé (valeur
médiane)

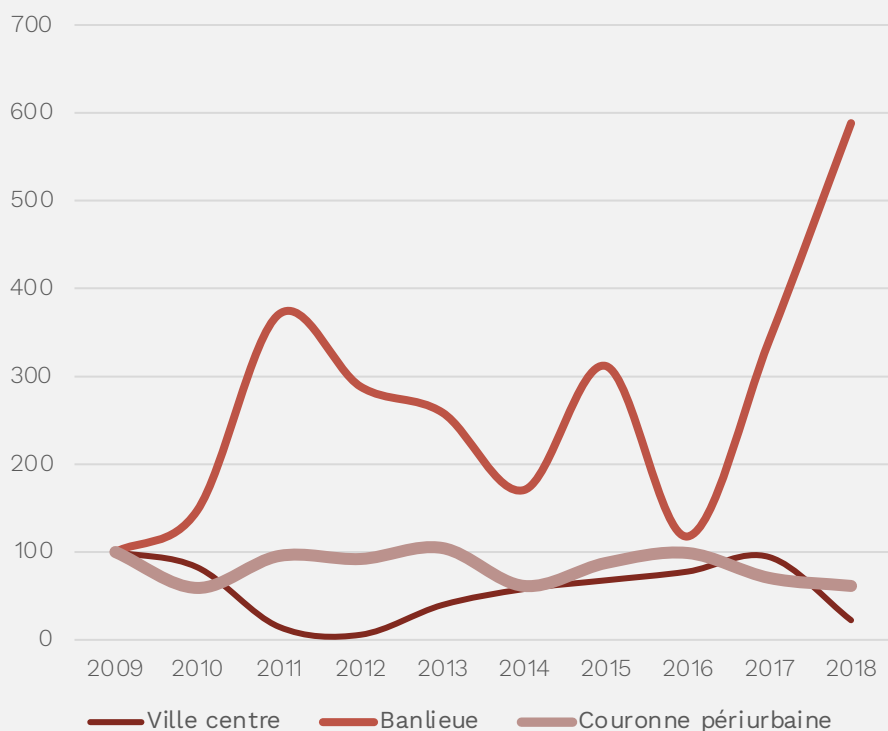
 Couronne
périurbaine

+1,9 % hab./an

35,9 à 39,1 hab./km²


+11,4 nouveaux ménages par
hectare artificialisé (valeur
médiane)


Rythme de construction : logements commencés par an
entre 2009 et 2018 (en base 100)




Artificialisation 
(en moyenne par an de 2009 à 2019)


+0,2 % d'espaces artificialisés  VC


+1,7 % d'espaces artificialisés  Ban.

+1,4 % d'espaces artificialisés  CP

Construction de logements 
(en moyenne par an de 2009 à 2019)

68 logements commencés par
an en moyenne  VC

49 logements commencés par
an en moyenne  Ban.

73 logements commencés par
an en moyenne  CP

En gare de Pontarlier

Plus de **18 trains par jour** en 2019

En moyenne **489,4 voyageurs par jour**
entre 2014 et 2018

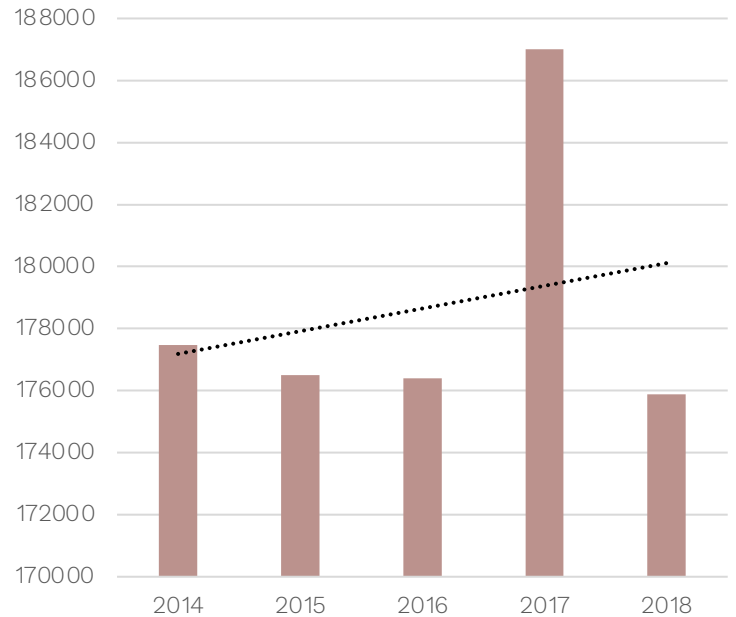
Dans l'AOM de Pontarlier

En moyenne **19,7 voyages en transports en commun** par habitant et par an en 2016

Part des **actifs** se rendant au travail en transports en commun (2012 → 2017)

 VC	 Ban.	 CP
1,9 % → 2,3 %	1,6 % → 1,6 %	1,2 % → 1,4 %


Fréquentation annuelle totale de la gare
(en nombre de voyageurs par an)





Accessibilité économique du logement et mixité sociale

À Pontarlier (ville centre)

En 2018

 Un taux de **pauvreté de 11 %**

 Un **revenu médian** annuel par unité de consommation de **23 250 €**


 **Loyer d'annonce** par m² (charges comprises) dans le parc privé locatif :


- **11,9 €/m²** pour un **appartement**
- **10,2 €/m²** pour une **maison**

En 2019

 Plus de **4 ans et demi d'attente en moyenne** pour obtenir un logement social

En 2020

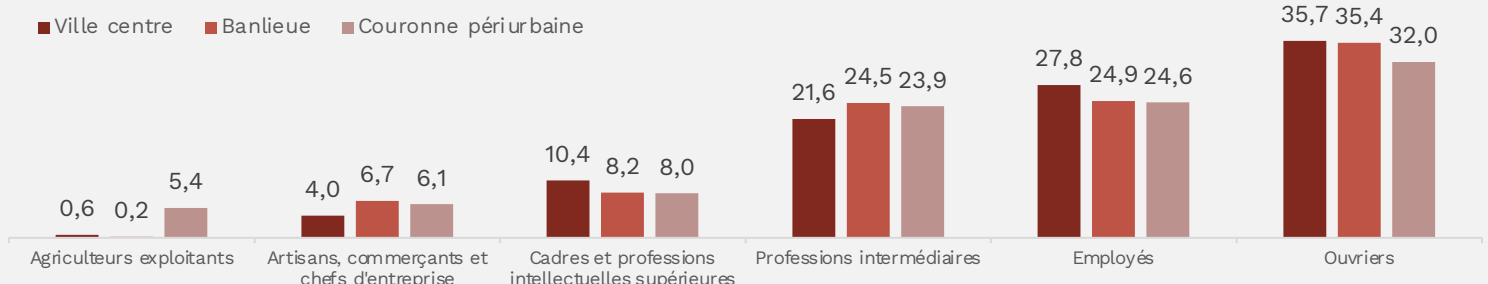
 Un prix de vente médian dans l'ancien de **2 222 €/m²**

 Niveau de **vie minimum nécessaire** pour un couple avec un enfant souhaitant acquérir un logement de trois pièces de 65m² dans l'ancien au prix médian de l'agglomération :

→ **16 978 € par an** et par unité de consommation.

→ **C'est entre le deuxième et le troisième décile** du revenu annuel disponible par unité de consommation à Pontarlier.

Répartition des catégories socioprofessionnelles en 2017 (%)



De 2012 à 2017



Solde migratoire



Solde naturel



Variation



Ville centre

- 977 hab.

+ 543 hab.

- 434 hab.



Banlieue

+ 743 hab.
(+248 par commune en moyenne)

- 246 hab.
(-82 par commune en moyenne)

+ 497 hab.
(+166 par commune en moyenne)



Couronne
périurbaine

+ 346 hab.
(+22 par commune en moyenne)

+ 452 hab.
(+28 par commune en moyenne)

+ 798 hab.
(+50 par commune en moyenne)



Part des logements
inoccupés (%)
(résidences secondaires et
logements vacants)

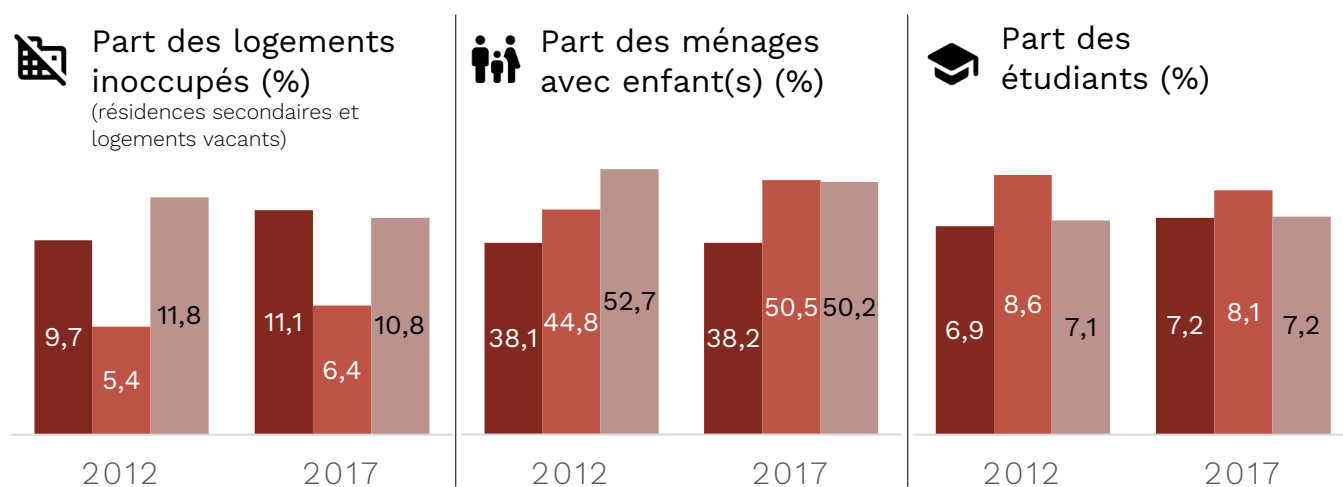


Part des ménages
avec enfant(s) (%)



Part des
étudiants (%)

■ Ville centre
■ Banlieue
■ Couronne
périurbaine



Résorption du mal-logement et amélioration de la qualité du parc

À Pontarlier et sa banlieue (Unité urbaine)

Les demandes de logement social pour motif de mal-logement en 2019 :

0,9 % parmi l'ensemble des ménages et 16 % parmi l'ensemble des demandes

2,6 % de résidences principales suroccupées (hors studios occupés par une personne) en 2017

