



Marchés locaux de l'habitat

Analyse statistique par zone d'emploi

Introduction

Les travaux présentés dans ce document sont destinés à mieux comprendre le fonctionnement des territoires de vie bas-normands à travers l'analyse de leur marché de l'habitat qui, avec l'activité économique, constitue un des deux principaux piliers du dynamisme du développement territorial. La réflexion s'organise sur deux volets. Le premier fait un état des lieux en matière d'habitat en examinant les évolutions récentes de la structure des parcs, des dynamiques démographiques, de la construction neuve, des parcs locatifs social et privé, de leurs clientèles aidées et des situations de concurrence potentielle du parc social avec le parc privé ou l'accession. Le second volet, à vocation prospective estime pour les cinq années à venir les besoins en logements, au niveau global et pour le logement locatif social, en fonction des projections démographiques issues des travaux de l'Insee et des évolutions constatées sur les marchés de ces territoires.

Cette étude est l'actualisation de celles réalisées en 2002 et 2006. Elle a fait également l'objet d'un partenariat entre la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement et l'Association Régionale pour l'Habitat Social.

Elle s'inscrit dans un contexte de vieillissement de la population combiné avec une augmentation du nombre de ménages. Ce contexte est également marqué par une nécessité de limitation de la consommation d'espace et de meilleure gestion des ressources foncières et par une localisation efficiente de la construction de logements, notamment sociaux.

Les principaux objectifs de cette étude sont de :

- renforcer la connaissance des marchés locaux de l'habitat ;
- établir un diagnostic partagé sur ces marchés et leurs enjeux ;
- mettre en cohérence les enjeux des zones d'emploi par rapport à leur marché.

Du fait du mode de constitution et de la finalité des différentes sources, celles-ci ne sont pas toujours comparables entre elles mais chacune apporte un éclairage particulier sur les thématiques traitées. Selon leur disponibilité, elles peuvent différer de celles employées lors des précédentes éditions de l'étude.

Il a été nécessaire, pour mieux prendre en compte les évolutions récentes en matière d'espaces de vie, de mettre à jour les zonages de référence utilisés jusqu'à présent : les calculs de l'Insee font désormais émerger 15 zones d'emploi qui se substituent ici aux 14 bassins d'emploi (appelés aussi bassins d'habitat) antérieurement retenus. Les périmètres de référence ont donc évolué, avec pour certains des chevauchements sur plusieurs régions. Compte tenu du champ d'application des politiques publiques, l'analyse se concentre sur le seul territoire bas-normand (voir carte page 4).

En raison de ces évolutions, il n'a pas toujours été possible de comparer les résultats de cette étude avec ceux de l'édition précédente.

La lecture de ce document permet de formaliser et de quantifier des spécificités généralement connues ou pressenties par zone d'emploi. Elle permet d'orienter les politiques publiques et les interventions des opérateurs sur le territoire.

Sommaire

CARTE DES ZONES D'EMPLOI

4 - Carte régionale

LE PATRIMOINE

6 - Calvados

38 - Manche

72 - Orne

LE CONTEXTE LOCAL

9 - Calvados

41 - Manche

75 - Orne

LES CLIENTELES CIBLES

15 - Calvados

48 - Manche

81 - Orne

L'OFFRE LOCATIVE

18 - Calvados

52 - Manche

84 - Orne

LA DEMANDE EN LOCATIF SOCIAL ET LA TENSION LOCATIVE

22 - Calvados

56 - Manche

88 - Orne

LA CONCURRENCE

23 - Calvados

57 - Manche

89 - Orne

LES ESTIMATIONS NORMATIVES DES BESOINS ANNUELS A 2017

34 - Calvados

68 - Manche

98 - Orne

ANNEXES CARTOGRAPHIQUES

Zones d'emploi 2010

Zones d'emplois bas-normandes

- Alençon
- Argentan
- Avranches
- Bayeux
- Caen
- Cherbourg-Octeville
- Coutances
- Flers
- Granville
- Honfleur
- L'Aigle
- Lisieux
- Nogent-le-Rotrou
- Saint-Lô
- Vire

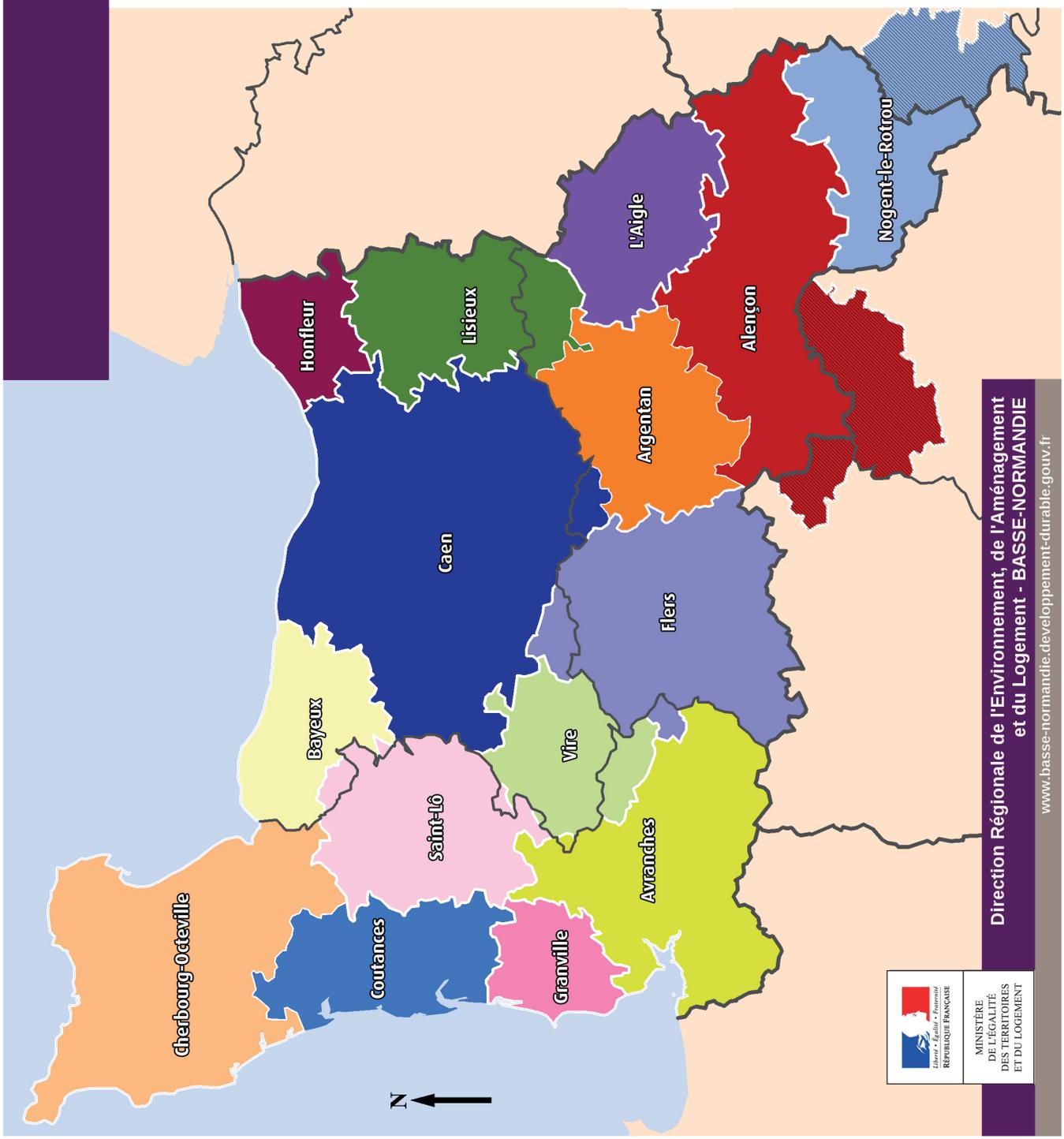
Territoires hors région (exclus de l'étude)



Partie de la zone d'emploi hors région

Limites administratives

- départementales
- régionales



Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement - BASSE-NORMANDIE

www.basse-normandie.developpement-durable.gouv.fr



Sources:
 © DREAL BN
 © INSEE
 © IGN - GEOFLA® 2011

Le département du Calvados

6

Le patrimoine

9

Le contexte local

Le dynamisme démographique

La vocation locative

La dynamique de l'offre

15

Les clientèles cibles

Les caractéristiques fiscales des foyers

Les bénéficiaires d'une aide au logement

Les prestations logement versées par la CAF

18

L'offre locative

22

La demande en locatif social et la tension locative

23

La concurrence

La concurrence dans le locatif

La concurrence avec l'accession dans l'existant

La concurrence avec l'accession dans le neuf

34

Estimations normatives des besoins annuels de logements à 2017

Le patrimoine

Le parc bas-normand continue de croître pour dépasser les 820 000 logements en 2009. L'accroissement de la vacance constaté entre 2007 et 2009 s'est opéré au détriment de la part des résidences principales tandis que le poids des résidences secondaires se maintient. En termes de résidences principales, le Calvados demeure le département moteur de la région, tant en volume qu'en rythme de croissance. La zone de Caen conforte sa position résidentielle dominante alors que celle de Honfleur fait figure d'exception du fait de son caractère touristique. Le parc de résidences secondaires progresse également, bien que moins rapidement que dans la Manche, mais le département reste le mieux doté, en accueillant près de 56 % des résidences secondaires de la région. La vacance progresse plus vite que dans les deux autres départements, mais elle est toujours plus faible que dans le reste de la région, notamment dans les zones d'emploi de Caen et de Honfleur.

Logements	Basse-Normandie	Calvados	Vire	Bayeux	Caen	Honfleur	Lisieux
Nombre de logements							
1999	741 546	342 256	19 455	24 576	216 546	50 321	33 878
2005	782 481	363 833	20 350	25 897	231 939	52 687	35 502
2009	820 034	381 456	21 256	27 636	242 643	55 288	37 193
Part régionale 2009	100 %	46,5 %	2,6 %	3,4 %	29,6 %	6,7 %	4,5 %
Evolutions annuelles							
1999-2005 en nombre	6 823	3 596	149	220	2 566	394	271
1999-2005 en %	0,9	1,0	0,8	0,9	1,2	0,8	0,8
2005-2009 en nombre	9 388	4 406	227	435	2 676	650	423
2005-2009 en %	1,2	1,2	1,1	1,6	1,1	1,2	1,2
Part de l'évolution régionale 2005-2009	100,0 %	46,9 %	2,4 %	4,6 %	28,5 %	6,9 %	4,5 %
Evolution de la moyenne annuelle 1999-2005/2005-2009	37,6	22,5	51,8	97,5	4,3	64,9	56,2

Source : Filocom d'après DGFIP

En 2009, la Basse-Normandie compte 820 000 logements dont près de la moitié dans le Calvados (381 500, soit 46,5 %). Cette part est restée stable depuis 2005, mais le poids du principal département de la région s'accroît pourtant légèrement puisqu'il contribue à près de 47 % de l'accroissement du parc bas-normand grâce aux fortes progressions des zones d'emploi de Honfleur et surtout de Bayeux. Trois logements bas-normands sur dix restent toutefois situés dans la zone d'emploi de Caen qui représente, comme en 2005, près des deux tiers des logements du Calvados (63 %).

L'accroissement du parc s'est assez fortement accéléré sur la dernière période observée. Au niveau régional, on est passé de 6 800 logements par an entre 1999 et 2005 (+ 0,9 % par an) à près de 9 400 entre 2005 et 2009 (+ 1,2 % par an). Dans le Calvados, on est passé de 3 600 logements par an (+ 1,0 %) à 4 400 (+ 1,2 %) sur les mêmes périodes. L'écart apparaît moins important, mais la progression de la seconde période se situe au niveau du rythme régional.

Très largement motrice entre 1999 et 2005, la zone d'emploi de Caen demeure la zone prépondérante du Calvados, avec près de 2 700 logements supplémentaires par an entre 2005 et 2009, sur les 4 400 enregistrés dans le département. Cependant, les rythmes d'accroissement sont plus équilibrés sur la dernière période, durant laquelle toutes les zones d'emploi affichent des rythmes de croissance supérieurs à ceux de la période antérieure, sauf celle de Caen, en léger repli. Parmi elles, c'est la zone de Bayeux qui a été la plus dynamique (+ 1,6 % par an, contre environ 1,1 % pour les autres).



DREAL BN - EcoQuartier à Louvigny

46,5 %
des logements situés dans le Calvados. La zone de Caen reste prépondérante, même si l'accroissement du parc a été mieux réparti ces dernières années.