193 places d'hébergement en centre d'accueil, soit environ 8,8 pour 1000 habitants en 2021

À Pontarlier (ville centre)

46,1 % de ménages à bas revenus vivent dans un logement ancien du parc privé (données indisponibles pour la banlieue)

Sur 343 copropriétés recensées en 2021

- Aucune ne fait l'objet d'un arrêté
- 1 est sous administration provisoire
- Aucune ne fait l'objet de plusieurs procédures

Dans l'intercommunalité de Pontarlier (EPCI)

14,5 % des ménages sont en situation de précarité énergétique

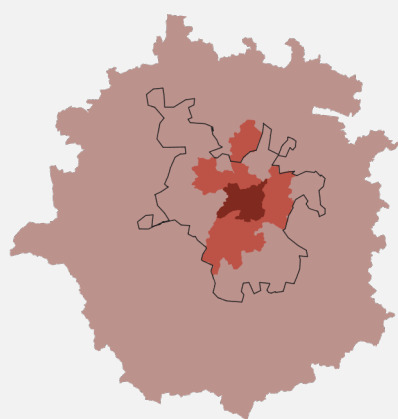
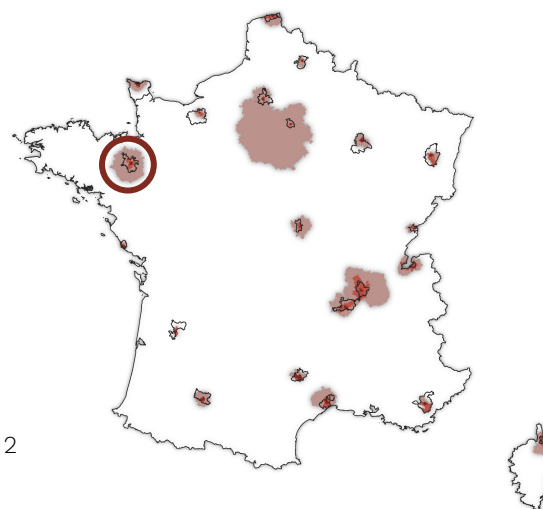
i Informations générales





Maire : Nathalie Appéré (PS)
Préfecture du département d'Ille-et-Vilaine (35).

EPCI : *Rennes Métropole*
Siège de l'intercommunalité, présidée par Nathalie Appéré (PS).

PLH approuvé en 2015 (4^e PLH approuvé)
PLUi : approuvé en 2020 - Plan « Action cœur de ville » : non
Délégation des aides à la pierre : département et collectivité en délégation de type 2

5 principaux organismes de logements sociaux
OPH (d'Ille-et-Vilaine et Archipel Habitat), ESH (Aiguillon Construction, Espacil Habitat, Les Foyers)



	Couronne périurbaine (169 communes) 375 993 habitants 175 022 logements		Banlieue (12 communes) 140 512 habitants (19,2 % de l'aire urbaine) 56 274 logements (15,8 % de l'aire urbaine)
	Ville centre 216 815 habitants (29,6 % de l'aire urbaine) 125 855 logements (35,2 % de l'aire urbaine)		Intercommunalité (43 communes) 447 429 habitants 230 670 logements

Rennes est l'une des grandes villes les plus attractives de l'échantillon. La croissance démographique y est importante notamment sous l'effet d'un solde migratoire fortement positif dans les communes de banlieue. Les étudiants sont très présents dans la ville-centre. Il en résulte un marché du logement tendu avec un prix moyen dans l'ancien proche de 3500 €/m² dans la ville-centre. L'accession à la propriété y est difficilement accessible pour les ménages de la classe moyenne. La part des logements sociaux se situe proche de la moyenne de l'échantillon aux trois échelles d'analyse, mais la tension du marché et l'abondance de la demande génèrent un temps moyen d'attente proche de cinq ans.

Les difficultés d'accès au logement dans l'agglomération contribuent à expliquer l'ampleur de la périurbanisation rennais où vivent plus de la moitié des habitants de l'aire urbaine, accueillant


de nombreuses familles avec enfants.


La construction a été très dynamique dans la ville-centre et la banlieue au cours des années 2010. Toutefois, malgré un rythme global de construction plus modeste, le poids de la couronne périurbaine dans la démographie y conduit à l'un des taux d'artificialisation les plus élevés de l'échantillon.

Délégataire des aides à la pierre depuis le début du dispositif, en cours d'élaboration de son cinquième PLH et dotée d'un PLUi, Rennes Métropole est l'une des intercommunalités les plus actives en matière de politique du logement, ce qui contribue sans doute à expliquer que, malgré la tension du marché, la construction reste dynamique et l'urbanisation maîtrisée dans le territoire de l'EPCI. Le mal-logement y est moins prégnant que ce que la tension globale du marché pouvait laisser craindre.

En 2017

 Parc de logements

 Statut d'occupation
(résidence principale)

 Logements sociaux

 Ville centre

85,6 % de logements collectifs
6,8 % de logements vacants

34,9 % de propriétaires

21,8 % de logements sociaux

 Banlieue

46,8 % de logements collectifs
4,6 % de logements vacants

58,2 % de propriétaires

14,1 % de logements sociaux

 Couronne
périurbaine


45,7 % de logements collectifs
6,9 % de logements vacants


57,1 % de propriétaires

13,4 % de logements sociaux

Maîtrise de l'urbanisation et dynamisme des centres

De 2012 à 2017

 Démographie

 Densité

 Consommation
foncière

 Ville centre

+0,7 % hab./an

4074 à 4300,7 hab./km²

+47,6 nouveaux ménages par
hectare artificialisé

 Banlieue

+1,8 % hab./an

461,4 à 503,5 hab./km²

+44,9 nouveaux ménages par
hectare artificialisé (valeur
médiane)

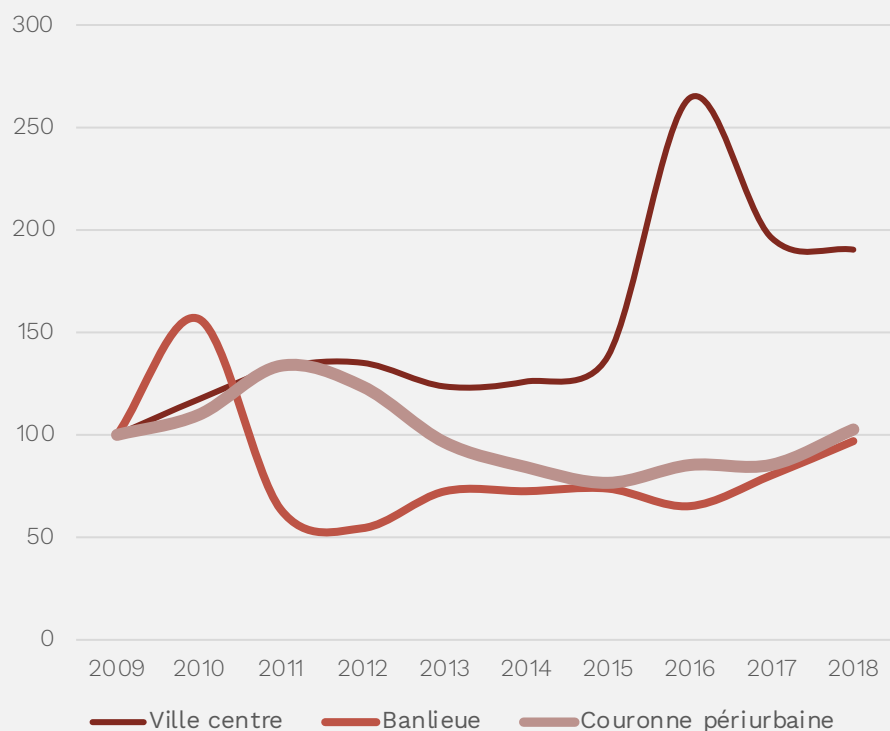
 Couronne
périurbaine

+1 % hab./an

70,3 à 73,2 hab./km²

+8 nouveaux ménages par
hectare artificialisé (valeur
médiane)


Rythme de construction : logements commencés par an
entre 2009 et 2018 (en base 100)





Artificialisation 
(en moyenne par an de 2009 à 2019)


+0,4 % d'espaces artificialisés  VC


+0,8 % d'espaces artificialisés  Ban.

+2,2 % d'espaces artificialisés  CP

Construction de logements 
(en moyenne par an de 2009 à 2019)

1867 logements commencés
par an en moyenne  VC

1375 logements commencés
par an en moyenne  Ban.

793 logements commencés
par an en moyenne  CP

En gare de Rennes




Plus de **235 trains par jour** en 2019

En moyenne **26898 voyageurs par jour**
entre 2014 et 2018

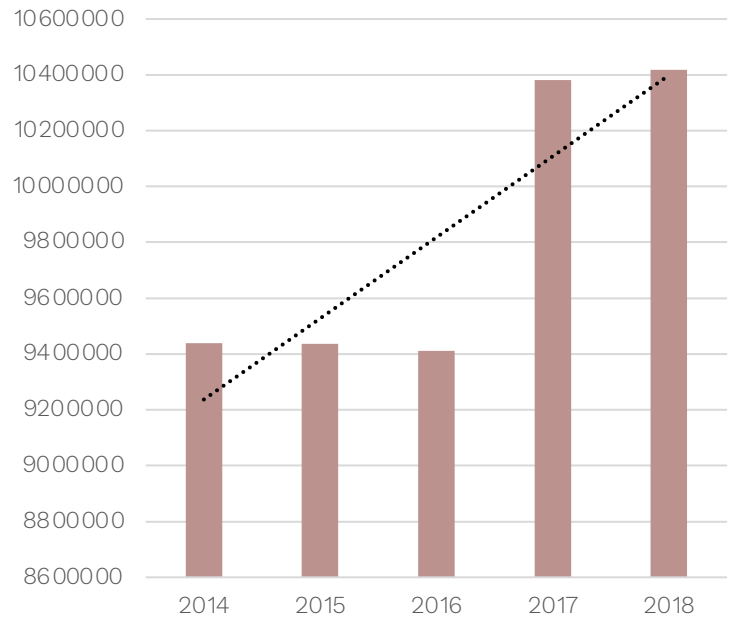
Dans l'AOM de Rennes

En moyenne **182,8 voyages en transports
en commun** par habitant et par an en 2016

Part des **actifs** se rendant au travail en
transports en commun (2012 → 2017)

 VC	 Ban.	 CP
27 % → 26,1 %	11,8 % → 11,4 %	4,6 % → 4,2 %


Fréquentation annuelle totale de la gare (en nombre de voyageurs par an)