Résidences principales	Basse-Normandie	Calvados	Vire	Bayeux	Caen	Honfleur	Lisieux
Nombre de résidences principales							
2005	616 155	280 502	17 264	21 148	190 406	23 717	29 031
2009	638 451	291 898	17 550	22 258	197 866	25 037	30 288
Taux de RP 2009	77,9 %	76,5 %	82,6 %	80,5 %	81,5 %	45,3 %	81,4 %
Part des RP régionales 2009	100,0 %	45,5 %	2,8 %	3,4 %	30,9 %	3,8 %	4,7 %
Evolutions annuelles							
2005-2009 en nombre	5 574	2 849	72	278	1 865	330	314
2005-2009 en %	3,6	4,1	1,7	5,2	3,9	5,6	4,3
Part de l'évolution régionale 2005-2009	100,0 %	51,1 %	1,3 %	5,0 %	33,5 %	5,9 %	5,6 %
Part des nouveaux logements ⁽¹⁾ 2005- 2009	79,9 %	82,3 %	54,3 %	80,0 %	87,9 %	57,7 %	97,9 %

Source : Filocom d'après DGFIP

⁽¹⁾ Nouveaux logements : résidences principales et résidences secondaires

76,5 %
des logements
sont des RP,
une part en
progression
surtout à Caen.

En Basse-Normandie, les 638 500 résidences principales occupées en 2009 représentaient 78 % des logements. La proportion est un peu inférieure dans le Calvados (76,5 %) du fait du caractère particulièrement touristique de la zone d'emploi de Honfleur, où seulement 45 % des logements sont occupés à titre de résidence principale. Dans les autres zones, nettement plus résidentielles, la proportion dépasse 80 %.

Le Calvados affiche une progression supérieure à celle de la région en termes de résidences principales (+ 4,1 % par an entre 2005 et 2009 contre + 3,6 %). Elle permet au département de peser pour plus de la moitié dans l'évolution régionale. L'accroissement du parc de logements

du Calvados a en effet été plus souvent tourné vers les résidences principales : plus de 82 % (contre 80 % en Basse-Normandie) et jusqu'à 98 % dans la zone de Lisieux. Même à Honfleur, l'accroissement du parc a bénéficié plus souvent aux résidences principales (58 %).

Avec près d'un tiers des résidences principales bas-normandes et les deux tiers de celles du Calvados, la zone d'emploi de Caen concentre l'essentiel des résidences principales. Leur croissance a été un peu plus lente que dans le reste du département (zone de Vire mise à part), mais en volume, c'est bien elle qui impulse majoritairement l'accroissement régional, en y contribuant à près de 34 %.

Taux de vacance ⁽²⁾	Basse-Normandie	Calvados	Vire	Bayeux	Caen	Honfleur	Lisieux
Recensement							
1982	7,1 %	6,4 %	8,4 %	6,4 %	6,1 %	6,1 %	7,5 %
1990	6,0 %	4,7 %	7,6 %	5,5 %	4,2 %	4,2 %	6,3 %
1999	5,5 %	4,6 %	7,1 %	5,1 %	4,1 %	4,4 %	6,6 %
2006	5,5 %	4,5 %	7,4 %	5,0 %	4,1 %	4,1 %	5,9 %
Filocom							
2007	7,2 %	5,9 %	7,6 %	6,9 %	5,5 %	6,4 %	7,3 %
2009	7,8 %	6,5 %	8,8 %	7,0 %	6,1 %	6,5 %	8,1 %
Part régionale 2009	100,0 %	39,0 %	2,9 %	3,0 %	23,3 %	5,7 %	4,7 %
Evolution du parc vacant 2007-2009	11,2 %	12,3 %	18,3 %	4,6 %	14,1 %	5,2 %	14,7 %

Sources : Insee - recensements de la population, Filocom d'après DGFIP à partir de 2007

⁽²⁾ Les concepts de vacance étant différents entre le Recensement et Filocom, les taux de vacance ne peuvent être comparés entre les deux sources.

La zone d'emploi de Caen reste la plus tendue, avec à peine plus de 6 % de vacance en 2009, mais cette vacance progresse plus vite que dans des zones où elle est aussi plutôt faible : + 14 %, contre + 5 % dans les zones de Bayeux et de Honfleur. Les zones d'emploi de Vire et de Lisieux, où la vacance était déjà plus élevée que la moyenne régionale en 2005, affichent une progression nettement plus importante de leur nombre de logements inoccupés. Ainsi, malgré une augmentation assez forte, la vacance de la zone d'emploi de Caen ne représente, comme en 2005, qu'environ 23 % de la vacance bas-normande alors que son parc total constitue près de 30 % du parc régional.

Plusieurs pistes peuvent être évoquées. Le contexte immobilier de la période 2005-2009 (allongement de la durée des prêts, taux d'intérêt bas...) a relancé la notion de parcours résidentiel et surtout le désir d'accession à la propriété. L'essor important de la construction neuve sur cette période a peut-être accéléré la désaffectation pour une partie du parc le plus ancien. La stabilité de la vacance sur les zones d'emploi de Bayeux et de Honfleur peut traduire et confirmer un renforcement de la tension sur ces marchés.

Après une diminution régulière entre 1982 et 2006, la vacance est en hausse entre 2007 et 2009 mais reste moins élevée dans les zones tendues de la région (Caen et littoral).

Résidences secondaires	Basse-Normandie	Calvados	Vire	Bayeux	Caen	Honfleur	Lisieux
Nombre de RS							
2005	112 058	62 203	1 590	3 180	28 873	25 662	3 861
2009	117 657	64 657	1 831	3 457	29 902	26 631	3 888
Taux de RS 2009	14,3 %	17,0 %	8,6 %	12,5 %	12,3 %	48,2 %	10,5 %
Part des RS régionales 2009	100 %	55,5 %	1,4 %	2,8 %	25,8 %	22,9 %	3,4 %
Evolutions annuelles							
2005-2009 en nombre	1 400	614	60	69	257	242	7
2005-2009 en %	5,0	3,9	15,2	8,7	3,6	3,8	0,7
Part de l'évolution régionale	100,0 %	43,8 %	4,3 %	4,9 %	18,4 %	17,3 %	0,5 %
Part des nouveaux logements ⁽¹⁾ 2005- 2009	20,1 %	17,7 %	n.s.	20,0 %	12,1 %	42,3 %	n.s.