Accessibilité économique du logement et mixité sociale

À Rennes (ville centre)

En 2018

 Un taux de **pauvreté de 20 %**

 Un **revenu médian** annuel par
unité de consommation de **21 410 €**


 **Loyer d'annonce** par m² (charges
comprises) dans le parc privé locatif :


- **11,8 €/m²** pour un **appartement**
- **10,8 €/m²** pour une **maison**

En 2019

 Plus de **5 ans d'attente en moyenne**
pour obtenir un logement social

En 2020

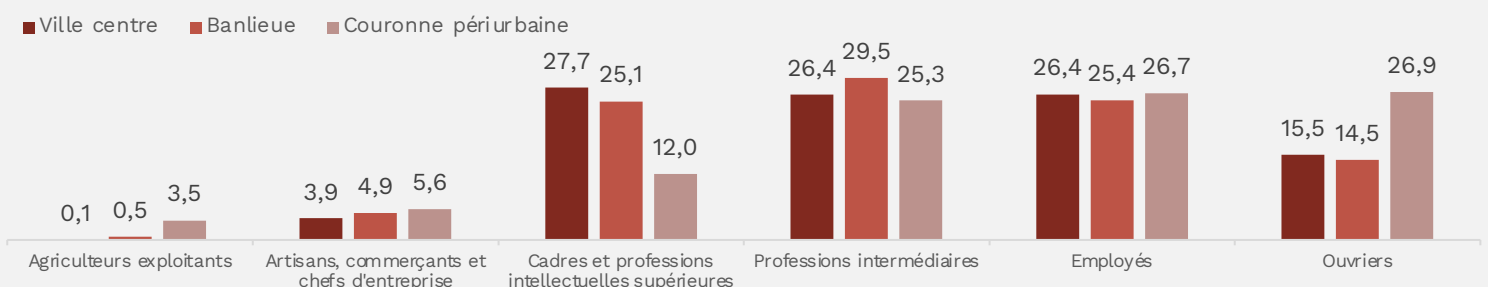
 Un prix de vente médian dans l'ancien
de **3 468 €/m²**

 Niveau de **vie minimum nécessaire** pour un
couple avec un enfant souhaitant acquérir un
logement de trois pièces de 65m² dans l'ancien
au prix médian de l'agglomération :




→ **26 511 € par an** et par unité de
consommation.

→ **C'est entre le sixième et le
septième décile** du revenu annuel
disponible par unité de consommation à
Rennes.

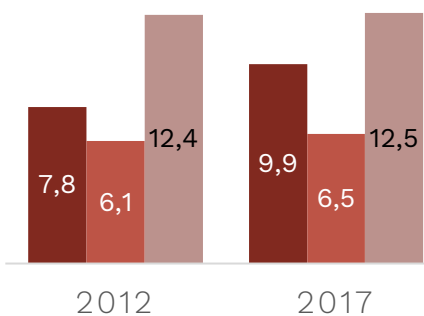
Répartition des catégories socioprofessionnelles en 2017 (%)




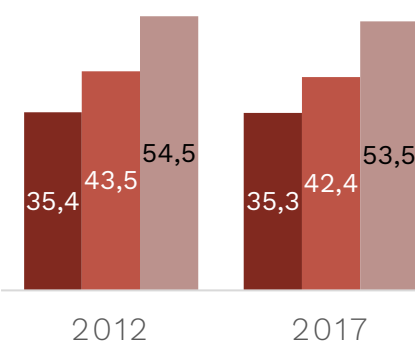
De 2012 à 2017  Solde migratoire  Solde naturel  Variation


Catégorie	Solde migratoire (2012-2017)	Solde naturel (2012-2017)	Variation (2012-2017)
 Ville centre	+ 661 hab.	+ 6 294 hab.	+ 6 955 hab.
 Banlieue	+ 6 855 hab. (+571 par commune en moyenne)	+ 3 155 hab. (+263 par commune en moyenne)	+ 10 010 hab. (+834 par commune en moyenne)
 Couronne périurbaine	+ 1 778 hab. (+11 par commune en moyenne)	+ 6 116 hab. (+36 par commune en moyenne)	+ 7 894 hab. (+47 par commune en moyenne)

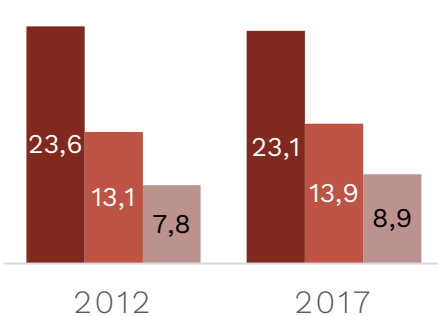
 Part des logements inoccupés (%)
(résidences secondaires et logements vacants)



 Part des ménages avec enfant(s) (%)




 Part des étudiants (%)





Résorption du mal-logement et amélioration de la qualité du parc

À Rennes et sa banlieue (Unité urbaine)


 Les demandes de logement social pour motif de mal-logement en 2019 :

1,5 % parmi l'ensemble des ménages et 14,8 % parmi l'ensemble des demandes

 3,1 % de résidences principales suroccupées (hors studios occupés par une personne) en 2017

 2 313 places d'hébergement en centre d'accueil, soit environ 6,9 pour 1000 habitants en 2021


À Rennes (ville centre)

 36,1 % de ménages à bas revenus vivent dans un logement ancien du parc privé (contre 14,6 % en banlieue)

 Sur 3 528 copropriétés recensées en 2021

- 4 font l'objet d'un arrêté
- 2 sont sous administration provisoire
- Aucune ne fait l'objet de plusieurs procédures

Dans l'intercommunalité de Rennes (EPCI)

 9,5 % des ménages sont en situation de précarité énergétique

i Informations générales

Maire : David Valence (MR)

EPCI : *Communauté d'agglomération de Saint-Dié-des-Vosges*

Siège de l'intercommunalité, présidée par David Valence (MR).

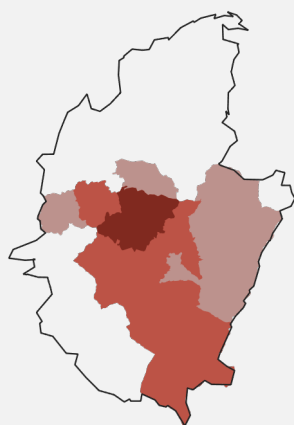
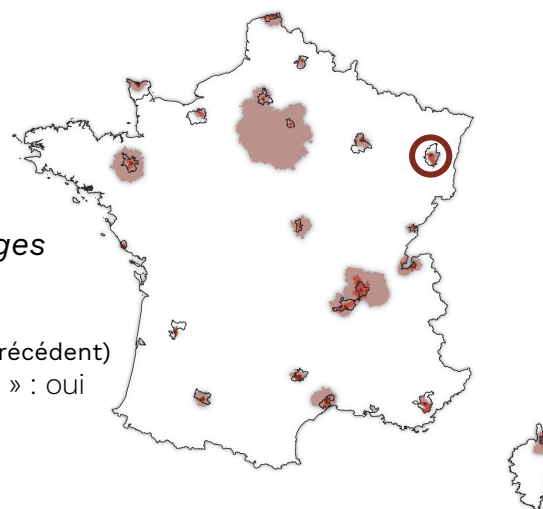
PLUi-H en cours d'élaboration depuis 2017 (aucun PLH-PLUi-H précédent)

PLUi : en cours d'élaboration (depuis 2017) - Plan « Action cœur de ville » : oui

Délégation des aides à la pierre : aucune

2 principaux organismes de logements sociaux

OPH (des Vosges), ESH (SA HLM Le Toit Vosgien)



Couronne périurbaine (21 communes)

8 446 habitants

4 833 logements



Intercommunalité (77 communes)

75 224 habitants

44 955 logements

Banlieue (15 communes)

21 554 habitants (43,4 % de l'aire urbaine)

12 165 logements (42,2 % de l'aire urbaine)

Ville centre

19 607 habitants (39,5 % de l'aire urbaine)

11 826 logements (41 % de l'aire urbaine)

Avec Saint-Dizier de la même région Grand-Est, Saint-Dié présente de nombreux traits communs. La population diminue assez nettement, aussi bien au centre que dans la périphérie. Le prix des logements est bien contenu, avec un prix médian de l'ordre de 1000 €/m² dans l'ancien.

Les besoins en matière d'amélioration du parc ou de mobilité résidentielle sont aussi importants. Le temps d'attente pour un logement social est assez important dans ce contexte de marché immobilier, avec un temps d'attente moyen de deux ans. Le taux de précarité énergétique des ménages est élevé, avec près de 25 % des ménages concernés.

Comme à Saint-Dizier également, les politiques de l'habitat sont peu partagées à l'échelon intercommunal. On note l'absence de partage de

la politique foncière (pas de plan local d'urbanisme intercommunal, ni de programmation concertée dans le champ de l'habitat).

En 2017

Parc de logements

Statut d'occupation
(résidence principale)

Logements sociaux

Ville centre
64,8 % de logements collectifs
17,1 % de logements vacants

42,4 % de propriétaires

27 % de logements sociaux

Banlieue
21,8 % de logements collectifs
8,2 % de logements vacants

73 % de propriétaires

5,5 % de logements sociaux

Couronne
périurbaine
49,4 % de logements collectifs
14,6 % de logements vacants

53,1 % de propriétaires

19,9 % de logements sociaux

Maîtrise de l'urbanisation et dynamisme des centres

De 2012 à 2017 Démographie

Densité

Consommation
foncière

Ville centre
-1,4 % hab./an

453,2 à 423,9 hab./km²

Indicateur indisponible : nombre
de ménages en décroissance sur
la période

Banlieue
-0,6 % hab./an

89,3 à 86 hab./km²

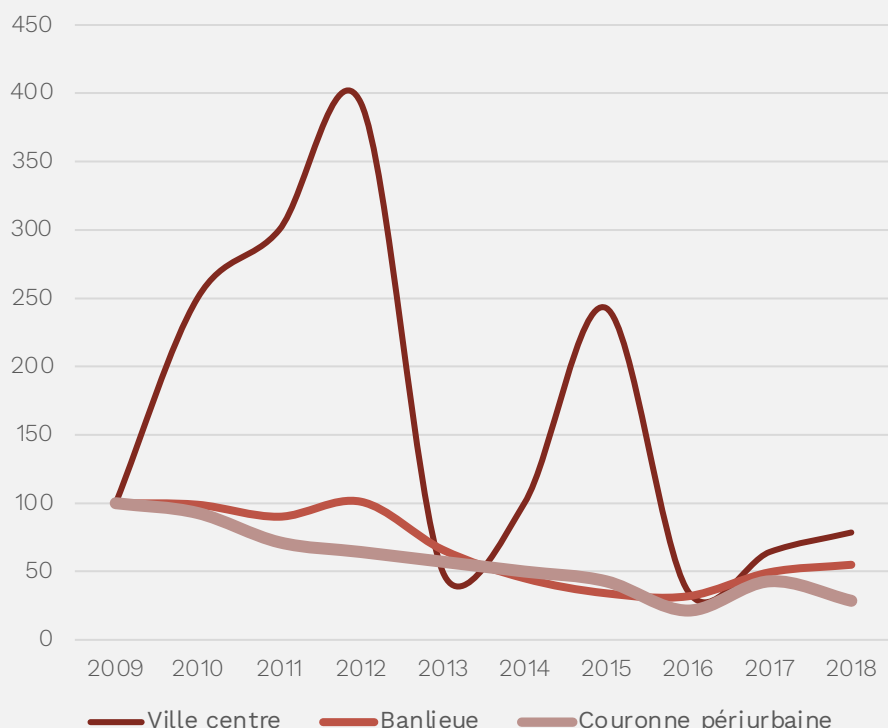
+11 nouveaux ménages par
hectare artificialisé (valeur
médiane)

Couronne
périurbaine
-0,8 % hab./an

48,3 à 42,6 hab./km²

Moins d'un nouveau ménage
par hectare artificialisé

Rythme de construction : logements commencés par an
entre 2009 et 2018 (en base 100)



Artificialisation

(en moyenne par an de 2009 à 2019)

+0,2 % d'espaces artificialisés VC

+0,5 % d'espaces artificialisés Ban.

+0,3 % d'espaces artificialisés CP

Construction de logements

(en moyenne par an de 2009 à 2019)

22,6 logements commencés
par an en moyenne VC

61,1 logements commencés par
an en moyenne Ban.

8 logements commencés par
an en moyenne CP

En gare de Saint-Dié-des-Vosges




Plus de **43 trains par jour** en 2019

En moyenne **1045,5 voyageurs par jour** entre 2014 et 2018

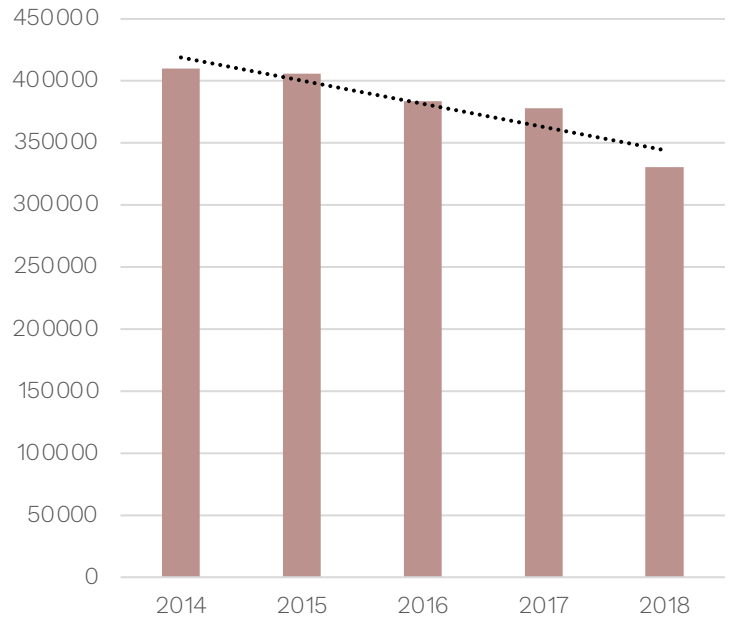
Dans l'AOM de Saint-Dié-des-Vosges

En moyenne **22,3 voyages en transports en commun** par habitant et par an en 2016

Part des **actifs** se rendant au travail en transports en commun (2012 → 2017)

 VC	 Ban.	 CP
3,9 % → 5,2 %	1,2 % → 1,4 %	1,9 % → 1,6 %




Fréquentation annuelle totale de la gare (en nombre de voyageurs par an)



Accessibilité économique du logement et mixité sociale

À Saint-Dié-des-Vosges (ville centre)



En 2018

-  Un taux de **pauvreté de 27 %**
-  Un **revenu médian** annuel par unité de consommation de **17 630 €**
-  **Loyer d'annonce** par m² (charges comprises) dans le parc privé locatif :
 - **8,5 €/m²** pour un **appartement**
 - **7 €/m²** pour une **maison**

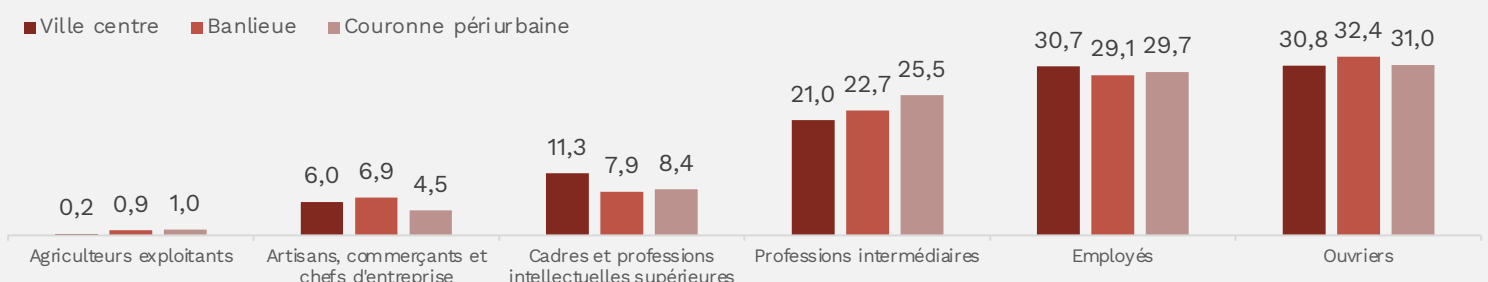
En 2019

-  Plus de **2 ans d'attente en moyenne** pour obtenir un logement social

En 2020

-  Un prix de vente médian dans l'ancien de **1 016 €/m²**
-  Niveau de **vie minimum nécessaire** pour un couple avec un enfant souhaitant acquérir un logement de trois pièces de 65m² dans l'ancien au prix médian de l'agglomération :
 - **7 778 € par an** et par unité de consommation.
 - **C'est inférieur au premier décile** du revenu annuel disponible par unité de consommation à Saint-Dié-des-Vosges.

Répartition des catégories socioprofessionnelles en 2017 (%)



De 2012 à 2017






Solde migratoire



Solde naturel



Variation

Catégorie	Solde migratoire	Solde naturel	Variation
 Ville centre	- 1289 hab.	- 157 hab.	- 1 446 hab.
 Banlieue	- 462 hab. (-31 par commune en moyenne)	- 241 hab. (-16 par commune en moyenne)	- 703 hab. (-47 par commune en moyenne)
 Couronne périurbaine	- 260 hab. (+12 par commune en moyenne)	+ 28 hab. (+1 par commune en moyenne)	- 232 hab. (-11 par commune en moyenne)



Part des logements
inoccupés (%)
(résidences secondaires et
logements vacants)

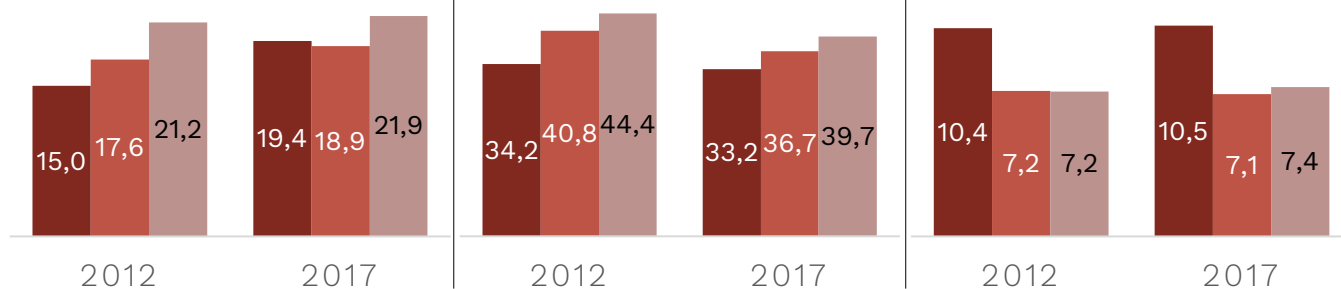


Part des ménages
avec enfant(s) (%)




Part des
étudiants (%)

■ Ville centre
■ Banlieue
■ Couronne
périurbaine





Résorption du mal-logement et amélioration de la qualité du parc

À Saint-Dié-des-Vosges et sa banlieue (Unité urbaine)


 Les demandes de logement social pour motif de mal-logement en 2019 :


0,6 % parmi l'ensemble des ménages et 15,8 % parmi l'ensemble des demandes

 1,6 % de résidences principales suroccupées (hors studios occupés par une personne) en 2017

 212 places d'hébergement en centre d'accueil, soit environ 5,1 pour 1000 habitants en 2021

À Saint-Dié-des-Vosges (ville centre)

 41,3 % de ménages à bas revenus vivent dans un logement ancien du parc privé (contre 56,4 % en banlieue)

 Sur 330 copropriétés recensées en 2021

- Aucune ne fait l'objet d'un arrêté
- 1 est sous administration provisoire
- Aucune ne fait l'objet de plusieurs procédures

Dans l'intercommunalité de Saint-Dié-des-Vosges (EPCI)

 24,4 % des ménages sont en situation de précarité énergétique

i Informations générales

Maire : Quentin Brière (LR)

Sous-préfecture du département de la Haute-Marne (52), dont la préfecture est Chaumont.

EPCI : *Communauté d'agglomération de Saint-Dizier, Der et Blaise*

Siège de l'intercommunalité, présidée par Quentin Brière (LR).