Source : Filocom d'après DGFIP

⁽¹⁾ Nouveaux logements : résidences principales et résidences secondaires

En 2009, le taux de résidences secondaires de la Basse-Normandie dépassait 14 % (environ 117 700 logements). Comme en 2005, le parc calvadosien se caractérise par une forte présence de résidences secondaires (17 %) et rassemble ainsi près de 56 % des résidences secondaires de la région. **Carte 1 page 102**

Compte tenu de la concentration des résidences secondaires sur son littoral, le département affiche des situations très contrastées, avec un taux considérable dans la zone d'emploi de Honfleur (48 % en 2009) et particulièrement faible dans la zone de Vire (moins de 9 %). Ailleurs, la proportion oscille entre 11 et 13 %, soit des niveaux assez élevés dans l'absolu, notamment dans la zone abritant le pôle régional qui, contrairement à bon nombre de ses homologues d'autres régions, bénéficie d'une façade maritime favorisant leur implantation et leur développement.

Comme mentionné précédemment, l'accroissement du parc s'est porté sur les résidences principales, surtout dans le Calvados. Par conséquent, les résidences secondaires représentent moins de 18 % de l'accroissement du parc dans le département, contre plus de 20 % en Basse-Normandie, soit une part proche de leur poids dans le parc 2009, reflétant ainsi la prolongation de la tendance. Cependant, là aussi, les situations sont très contrastées, entre des zones où les résidences secondaires sont restées stables (Lisieux, voire Vire) et des zones où elles représentent une part relativement importante de l'accroissement du parc (Honfleur, Bayeux dans une moindre mesure). La zone de Caen, nettement plus tournée vers le résidentiel, impacte sensiblement l'accroissement départemental et régional du parc de résidences secondaires.

Avec **17 %** de RS et même près de **50 %** sur la zone de Honfleur, ce parc, moins dynamique que celui des RP, continue tout de même de croître, surtout sur le littoral.

Le contexte local

Le dynamisme démographique

MÉTHODE

Les estimations de population s'appuient sur les projections OMPHALE élaborées par l'Insee. La projection de population retenue pour cette étude est construite à partir des hypothèses du scénario central : maintien de l'indice conjoncturel de fécondité observé depuis 2004 (1,95 enfants par femme) et augmentation de l'âge moyen à la naissance, maintien de la baisse de la mortalité comme observée depuis 1988 aboutissant à une espérance de vie à la naissance de 84,6 ans pour les hommes et 90,0 ans pour les femmes en 2050, maintien des quotients migratoires moyens observés sur la base de la part de la région dans le solde migratoire de 100 000 personnes par an au niveau national. Pour les soldes naturel et migratoire, prise en compte des échanges observés en 2007 (entre zones d'emploi, avec le reste de la France et avec les pays étrangers). Cette projection de population permet à l'Insee de calculer des projections de ménages pour les zones d'emploi (ou regroupements de zones d'emploi) qui serviront de base aux calculs sur les besoins en logement notamment (voir chapitre « Estimations normatives des besoins annuels en logements à 2017 »).

Thème	Objectifs	Fonction	Sources
Le dynamisme démographique	La pression démographique, son impact sur les besoins en logements	Est révélateur de l'attractivité (ou du rejet) d'un territoire	Insee - recensements de la population, DREAL de Basse-Normandie d'après Insee (projections Omphale, scénario central)
Sous-thème 1 : l'évolution de la population		Est révélateur des tendances lourdes. Attention aux retournements entre deux « photographies »	
Sous-thème 2 : l'évolution des ménages		Caractérise la réalité des besoins en logements	

La croissance de la population ralentit, même dans le Calvados, département le plus dynamique de la région. On attend tout de même près de 3 200 personnes supplémentaires par an dans le département entre 2012 et 2017, dont 2 600 dans la zone d'emploi de Caen. Le desserrement des ménages atténue ce ralentissement et entretient la progression du nombre de ménages (+ 2 700 par an sur la période dans le Calvados). Le phénomène est particulièrement marqué dans la zone de Bayeux, tandis que celle de Caen, bien que la plus jeune, affiche le plus fort vieillissement.

Population		Basse-Normandie	Calvados	Vire	Bayeux	Caen	Honfleur	Lisieux
Nombre d'habitants								
	2007 ⁽¹⁾	1 461 305	673 517	40 031	50 563	462 866	51 963	70 772
	2012 ⁽²⁾	1 487 307	692 049	40 223	51 638	477 711	53 069	71 248
	2017 ⁽²⁾	1 508 228	707 855	40 166	52 583	490 581	54 000	71 829
	Part régionale 2012	100,0 %	46,5 %	2,7 %	3,5 %	32,1 %	3,6 %	4,8 %
	Part régionale 2017	100,0 %	46,9 %	2,7 %	3,5 %	32,5 %	3,6 %	4,8 %
Evolutions annuelles								
	2007-2012 en nombre	5 200	3 706	38	215	2 969	221	95
	2007-2012 en %	0,35	0,54	0,10	0,42	0,63	0,42	0,13
	2012-2017 en nombre	4 184	3 161	-11	189	2 574	186	116
	2012-2017 en %	0,28	0,45	-0,03	0,36	0,53	0,35	0,16
	Part régionale de l'évolution 2012-2017	100,0 %	75,6 %	-0,3 %	4,5 %	61,5 %	4,5 %	2,8 %
	Part départementale de l'évolution 2012-2017	-	100,0 %	-0,4 %	6,0 %	81,4 %	5,9 %	3,7 %

Sources : Insee - recensements de la population, Dreal de Basse-Normandie d'après Insee (projections Omphale, scénario central)

⁽¹⁾ recensement de 2007

⁽²⁾ projections de populations et de ménages : en raison de la taille critique de certaines zones, les données ont été calculées sur des regroupements (L'Aigle-Perche, Alençon-Argentan, Flers-Vire) puis réparties dans les zones d'emploi concernées selon leur poids démographique de 2007 ; les estimations de l'Insee ont été réalisées pour les départements (la somme des zones d'emploi du département ne correspond donc pas à la valeur départementale, les zones d'emploi pouvant s'étaler sur le département voisin)

La population bas-normande devrait passer de 1 461 300 habitants en 2007 à 1 487 300 habitants en 2012, puis 1 508 200 en 2017. Dans le même temps, le Calvados devrait passer de 673 500 à 707 900 habitants et ainsi renforcer son poids dans la démographie régionale en passant de 46 à 47 % de la population bas-normande.

Ces estimations prévoient néanmoins un ralentissement de la croissance démographique en Basse-Normandie, y compris dans le Calvados. De 3 700 habitants supplémentaires par an entre 2007 et 2012 (+ 0,54 % par an), on devrait passer à 3 200 entre 2012 et 2017 (+ 0,45 % par an). Le département devrait cependant conserver sa place de leader démographique régional puisque qu'il devrait contribuer aux trois quarts de l'accroissement de la population bas-normande entre 2012 et 2017.

Avec une croissance annuelle moyenne de + 0,53 % par an entre 2012 et 2017, la démographie de la zone d'emploi de Caen, malgré un ralentissement par rapport à la période précédente, devrait continuer à concentrer l'essentiel du dynamisme en abritant plus de six nouveaux habitants sur dix à l'échelle de la région et plus de huit sur dix à l'échelle du département. Au contraire, les taux de croissance devraient rester limités dans les zones de Lisieux et surtout de Vire, où on s'attend même à un recul de la population dans les cinq ans à venir. Les zones de Bayeux et de Honfleur se trouvent dans une situation intermédiaire avec des croissances autour de 0,35 % par an et un poids de 6 % dans l'accroissement démographique départemental.

La démographie ralentit dans le Calvados, mais reste dynamique

avec **3 200** habitants supplémentaires par an d'ici 2017, grâce à la zone de Caen.

Nombre de ménages	Basse-Normandie	Calvados	Vire	Bayeux	Caen	Honfleur	Lisieux
Nombre de ménages							
2007 ⁽¹⁾	627 056	286 670	17 377	21 328	196 308	23 075	29 850
2012 ⁽²⁾	654 846	302 403	17 838	22 470	207 945	24 403	30 762
2017 ⁽²⁾	678 573	315 705	18 166	23 561	217 850	25 474	31 547
Part régionale 2012	100,0 %	46,2 %	2,7 %	3,4 %	31,8 %	3,7 %	4,7 %
Part régionale 2017	100,0 %	46,5 %	2,7 %	3,5 %	32,1 %	3,8 %	4,6 %
Evolutions annuelles							
2007-2012 en nombre	5 558	3 147	92	228	2 327	266	182
2007-2012 en %	0,87	1,07	0,53	1,05	1,16	1,13	0,60
2012-2017 en nombre	4 746	2 660	66	218	1 981	214	157
2012-2017 en %	0,71	0,86	0,36	0,95	0,94	0,86	0,51
Part régionale de l'évolution 2012-2017	100,0 %	56,1 %	1,4 %	4,6 %	41,7 %	4,5 %	3,3 %
Part départementale de l'évolution 2012-2017	-	100,0 %	2,5 %	8,2 %	74,5 %	8,0 %	5,9 %

Sources : Insee - recensements de la population, Dreal de Basse-Normandie d'après Insee (projections Omphale, scénario central)

⁽¹⁾ recensement de 2007

⁽²⁾ projections de populations et de ménages : en raison de la taille critique de certaines zones, les données ont été calculées sur des regroupements (L'Aigle-Perche, Alençon-Argentan, Flers-Vire) puis réparties dans les zones d'emploi concernées selon leur poids démographique de 2007 ; les estimations de l'Insee ont été réalisées pour les départements (la somme des zones d'emploi du département ne correspond donc pas à la valeur départementale, les zones d'emploi pouvant s'étaler sur le département voisin)

Selon les estimations, le nombre de ménages devrait passer de 627 000 en 2007 à près de 678 600 en 2017 en Basse-Normandie. Avec 315 700 ménages en 2017, le poids du Calvados devrait s'accroître en passant de 45,7 % à 46,5 % sur la période.

Suivant les estimations de population, la croissance des ménages devrait également se ralentir les prochaines années, passant dans le département de 3 100 ménages supplémentaires par an entre 2007 et 2012 (+ 1,07 % par an) à 2 700 entre 2012 et 2017 (+ 0,86 % par an). La zone

d'emploi de Caen concentre les trois quarts des ménages supplémentaires du département et plus de quatre ménages bas-normands sur dix. Avec plus de 56 % des nouveaux ménages bas-normands, le Calvados accroît donc son poids dans la démographie régionale.

Cependant, les rythmes de croissance des ménages ne sont pas aussi contrastés que ceux de la population. Si les zones de Lisieux et de Vire affichent des évolutions nettement inférieures à la moyenne, celles des autres zones sont assez proches. La zone d'emploi de Bayeux, en tri-

+ **2 700** ménages par an d'ici 2017 dans le Calvados soit

56 % de l'accroissement régional. La zone de Caen se démarque par son poids et celle de Bayeux par sa forte progression.

sième position entre 2007 et 2012, affiche même la plus forte progression sur les cinq années suivantes (+ 0,95 % par an), atteignant ainsi celle

de Caen et se positionnant juste derrière la plus forte augmentation de la région, celle de Granville (+ 0,98 % par an).

Caractéristiques des ménages		Basse-Normandie	Calvados	Vire	Bayeux	Caen	Honfleur	Lisieux
Taille des ménages								
2007 ⁽¹⁾		2,33	2,35	2,30	2,37	2,36	2,25	2,37
2012 ⁽²⁾		2,27	2,29	2,25	2,30	2,30	2,17	2,32
2017 ⁽²⁾		2,22	2,24	2,21	2,23	2,25	2,12	2,28
Age moyen								
2012 ⁽²⁾		53,8	52,2	56,1	55,1	51,2	55,8	54,6
2017 ⁽²⁾		54,8	53,2	57,0	56,3	52,1	56,8	55,5
Part des 60 ans et plus								
2012 ⁽²⁾		38,9 %	35,9 %	43,6 %	41,1 %	33,8 %	43,3 %	40,1 %
2017 ⁽²⁾		41,9 %	38,9 %	46,5 %	45,1 %	36,8 %	46,2 %	43,1 %
Evolution de la part		7,6 %	8,5 %	6,7 %	9,7 %	8,8 %	6,7 %	7,6 %
Indice de jeunesse ⁽³⁾								
2012 ⁽²⁾		17,2 %	26,7 %	7,7 %	8,2 %	35,1 %	8,6 %	8,2 %
2017 ⁽²⁾		15,2 %	23,2 %	7,0 %	7,4 %	30,3 %	7,5 %	7,5 %

Sources : Insee - recensements de la population, Dreal de Basse-Normandie d'après Insee (projections Omphale, scénario central)