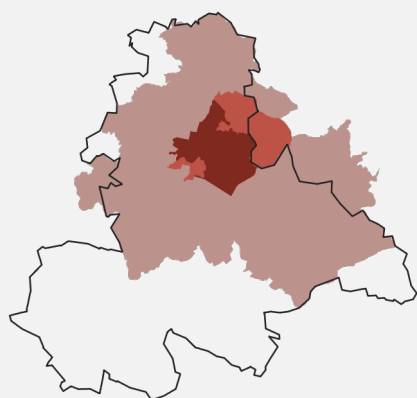
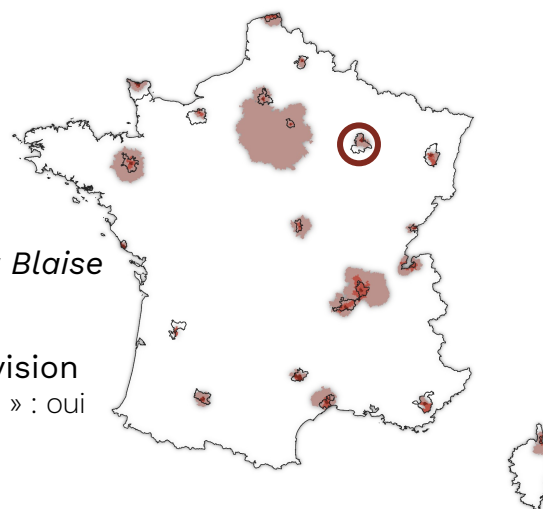
PLH approuvé en 2012 (premier PLH approuvé) en cours de révision

PLUi : en cours d'élaboration (depuis 2015) - Plan « Action cœur de ville » : oui

Délégation des aides à la pierre : aucune

4 principaux organismes de logements sociaux

OPH (de Haute-Marne et de Saint-Dizier), ESH (Plurial Novilia et Le Foyer Rémois)



Couronne périurbaine (37 communes)

21 217 habitants

10 227 logements



Intercommunalité (60 communes)

57 888 habitants

30 150 logements

Banlieue (5 communes)

6 582 habitants (12,7 % de l'aire urbaine)

3 198 logements (11,9 % de l'aire urbaine)

Ville centre

24 012 habitants (46,3 % de l'aire urbaine)

13 383 logements (49,9 % de l'aire urbaine)

Saint-Dizier fait partie de ce que les géographes appelaient naguère la « diagonale du vide ». L'expression n'est plus employée, parce que jugée peu courtoise ou précise, et peut-être surtout parce qu'une partie de la diagonale, au sud, n'en fait plus partie. Au nord-est du territoire national, et notamment dans la région de Saint-Dizier, la baisse de la population reste une donnée déterminante de la trajectoire territoriale. Le département de la Haute-Marne comprenait 214 000 habitants en 1968, il en comprend un peu moins de 175 000 en 2018 selon les chiffres de l'INSEE.

L'agglomération de Saint-Dizier est évidemment marquée par ses dynamiques départementales. Entre 2012 et 2017, la population diminue dans la ville-centre (de 1268 habitants) ainsi que dans la couronne périurbaine (de 540 habitants). Seule la banlieue enregistre une faible croissance de 33 habitants. La baisse s'explique principalement par un solde migratoire négatif. Dans ce contexte, le

nombre de logements vacants augmente.

Les logements sont relativement accessibles à Saint-Dizier : le prix de vente médian dans l'ancien, à un peu plus de 1000 €/m², est un des plus faibles de notre échantillon. Toutefois, cette situation de marché « détendu » ne signifie pas l'absence d'enjeux importants en matière d'accès à un logement de qualité. Près d'un demandeur de logement social sur sept signale comme motif le mal-logement. Plus de 27 % des ménages sont en situation de précarité énergétique.

Dans ce contexte, l'intercommunalité dispose encore de peu d'outils partagés, outre un programme local de l'habitat datant de 2012, qui devrait être remplacé par un plan local d'urbanisme intercommunal en projet depuis 2015, accompagné de son volet habitat (PLUi-H). Mais, le contexte de faible attractivité résidentielle ne semble pas, jusqu'ici, justifier une forte intégration intercommunale.

En 2017

Parc de logements

Statut d'occupation
(résidence principale)

Logements sociaux

Ville centre

55,6 % de logements collectifs
13,2 % de logements vacants

43,5 % de propriétaires

38,2 % de logements sociaux

Banlieue

8,4 % de logements collectifs
5,7 % de logements vacants

80,5 % de propriétaires

4,9 % de logements sociaux

Couronne
périurbaine

34 % de logements collectifs
11,1 % de logements vacants

59,3 % de propriétaires

23,5 % de logements sociaux

Maîtrise de l'urbanisation et dynamisme des centres

De 2012 à 2017 Démographie

Densité

Consommation
foncière

Ville centre

-1 % hab./an

515,2 à 493,3 hab./km²

Indicateur indisponible : nombre
de ménages en décroissance sur
la période

Banlieue

+0,1 % hab./an

158,3 à 157,2 hab./km²

Moins d'un nouveau ménage
par hectare artificialisé en
moyenne

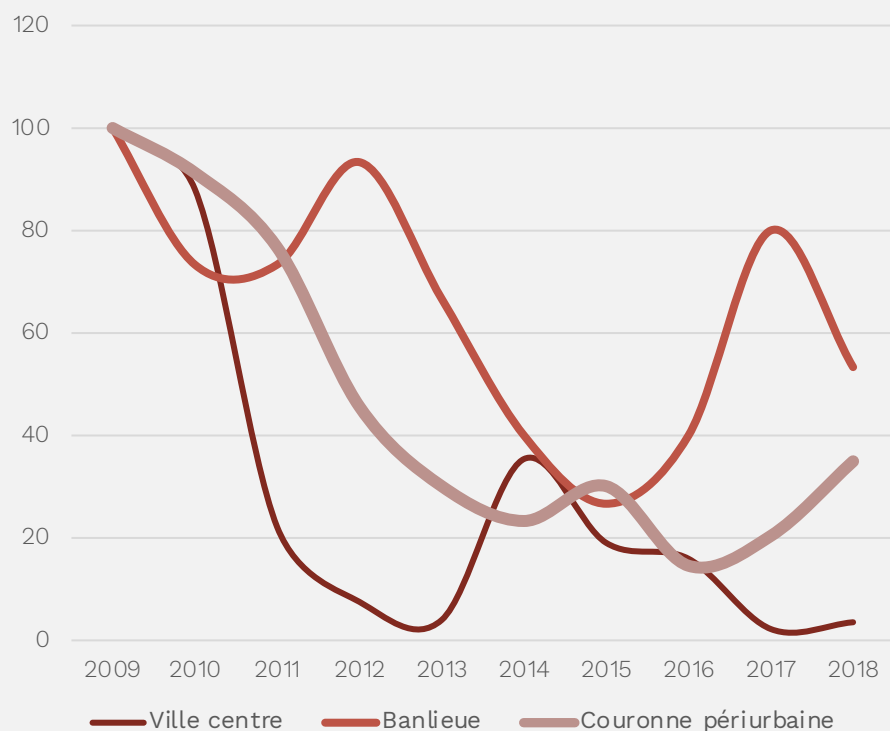
Couronne
périurbaine

-0,5 % hab./an

40,6 à 39,5 hab./km²

+10,3 nouveaux ménages par
hectare artificialisé (valeur
médiane)

Rythme de construction : logements commencés par an
entre 2009 et 2018 (en base 100)



Artificialisation
(en moyenne par an de 2009 à 2019)

+0,05 % d'espaces artificialisés VC

+0,5 % d'espaces artificialisés Ban.

+0,5 % d'espaces artificialisés CP

Construction de logements
(en moyenne par an de 2009 à 2019)

67,3 logements commencés
par an en moyenne VC

9,7 logements commencés par
an en moyenne Ban.

48,1 logements commencés
par an en moyenne CP

En gare de Saint-Dizier

Plus de **22 trains par jour** en 2019

En moyenne **583,3 voyageurs par jour** entre 2014 et 2018

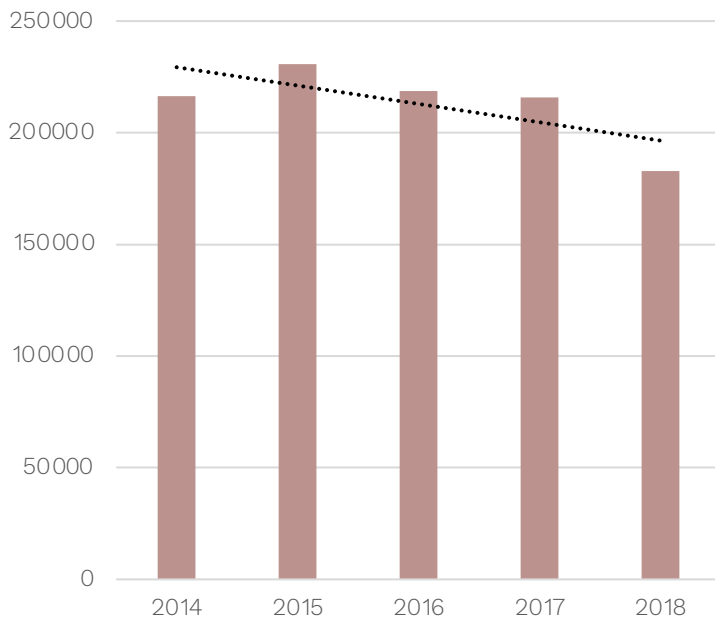
Dans l'AOM de Saint-Dizier

En moyenne **12,5 voyages en transports en commun** par habitant et par an en 2016

Part des **actifs** se rendant au travail en transports en commun (2012 → 2017)

VC	Ban.	CP
6,4 % → 5,6 %	1,5 % → 1,5 %	1,2 % → 0,7 %

Fréquentation annuelle totale de la gare (en nombre de voyageurs par an)



Accessibilité économique du logement et mixité sociale

À Saint-Dizier (ville centre)

En 2018

Un taux de **pauvreté de 26 %**

Un **revenu médian** annuel par unité de consommation de **17 480 €**

Loyer d'annonce par m² (charges comprises) dans le parc privé locatif :

- **8,9 €/m²** pour un **appartement**
- **7 €/m²** pour une **maison**

En 2019

Plus de **1 an d'attente en moyenne** pour obtenir un logement social

En 2020

Un prix de vente médian dans l'ancien de **1 058 €/m²**

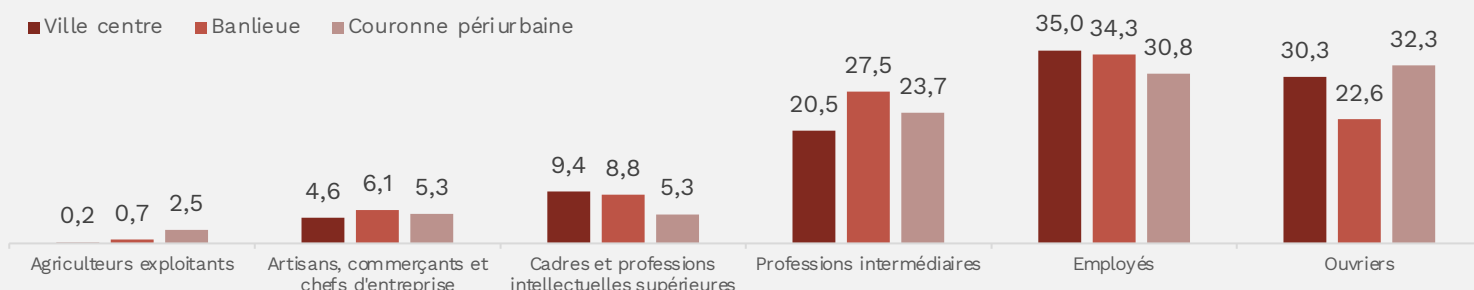
Niveau de vie minimum nécessaire pour un couple avec un enfant souhaitant acquérir un logement de trois pièces de 65m² dans l'ancien au prix médian de l'agglomération :

→ **8 089 € par an** et par unité de consommation.