⁽¹⁾ recensement de 2007

⁽²⁾ projections de populations et de ménages : en raison de la taille critique de certaines zones, les données ont été calculées sur des regroupements (L'Aigle-Perche, Alençon-Argentan, Flers-Vire) puis réparties dans les zones d'emploi concernées selon leur poids démographique de 2007 ; les estimations de l'Insee ont été réalisées pour les départements (la somme des zones d'emploi du département ne correspond donc pas à la valeur départementale, les zones d'emploi pouvant s'étaler sur le département voisin)

⁽³⁾ indice de jeunesse : rapport entre les - de 20 ans et les + de 60 ans

De 2012 à 2017, la taille moyenne des ménages va continuer de décroître pour atteindre 2,22 personnes en moyenne régionale et 2,24 pour le Calvados. C'est cette diminution qui explique que le niveau de croissance du nombre de ménages soit supérieur à celui de la population. L'exemple de la zone d'emploi de Bayeux est assez significatif : elle passe d'une situation où la taille de ses ménages était la plus importante du département en 2007 (2,37 personnes par ménage, comme à Lisieux) à une taille inférieure à celle des ménages de la zone de Caen en 2017 (2,23). Plus cette taille des ménages diminue, plus leur nombre augmente. Ainsi, la zone de Bayeux, malgré une faible croissance démographique, affiche une forte progression du nombre de ses ménages.

Avec l'accroissement du nombre de divorces et la vie en couple qui commence plus tard, le vieillissement de la population contribue aussi à la diminution de la taille des ménages. Ainsi, entre 2012 et 2017, l'âge moyen des ménages va croître de presque un an pour atteindre près de 55 ans en Basse-Normandie et 53 ans dans le Calvados. Toutes les zones d'emploi du Calva-

dos ont un âge moyen des ménages supérieur à la moyenne régionale excepté celle de Caen (52 ans). En conséquence, la part des plus de 60 ans progresse également, passant dans le Calvados de 36 à 39 % (contre 39 et 42 % en Basse-Normandie). Si l'on prolonge les taux d'évolution 2012-2017, la moitié des ménages auront 60 ans et plus en 2022 pour les zones d'emploi de Vire, Bayeux et Honfleur, en 2027 pour la zone de Lisieux et en 2035 pour celle de Caen.

Compte tenu de sa dynamique économique, de sa concentration en emplois et de sa vocation universitaire, la zone de Caen abrite des ménages plus jeunes qu'ailleurs. C'est la seule qui affiche une part de 60 ans et plus inférieure à la moyenne bas-normande. L'indice de jeunesse, présentant le rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans, y est donc très favorable : 30 %, contre 23 % dans le Calvados, équivalent au double de celui de la région et quatre fois plus élevé que dans les autres zones d'emploi du département. Cela étant, c'est la zone de Caen qui connaît la plus forte diminution de l'indice entre 2012 et 2017 (- 5 points).

De 2007 à 2017, le Calvados passe de **2,35** personnes par ménage à **2,24** et reste le département le plus jeune même si le vieillissement s'y accélère, notamment à Caen.

La vocation locative

Thème	Objectif	Fonction	Source
La vocation locative	Apprécier la tendance sociologique du secteur à rechercher ou non la location	Apprécie le poids du parc locatif et son évolution	Filocom d'après DGFIP

Statuts d'occupation	Basse-Normandie	Calvados	Vire	Bayeux	Caen	Honfleur	Lisieux
Propriétaires occupants	59,5 %	56,9 %	59,1 %	61,5 %	56,5 %	55,9 %	56,7 %
Locataires secteur privé	20,9 %	23,1 %	22,9 %	19,4 %	23,2 %	25,9 %	22,3 %
Locataires secteur public	16,3 %	17,1 %	14,1 %	15,5 %	17,7 %	14,3 %	17,8 %
Autres occupants	3,3 %	2,9 %	3,9 %	3,7 %	2,6 %	3,9 %	3,2 %
Poids des parcs							
Part du locatif dans le parc	37,2 %	40,2 %	37,0 %	34,9 %	40,9 %	40,3 %	40,1 %
Part du social dans le locatif	43,7 %	42,5 %	38,2 %	44,4 %	43,3 %	35,6 %	44,4 %
Part du locatif construit après 2000	25,2 %	26,3 %	20,5 %	26,0 %	25,0 %	36,7 %	28,1 %
dont locatif public construit après 2000	10,8 %	13,7 %	5,9 %	7,2 %	16,2 %	11,3 %	7,5 %
Evolution de 2005 à 2009							
Part des propriétaires occupants	2,4 %	2,3 %	3,6 %	2,4 %	2,2 %	1,9 %	2,2 %
Part des locataires secteur privé	0,6 %	0,3 %	-2,5 %	1,8 %	-0,5 %	1,4 %	7,6 %
Part des locataires secteur public	-5,8 %	-5,7 %	-4,6 %	-9,0 %	-4,3 %	-5,3 %	-12,8 %
Part des autres occupants	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.

Source : Filocom d'après DGFIP

Avec près de 60 % de propriétaires occupants, la Basse-Normandie est une région plutôt orientée vers l'accession. Ce taux est un peu moins important dans le Calvados (56 %) où le secteur locatif privé (23 %) et le secteur locatif public (17 %) sont plus représentés qu'au niveau régional (respectivement 21 % et 16 %).

Même si les parcs des zones d'emploi du Calvados sont majoritairement occupés par des propriétaires, des écarts apparaissent néanmoins, qui traduisent des particularités. Ces propriétaires sont plus nombreux sur les zones de Bayeux ou de Vire (entre 59 et 62 %), les locataires du secteur privé plus présents sur la zone de Honfleur (26 %) et ceux du secteur public sur les zones de Caen et de Lisieux (18 %).

L'envolée de la construction neuve au cours de la période 2005-2009 a essentiellement profité à l'accession, même dans le Calvados (+ 2,3 %). Ainsi, les constructions à vocation locative ont représenté 26 % des logements construits entre 2000 et 2009 alors qu'ils sont plus de 40 % dans le parc total (25 % en Basse-Normandie). Seule la zone de Honfleur, avec près de 37 % de locatif parmi les logements récents, a maintenu

sa proportion de logements locatifs. Le faible niveau de la zone de Vire peut s'expliquer par des conditions sans doute moins favorables au marché locatif.