→ **C'est inférieur au premier décile** du revenu annuel disponible par unité de consommation à Saint-Dizier.

Répartition des catégories socioprofessionnelles en 2017 (%)

■ Ville centre ■ Banlieue ■ Couronne périurbaine



De 2012 à 2017



Solde migratoire



Solde naturel



Variation



Ville centre

- 1 304 hab.

+ 36 hab.

- 1 268 hab.



Banlieue

+ 10 hab.
(+2 par commune en moyenne)

+ 23 hab.
(+5 par commune en moyenne)

+ 33 hab.
(+7 par commune en moyenne)



Couronne
périurbaine

- 872 hab.
(-24 par commune en moyenne)

+ 332 hab.
(+9 par commune en moyenne)

- 540 hab.
(-15 par commune en moyenne)



Part des logements
inoccupés (%)
(résidences secondaires et
logements vacants)

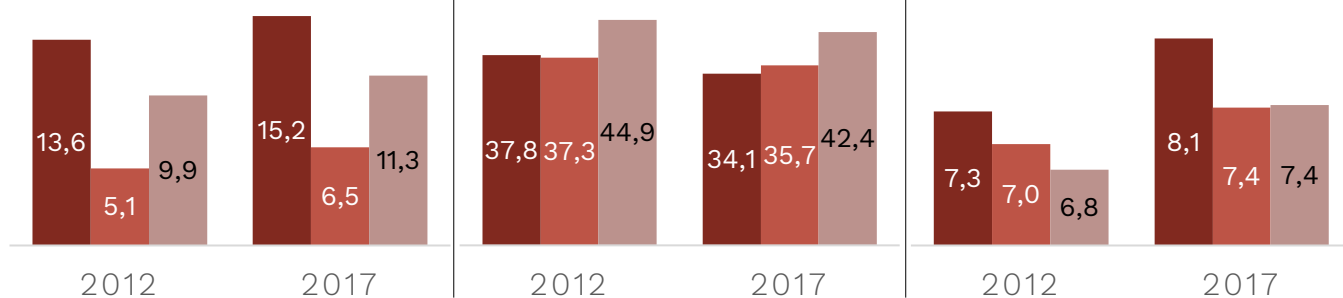


Part des ménages
avec enfant(s) (%)



Part des
étudiants (%)

■ Ville centre
■ Banlieue
■ Couronne
périurbaine



Résorption du mal-logement et amélioration de la qualité du parc

À Saint-Dizier et sa banlieue (Unité urbaine)

Les demandes de logement social pour motif de mal-logement en 2019 :

0,6 % parmi l'ensemble des ménages et 14,7 % parmi l'ensemble des demandes

2,6 % de résidences principales suroccupées (hors studios occupés par une personne) en 2017

249 places d'hébergement en centre d'accueil, soit environ 7,9 pour 1000 habitants en 2021

À Saint-Dizier (ville centre)

31 % de ménages à bas revenus vivent dans un logement ancien du parc privé
(contre 60,4 % en banlieue)

Sur 69 copropriétés recensées en 2021

- Aucune ne fait l'objet d'un arrêté
- 1 est sous administration provisoire
- Aucune ne fait l'objet de plusieurs procédures

Dans l'intercommunalité de Saint-Dizier (EPCI)

21,1 % des ménages sont en situation de précarité énergétique

i Informations générales

Maire : Gaël Perdriau (LR)

EPCI : *Saint-Étienne Métropole*

Siège de l'intercommunalité, présidée par Gaël Perdriau (PS).

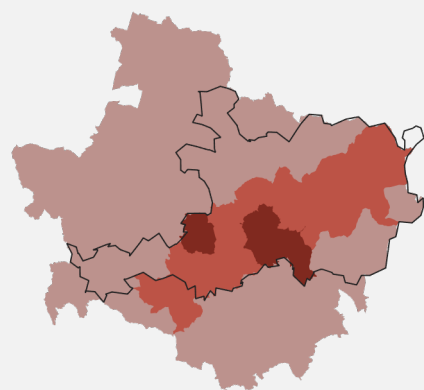
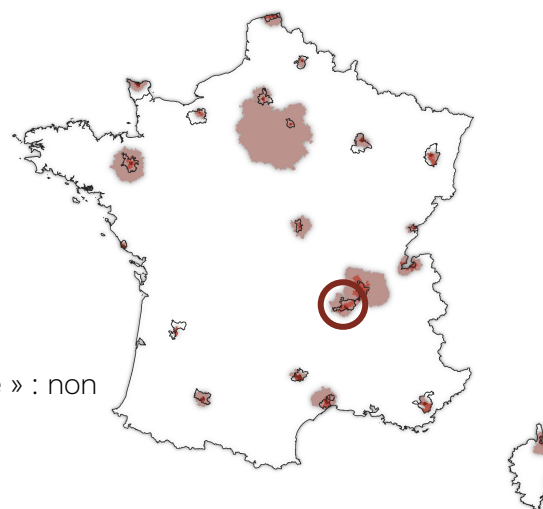
PLH approuvé en 2019 (3^e PLH approuvé)

PLUi : en cours d'élaboration (depuis 2018) - Plan « Action cœur de ville » : non

Délégation des aides à la pierre : aucune

4 principaux organismes de logements sociaux

OPH (de la Loire et Habitat et métropole), ESH (ICF Habitat Sud-Est Méditerranée), Action Logement (Cité Nouvelle)



Couronne périurbaine (84 communes)

146 713 habitants

68 654 logements



Intercommunalité (53 communes)

404 323 habitants

208 893 logements

Banlieue (32 communes)

201 362 habitants (38,7 % de l'aire urbaine)

95 879 logements (36,3 % de l'aire urbaine)

Ville centre

172 565 habitants (33,1 % de l'aire urbaine)

99 314 logements (37,6 % de l'aire urbaine)

Saint-Étienne est la grande ville française où les logements anciens sont les moins chers. Dans ce contexte et compte tenu d'une relative abondance de logements sociaux dans la ville-centre et sa banlieue, l'accès aux HLM y est plus fluide que dans les autres métropoles. Cette relative détente du marché résidentiel se produit dans un cadre général de croissance de la population, modérée dans la ville-centre et sa banlieue et beaucoup plus forte dans sa couronne périurbaine. Dans tous les cas, cette croissance résulte de soldes naturels élevés qui compensent des soldes migratoires fortement négatifs dans l'unité urbaine.

Cette faible attractivité se traduit par des dynamiques de construction neuve particulièrement faibles, quelles que soient les échelles analysées, laissant craindre un retour de tension, même si l'abondance du parc vacant peut constituer une ressource à reconquérir. Il en résulte des taux d'artificialisation inférieurs à la moyenne, même dans


le périurbain.


Dans un contexte marqué par un taux de pauvreté élevé et même si la part des logements suroccupés est faible, la question du mal-logement est prégnante à Saint-Étienne, comme l'indique un pourcentage élevé de demandes de logements sociaux justifiées par ces situations et un nombre important de copropriétés sous administration provisoire.

Le troisième PLH de la métropole stéphanoise a été adopté en 2019 et s'accompagne d'un PLU intercommunal lancé en 2018. L'ensemble marque une préoccupation ancienne pour les politiques de l'habitat et leurs liens avec l'urbanisme. En l'absence de délégation des aides à la pierre, la métropole dispose, avec Habitat et Métropole, d'un office public de l'habitat issu en 2021 de la fusion de quatre OPH historiques.

En 2017

 Parc de logements

 Statut d'occupation
(résidence principale)

 Logements sociaux

 Ville centre

87,8 % de logements collectifs
12,3 % de logements vacants

39,9 % de propriétaires

19,9 % de logements sociaux

 Banlieue

53 % de logements collectifs
9,1 % de logements vacants

57,6 % de propriétaires

24,7 % de logements sociaux

 Couronne
périurbaine


60,5 % de logements collectifs
10,5 % de logements vacants


53,6 % de propriétaires

14,3 % de logements sociaux

Maîtrise de l'urbanisation et dynamisme des centres

De 2012 à 2017

 Démographie

 Densité

 Consommation
foncière

 Ville centre

+0,1 % hab./an

2144,6 à 2154,8 hab./km²

+42,9 nouveaux ménages par
hectare artificialisé en moyenne

 Banlieue

+0,1 % hab./an

589,8 à 593,4 hab./km²

+15,5 nouveaux ménages par
hectare artificialisé (valeur
médiane)

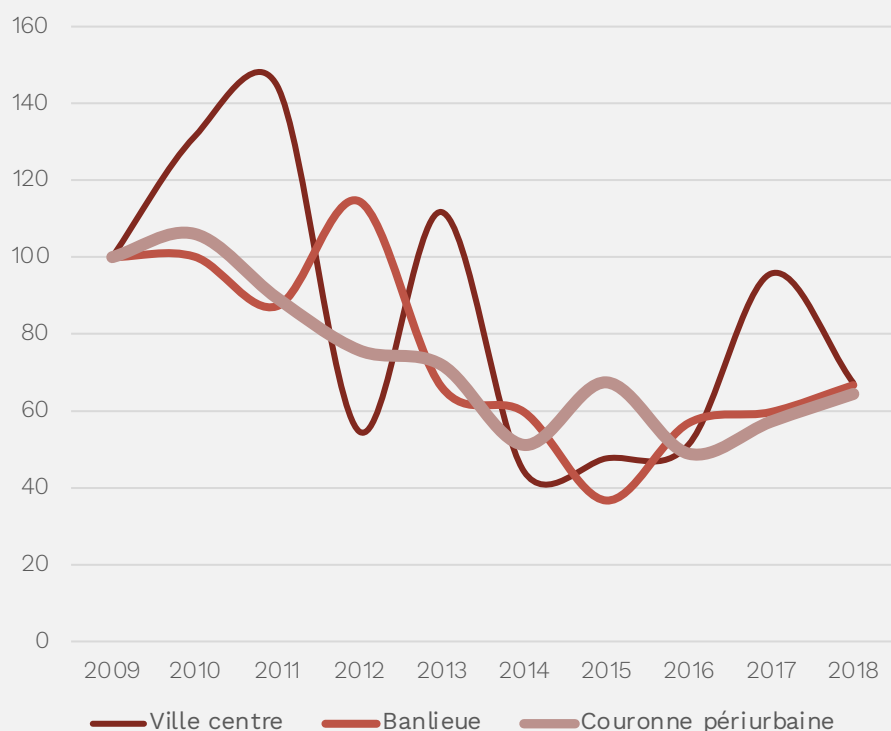
 Couronne
périurbaine

+0,6 % hab./an


56,4 à 58,2 hab./km²

+8,7 nouveaux ménages par
hectare artificialisé (valeur
médiane)


Rythme de construction : logements commencés par an
entre 2009 et 2018 (en base 100)




Artificialisation 
(en moyenne par an de 2009 à 2019)


+0,1 % d'espaces artificialisés  VC


+0,5 % d'espaces artificialisés  Ban.

+1,2 % d'espaces artificialisés  CP

Construction de logements 
(en moyenne par an de 2009 à 2019)

375,9 logements commencés
par an en moyenne  VC

597,4 logements commencés
par an en moyenne  Ban.

193,3 logements commencés
par an en moyenne  CP

En gare de Saint-Etienne Châteaucreux




Plus de **168 trains par jour** en 2019

En moyenne **9320,2 voyageurs par jour** entre 2014 et 2018

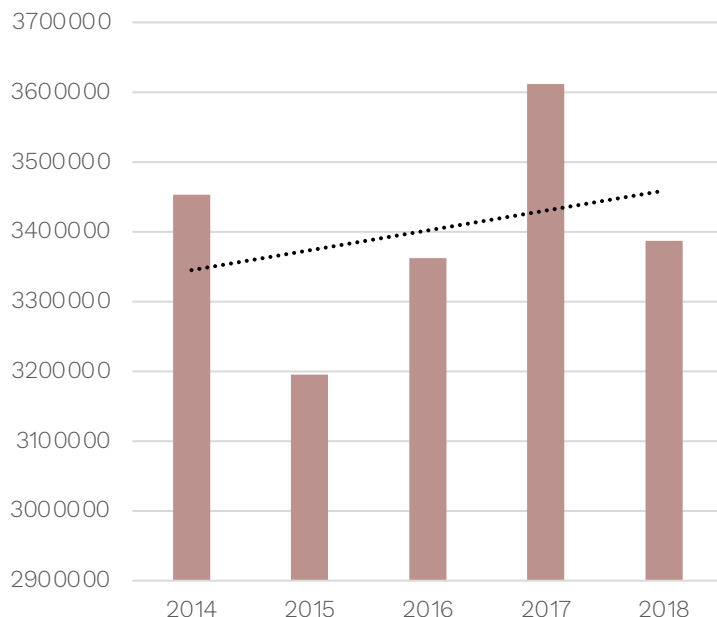
Dans l'AOM de Saint-Étienne

En moyenne **110,3 voyages en transports en commun** par habitant et par an en 2016

Part des **actifs** se rendant au travail en transports en commun (2012 → 2017)

 VC	 Ban.	 CP
19,9 % → 20,9 %	8,2 % → 7,8 %	2,1 % → 2 %


Fréquentation annuelle totale de la gare (en nombre de voyageurs par an)




Accessibilité économique du logement et mixité sociale

À Saint-Étienne (ville centre)

En 2018

 Un taux de **pauvreté de 26 %**

 Un **revenu médian** annuel par unité de consommation de **18 330 €**


 **Loyer d'annonce** par m² (charges comprises) dans le parc privé locatif :


- **8,8 €/m²** pour un **appartement**
- **9,2 €/m²** pour une **maison**

En 2019

 Plus de **2 ans et demi d'attente en moyenne** pour obtenir un logement social

En 2020

 Un prix de vente médian dans l'ancien de **1 102 €/m²**

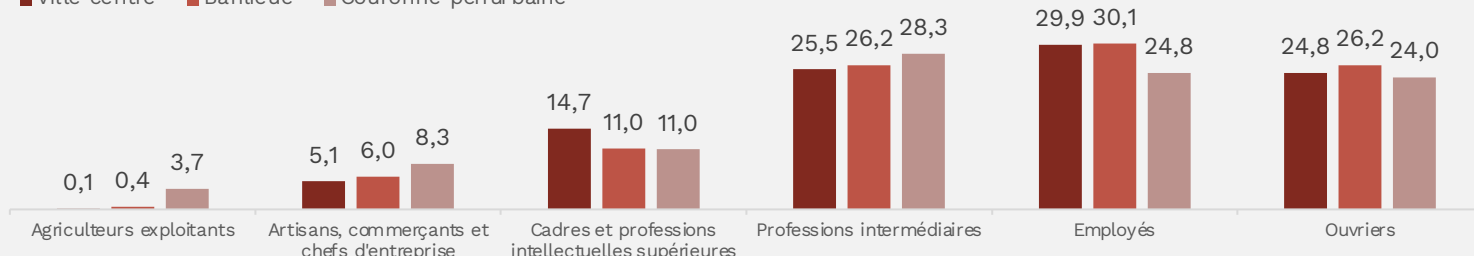
 Niveau de **vie minimum nécessaire** pour un couple avec un enfant souhaitant acquérir un logement de trois pièces de 65m² dans l'ancien au prix médian de l'agglomération :

→ **8 422 € par an** et par unité de consommation.

→ **C'est inférieur au premier décile** du revenu annuel disponible par unité de consommation à Saint-Étienne.

Répartition des catégories socioprofessionnelles en 2017 (%)

■ Ville centre ■ Banlieue ■ Couronne périurbaine



De 2012 à 2017



Solde migratoire



Solde naturel



Variation



Ville centre

- 2 101 hab.

+ 3 183 hab.

+ 1 082 hab.



Banlieue

- 1 631 hab.
(-51 par commune en moyenne)

+ 2 855 hab.
(+89 par commune en moyenne)

+ 1 224 hab.
(+38 par commune en moyenne)



Couronne
périurbaine

+ 348 hab.
(+4 par commune en moyenne)

+ 1 315 hab.
(+16 par commune en moyenne)

+ 1 663 hab.
(+50 par commune en moyenne)



Part des logements
inoccupés (%)
(résidences secondaires et
logements vacants)

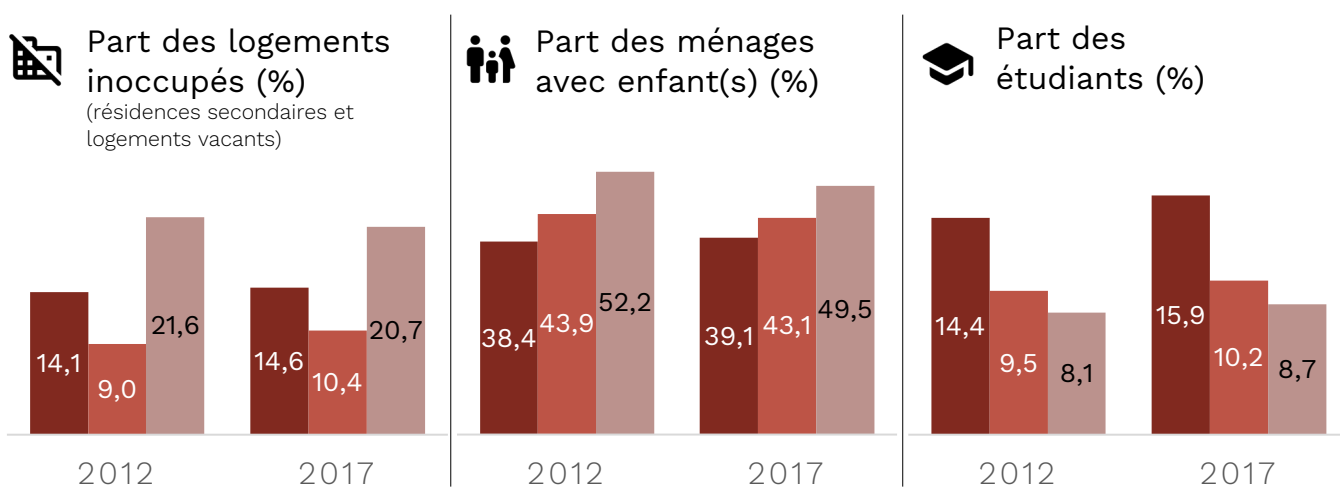


Part des ménages
avec enfant(s) (%)



Part des
étudiants (%)

■ Ville centre
■ Banlieue
■ Couronne
périurbaine



Résorption du mal-logement et amélioration de la qualité du parc

À Saint-Étienne et sa banlieue (Unité urbaine)

Les demandes de logement social pour motif de mal-logement en 2019 :

1,4 % parmi l'ensemble des ménages et 23,7 % parmi l'ensemble des demandes

3,8 % de résidences principales suroccupées (hors studios occupés par une personne) en 2017

1 863 places d'hébergement en centre d'accueil, soit environ 5 pour 1000 habitants en 2021

À Saint-Étienne (ville centre)

53,9 % de ménages à bas revenus vivent dans un logement ancien du parc privé
(contre 37 % en banlieue)

Sur 2 846 copropriétés recensées en 2021

- 7 font l'objet d'un arrêté
- 19 sont sous administration provisoire
- 2 font l'objet de plusieurs procédures

Dans l'intercommunalité de Saint-Étienne (EPCI)

16 % des ménages sont en situation de précarité énergétique

Les chiffres et valeurs présentés sont systématiquement* désagrégés de la maille inférieure :

- Lorsqu'il est question de banlieue, la ville centre n'est pas prise en compte.
- Lorsqu'il est question de couronne périurbaine, l'unité urbaine (dont la ville-centre) n'est pas prise en compte.

*Sauf pour certains indicateurs, auquel cas les termes d'Unité Urbaine (banlieue et ville-centre) ou d'EPCI (intercommunalité) sont employés.

La géographie employée, à toutes les échelles, est celle de 2020 (IGN et INSEE).

Indicateurs et données spécifiques :



Indicateur de solvabilité : hypothèse de l'achat d'un T3 de 65m² au prix médian dans l'unité urbaine, par un couple avec un enfant (1,8 UC). Avec 15% d'apports personnels, un taux d'endettement de 33% et un emprunt sur 15 ans au taux de mai-juin 2021 selon meilleurtaux.com. Le tout est ensuite rapporté à l'unité de consommation et à l'année, puis comparé aux déciles de revenus disponibles par unité de consommation en ville centre.