Cette érosion du poids du locatif provient avant tout du secteur public, la part du locatif privé s'étant maintenue sur la période. En effet, sur les logements construits entre 2000 et 2009, la part du locatif public n'a pas atteint 14 % pour le département alors que le locatif public représente plus de 17 % du parc calvadosien. Seule la zone d'emploi de Caen est parvenue à maintenir un volume de construction proche de son poids dans le parc (16 % pour 18 % de logements locatifs sociaux dans la zone). Ailleurs, la proportion dans la construction récente a été limitée à moins de la moitié de son poids dans le parc de la zone, excepté à Honfleur (11 %, contre 14 % dans le parc total). La part du locatif public dans le parc total a ainsi diminué de près de 6 % entre 2005 et 2009. Si la baisse est générale, les évolutions sont assez disparates parmi les zones d'emploi, entre - 13 % dans la zone de Lisieux et - 4 % dans celle de Caen.

Le Calvados, plutôt orienté vers le locatif, a vu son parc croître au profit de l'accession. Entre 2005 et 2009, le locatif privé a maintenu son poids dans le parc tandis que le locatif public recule nettement.

La dynamique de l'offre

Thème	Objectif	Fonctions	Sources
Sous-thème 1 : Les mises en chantier	Mesurer la dynamique de l'offre	Traduit un certain dynamisme démographique et économique, une attractivité du secteur Reflète le dynamisme de la construction Permet d'apprécier l'impact récent de certaines mesures : Prêt à Taux Zéro (PTZ)	Sit@del 2 - logements commencés en dates réelles en octobre 2011 Filocom d'après DGFIP PTZ d'après SGFGAS
Sous-thème 2 : Le prêt à taux zéro			

La construction neuve a été très dynamique entre 2005 et 2009 dans la région (10 000 logements par an) comme dans le Calvados (4 900 logements par an). Même si la part de l'individuel reste prépondérante, elle a connu un certain tassement entre les périodes 2000-2004 et 2005-2009 lié sans doute aux opportunités offertes par les taux des prêts et les dispositifs de défiscalisation. Le Prêt à Taux Zéro (PTZ) renforce cette prépondérance de la maison individuelle puisque celle-ci représente 94 % et 90 % des logements neufs financés par un PTZ aux niveaux régional et départemental. La zone de Caen concentre le tiers des logements nouveaux de la région et les deux tiers de ceux du Calvados (idem pour les PTZ). Les logements financés par le PTZ sont plus souvent anciens (55 % au niveau régional et 59 % dans le Calvados).

Mises en chantier	Basse-Normandie	Calvados	Vire	Bayeux	Caen	Honfleur	Lisieux
Nombre annuel moyen de logements mis en chantier et évolutions							
2000-2004	7 819	3 857	166	300	2 528	516	374
2005-2009	10 013	4 855	208	468	3 161	517	517
Part régionale 2000-2004	100 %	49,3 %	2,1 %	3,8 %	32,3 %	6,6 %	4,8 %
Part régionale 2005-2009	100 %	48,5 %	2,1 %	4,7 %	31,6 %	5,2 %	5,2 %
Evolution périodes 2000-2004 / 2005-2009	28,1 %	25,9 %	25,1 %	55,8 %	25,0 %	0,1 %	38,2 %
Taux de construction annuel / parc 2005 (‰)	12,8	13,3	10,2	18,1	13,6	9,8	14,6
Part de l'individuel							
2000-2004	79,5 %	72,1 %	93,3 %	72,2 %	73,7 %	52,5 %	80,3 %
2005-2009	72,4 %	62,1 %	92,7 %	68,2 %	60,1 %	53,2 %	66,1 %

Sources : Sit@del 2 logements commencés en dates réelles en octobre 2011, Filocom d'après DGFIP

La construction neuve a été très dynamique entre 2005 et 2009. L'individuel reste prépondérant mais sa part diminue surtout dans le Calvados et notamment à Caen et Lisieux.

La période 2005-2009 a été particulièrement favorable à la construction neuve dans la région : plus de 10 000 logements mis en chantier par an, contre 7 800 entre 2000 et 2004 (+ 28 %). Dans le Calvados, la progression a été un peu moins soutenue (+ 26 %), mais avec près de 4 900 logements neufs par an, le département comptabilise toujours près de 49 % des ouvertures de chantier bas-normandes.

Carte 2 page 103

Le taux de construction traduit le dynamisme du Calvados (13,3 ‰, contre 12,8 ‰ en Basse-Normandie), mais la construction neuve ne s'est pourtant pas développée de façon homogène sur le département. Si la progression a été particulièrement vive dans les zones d'emploi de Bayeux (+ 56 %) ou de Lisieux (+ 38 %), elle s'est tout juste maintenue dans celle de Honfleur.

A Caen et à Vire, les évolutions s'approchent de la moyenne départementale. La zone d'emploi de Caen pèse toujours autant dans la construction neuve bas-normande, en concentrant 32 % des logements mis en chantier dans la région (près des deux tiers de ceux du département).

La Basse-Normandie demeure une région très nettement tournée vers le logement individuel, même si la part de l'individuel dans les mises en chantier diminue de façon significative entre les deux périodes, passant de 80 % à 72 % au niveau régional. C'est un peu moins marqué dans le Calvados, mais avec encore 62 % des logements sur la dernière période, la construction neuve est encore majoritairement individuelle. Exceptée Vire, où plus de neuf nouveaux logements sur dix restent des maisons individuelles,

le logement collectif a nettement progressé, notamment à Lisieux mais aussi à Caen où il représente désormais 40 % des mises en chantier. Seule la zone de Honfleur, plus dense, affiche une part de collectif plus importante (47 %),

qui d'ailleurs s'est maintenue par rapport à la période précédente. Le marché a sans doute été soutenu par des dispositifs de défiscalisation bien relayés dans ces deux zones par les promoteurs-construteurs.

Prêts à taux zéro 2006 -2010	Basse-Normandie	Calvados	Vire	Bayeux	Caen	Honfleur	Lisieux
Nombre moyen de prêts annuels	5 580	2 486	161	198	1 774	110	239
Part régionale	100,0 %	44,6 %	2,9 %	3,5 %	31,8 %	2,0 %	4,3 %
Part de l'ancien	55,5 %	58,9 %	54,4 %	48,7 %	61,0 %	60,5 %	56,2 %
Part du neuf	44,5 %	41,1 %	44,6 %	51,3 %	39,0 %	39,5 %	43,8 %
Part de l'individuel dans le neuf	94,1 %	89,9 %	98,9 %	96,7 %	87,1 %	86,6 %	96,9 %
Part des locataires HLM	8,4 %	7,1 %	5,5 %	7,8 %	7,2 %	7,6 %	7,2 %
Part du PTZ dans la constr. neuve ⁽¹⁾	27,2 %	22,8 %	39,3 %	26,4 %	23,2 %	8,2 %	25,8 %

Sources : PTZ d'après SGFGAS, sit@del 2

⁽¹⁾ Nombre de logements commencés entre 2006 et 2010 en dates réelles en octobre 2011

Entre 2006 et 2010, on comptabilise environ 2 500 PTZ dans le département du Calvados, soit 45 % des 5 600 PTZ accordés au niveau régional. La zone d'emploi de Caen concentre l'essentiel de ces prêts, dans des proportions équivalentes à son poids dans la construction neuve régionale (32 %), mais de manière plus prégnante au sein du département (72 % des PTZ du Calvados contre 65 % des logements mis en chantier).