Indicateur de consommation foncière : uniquement disponible lorsque le nombre de ménages croît sur la période 2012-2017 dans la maille en question (autrement, les valeurs obtenues sont négatives, ce qui empêche toute interprétation). A noter que toutes les valeurs présentées, en ce qui concerne la banlieue et la couronne périurbaine, sont des médianes et non pas des moyennes. En effet, cet indicateur statistique peut laisser apparaître des valeurs extrêmes, qui pèsent bien trop sur une moyenne. Pour éviter tout biais statistiques, une valeur médiane a donc été privilégiée. À noter que le nombre de ménages peut être croissant alors que la population baisse et inversement.



Construction de logements : les chiffres de la construction de logements pour la couronne périurbaine de Meaux (qui correspond à l'aire urbaine de Paris) sont une estimation de l'INSEE sur la période, la base SITADEL laissant apparaître des chiffres largement sous-estimés.



Solde migratoire : le solde migratoire présenté ici est le solde migratoire apparent pour une raison de cohérence des données. L'INSEE définit le solde migratoire apparent de la manière suivante : « le solde apparent des entrées sorties approche la différence entre le nombre de personnes entrées sur un territoire donné et le nombre de personnes qui en sont sorties, au cours de la période considérée. Il est obtenu par différence entre la variation totale de la population au cours de la période considérée et le solde naturel. »



Prix des loyers : « Les indicateurs présentés ci-dessus sont des loyers d'annonce, charges comprises, pour des biens types (appartement de 49 m², maison de 92 m²) mis en location au 3e trimestre 2018. » (Ministère de la transition écologique)



Part des ménages à bas revenus vivant dans le parc ancien : pourcentage de ménages relevant des deux premiers déciles de niveau de vie vivant dans un logement privé antérieur à 1975.



Rythme de construction en logements commencés (indice en base 100) : il a été choisi, afin de comparer les trois échelles (VC, Ban. et CP), de proposer un indice en base 100 de la construction de logements. Il est important de ne pas surinterpréter les évolutions présentées dans les graphiques, en gardant bien en tête les caractéristiques d'un indice, dont l'INSEE propose la définition suivante : « L'indice d'une grandeur est le rapport entre la valeur de cette grandeur au cours d'une période courante et sa valeur au cours d'une période de base. Il mesure la variation relative de la valeur entre la période de base et la période courante. Souvent, on multiplie le rapport par 100 ; on dit : indice base 100 à telle période. Les indices permettent de calculer et de comparer facilement les évolutions de plusieurs grandeurs entre deux périodes données. » (cf. <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1055>)

Il faut donc garder en tête que les valeurs présentées dans ces graphiques ne représentent en aucun cas le nombre de logements construits, mais bien un indice de leur évolution annuelle.

Notons que la donnée représentée ici concerne les logements dits « commencés », c'est-à-dire ceux ayant fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier (DOC) enregistrée dans la base Sit@del.



Part de ménages à bas revenus vivant dans un logement ancien du parc privé : cette donnée présente la part de ménages relevant des deux premiers déciles de niveau de vie vivant dans un logement privé antérieur à 1975.



Précarité énergétique (des logements seuls) : part des ménages sous le 3^e décile de revenu, dont les dépenses énergétiques pour le logement (chauffage, eau chaude, électricité) sont supérieures à 8 % des revenus totaux.



Fréquentation des gares et nombre de trains par jour : la nombre de voyageurs annuels provient de données en *open data* de la SNCF, basées sur les validations de billets. Ainsi, seuls des voyageurs ayant validé leur billet, dans des trains de la SNCF, sont comptabilisés.

En ce qui concerne le nombre de trains (tous types confondus) en gare par jour, les données proviennent là aussi de la SNCF (via l'*open data* du CEREMA) et doivent plutôt être considérées comme des moyennes basses, d'où le « plus de X trains par jour en 2019 ».



Informations générales

- Informations politiques : Base Banatic et résultats électoraux, Ministère de l'Intérieur, 2021
- Informations institutionnelles : sites internet des communes, intercommunalités, bailleurs. Pour la délégation des aides à la pierre : rapport d'activités 2020 de l'ANAH (paru en juin 2021). Pour la participation au programme action cœur de ville : liste de l'ANCT, en date de septembre 2021

Maillage administratif et statistique

- Géographie : Admin Express, IGN, 2021
- Données démographiques et logement : Recensement de la population, INSEE, 2017 (Population en 2017 et Logements et résidences principales en 2017)

Caractéristiques du parc

- Occupation et type : Recensement de la population, INSEE, 2017 : (Logements et résidences principales en 2017)
- RPLS, Ministère de la transition écologique et solidaire, 2017

Maîtrise de l'urbanisation et dynamisme du centre

- Croissance démographique : Recensement de la population, INSEE, 2017 (Population en 2012 et 2017)
- Superficie : Admin Express, IGN, 2021
- Artificialisation : Fichier Foncier, CEREMA (Observatoire de l'artificialisation), 2020
- Construction de logements : SITADEL (application BEYOND), Ministère de la Cohésion des territoires, 2009-2018

Accessibilité économique du logement et mixité sociale

- Taux de pauvreté, revenu disponible médian par unité de consommation, revenu disponible (déciles) : Filosofi, INSEE-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, 2018
- Prix de vente médian du logement : DVF (version Etalab), DGFIP (et Etalab), 2018
- Prix des loyers, Ministère de la transition écologique, OLAP-ANIL-PriceHubble, 2018
- Part de ménages relevant des deux premiers déciles de niveau de vie vivant dans un logement privé antérieur à 1975, Fidéli, Insee & Ministère des Finances (DGFIP), 2019
- Demandes de logement social satisfaites et temps d'attente moyen : portail national de la demande logement social, Ministère du Logement et de l'Habitat durable, 2019
- Structure sociale : Recensement de la population, INSEE, 2017 : (Population en 2017)
- Indicateur de solvabilité des ménages : DVF (version Etalab), DGFIP (et Etalab), 2018 – Filosofi, INSEE-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, 2018 – meilleurtaux.com, 2021

Articulation avec les mobilités

- Fréquentation annuelle totale de la gare principale et nombre moyen de passages de trains par jour : Gares ferroviaires voyageurs en France métropolitaine, CEREMA (selon des données libres de la SNCF), 2019
- Nombre de voyages par habitant et par an en transports en commun au sein de l'AOM : Transports collectifs urbains de province évolution 2011 - 2016 - Annuaire statistique, CEREMA, 2019. Pour l'AOM de Meaux (IDFM) : Trafic annuel (tous les modes), OMNIL, 2019
- Part des actifs se rendant sur leur lieu de travail en transports en commun : Recensement de la population, INSEE, 2017 (Caractéristiques de l'emploi en 2017)

Attractivité résidentielle

- Solde migratoire apparent/naturel/démographique : Recensement de la population, INSEE, 2017 (Séries historiques 2017)
- Part des logements inoccupés : Recensement de la population, INSEE, 2017 : (Logements et résidences principales en 2017)
- Part des ménages avec enfants : Recensement de la population, INSEE, 2017 (Couples-Familles-Ménages 2017)
- Part des étudiants : Recensement de la population, INSEE, 2017 (Emploi-Activité 2017)

Résorption du mal-logement et amélioration de la qualité du parc

- Suroccupation des résidences principales : Recensement de la population, INSEE, 2017 (exploitation complémentaire, disponible dans la catégorie logement sur le site de l'INSEE).
- Demandes de logement social pour motif de mal-logement : portail national de la demande logement social, Ministère du Logement et de l'Habitat durable, 2019
- Places d'hébergement en centre d'accueil : Fichier National des Établissements Sanitaires et Sociaux (FINESS), Ministère de l'action et des comptes publics – Ministère des Solidarités et de la Santé – Ministère du Travail – Drees, 2021
- Arrêté(s) ou administration provisoire : registre des copropriétés, Agence nationale de l'habitat (Anah), 2021
- Précarité énergétique : GEODIP (ONPE), outil de cartographie et de diagnostic de la précarité énergétique, données relatives à la part des ménages par EPCI en situation de précarité énergétique, 2021
- Part des ménages relevant des deux premiers déciles de niveau de vie vivant dans un logement privé antérieur à 1975, FIDELI, INSEE-DGFIP (via le CEREMA), 2019

Observatoire de l'habitat dans les villes

Edition 2021

Direction de l'étude

Xavier Desjardins

Directeur d'études à Acadie et professeur
à Sorbonne Université

Jean-Claude Driant

Professeur à l'École d'Urbanisme de Paris

Philippe Estèbe

Directeur d'études à Acadie

Comité de pilotage

Catherine Sabbah

Déléguée générale d'IDHEAL

Jean Vannière

Chef de projet à IDHEAL

A propos d'IDHEAL

IDHEAL, l'Institut des Hautes Études pour l'Action dans le Logement, est une association reconnue d'intérêt général, un lieu de réflexion et de dialogue.

L'Institut diffuse librement ses idées pour animer le débat public, grâce à des publications, des conférences et un cycle de formation.

Site internet : <https://idheal.fr/>

Statistiques et infographies

Valentin Guichard

Apprenti chargé d'études à Acadie

Jules Peter-Jan

Chargé d'études à Acadie

Mise en page et suivi éditorial

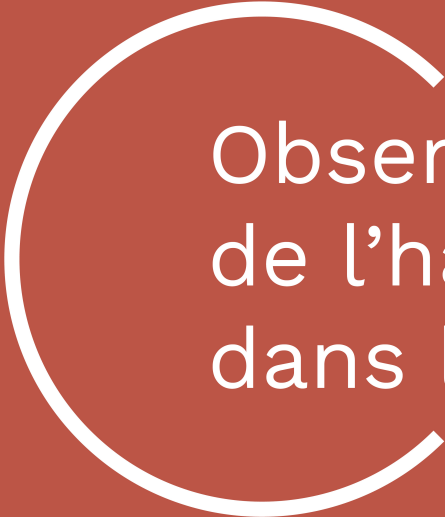
Acadie + Jean-Claude Driant

A propos d'Acadie

Acadie est une coopérative fondée en 1978, regroupant une dizaine de collaborateurs géographes, urbanistes, sociologues et politistes.

Les activités de la coopérative Acadie se déploient sur plusieurs registres : analyse et prospective territoriales, réflexion stratégique sur le développement des territoires, cohésion sociale, transitions écologiques et énergétiques.

Site internet : <https://www.acadie-cooperative.org/>



Observatoire
de l'habitat
dans les villes

Edition 2021

acadie + Jean-Claude Driant



IDHEAL
RECHERCHE