Carte 3 page 104

Le PTZ est majoritairement orienté vers les opérations dans l'ancien : près de la moitié dans la zone de Bayeux et jusqu'à 61 % sur les zones de Caen et de Honfleur, de sorte que dans le Calvados, la part de l'ancien dépasse la moyenne régionale. Dans le neuf, le PTZ correspond neuf fois sur dix, voire plus dans certaines zones d'emploi, au financement de maisons individuelles, soit à peine moins dans le Calvados que dans le reste de la région.

La part des logements financés par un PTZ dans la construction neuve s'élève à 23 % dans le Calvados (27 % en Basse-Normandie), soit, peu ou prou, le taux de la zone d'emploi de Caen étant donné son poids. Cette part peut varier assez sensiblement d'une zone à l'autre, mais elle dépend du dynamisme de la construction neuve dans la zone.

Une part très minoritaire de ces prêts a été accordée à des locataires HLM : entre 7 % et 8 % dans le Calvados selon les zones d'emploi, la zone de Vire affichant une valeur inférieure peut-être due en partie à un parc social moins fourni et/ou à une population de locataires pour laquelle l'accession est difficile car liée à des niveaux de ressource insuffisants.

7
logements sur
10 financés
par un PTZ dans
le Calvados sont
situés dans la
zone d'emploi de
Caen. Seulement
7 % des PTZ
bénéficient à des
ménages issus du
parc social.



Procivis Calvados - Bretteville-l'Orueilleuse : opération mixte d'accession sociale à la propriété

Les clientèles cibles

Les revenus sont en moyenne supérieurs dans le Calvados, notamment dans la zone de Honfleur. Mais la proportion de bénéficiaires d'aides au logement y est aussi plus élevée, à Lisieux ou à Caen, marquée par une large population étudiante. L'orientation du département vers l'offre privée découle de cette caractéristique. La tension du marché calvadosien ressort des montants de loyers ou de remboursements, plus chers dans le département, induisant des restes-à-charge plus importants que dans la Manche et l'Orne.

Les caractéristiques fiscales des foyers

Thème	Objectif	Fonction	Source
Les caractéristiques fiscales des foyers	Apprécier le niveau de solvabilité des ménages et les fragilités économiques	Reflète les ressources annuelles disponibles, la dépendance aux transferts et les fragilités économiques	Filocom 2009 d'après DGFIP

Foyers non imposables	Basse-Normandie	Calvados	Vire	Bayeux	Caen	Honfleur	Lisieux
Revenu ⁽¹⁾ moyen des foyers imposables (€)	47 830	49 540	45 334	47 150	49 159	54 752	51 655
Revenu ⁽¹⁾ moyen des foyers non imposables (€)	21 182	21 652	20 324	22 055	21 946	21 258	20 558
Taux de foyers non imposables	59,4 %	55,6 %	65,8 %	60,6 %	53,5 %	54,4 %	61,8 %
Part des foyers sous les plafonds HLM	63,2 %	59,9 %	68,5 %	70,0 %	63,8 %	58,0 %	58,5 %

Source : Filocom 2009 d'après DGFIP

⁽¹⁾ depuis la réforme de la fiscalité, on s'intéresse au revenu annuel brut

Les revenus des ménages du Calvados sont plus élevés que ceux de la région. De fortes disparités entre des zones d'emploi très favorisées comme Honfleur et très en retrait comme Vire.

Le revenu moyen des ménages imposables du Calvados (49 540 €) est supérieur à la moyenne bas-normande (47 830 €). Les revenus imposables élevés des zones de Honfleur et de Lisieux compensent les revenus plus faibles des zones d'emploi de Vire et de Bayeux, Caen se situant près de la moyenne départementale.

Les revenus des ménages non imposables sont également un peu plus élevés dans le Calvados qu'en région (environ 500 € de plus), mais leur niveau dans les zones d'emploi ne suit pas celui des revenus imposables. Si la moyenne est aussi la plus faible du département à Vire (20 300 €), la zone de Lisieux se situe juste au dessus, avec un écart entre foyers imposables et non imposables le plus important après Honfleur.

Le taux de foyers non imposables du Calvados (56 %) est plus faible que celui de la région (59 %), mais là aussi les écarts entre les zones d'emploi sont importants. Le taux évolue de 54 % à Caen et à Honfleur jusqu'à 66 % à Vire, taux le plus élevé parmi les zones d'emploi de la région derrière la zone d'Avranches (67 %).

Dans le Calvados, six foyers sur dix ont des revenus inférieurs aux plafonds HLM (63 % en Basse-Normandie). Ce taux est particulièrement élevé sur les zones de Vire et de Bayeux : les 70 % de Bayeux constituent le niveau le plus élevé de toutes les zones d'emploi de la région tandis qu'avec moins de 59 %, celles de Honfleur et de Lisieux affichent les taux les plus faibles. Avec 64 %, la zone de Caen se situe dans la moyenne régionale.

Les bénéficiaires d'une aide au logement

Thèmes	Objectif	Fonction	Source
La couverture de la population par les aides au logement	Mesurer la diffusion des ménages aidés dans les différents segments du parc.	Appréhende l'importance de la clientèle cible	CAF 2008, Insee - recensement de la population 2007
La diffusion dans les parcs	Appréhender le poids du parc privé à vocation sociale porteur d'une demande en direction du parc public (parc public = parc HLM).	Mesure la diffusion des ménages dans les différents segments de parc. Facilite la caractérisation de l'offre à développer	

Bénéficiaires d'une aide au logement	Basse-Normandie	Calvados	Vire	Bayeux	Caen	Honfleur	Lisieux
Part ⁽¹⁾ des bénéficiaires d'une aide au logement	22,0 %	24,6 %	19,3 %	20,7 %	25,9 %	19,9 %	24,2 %
dont locataires du secteur social	43,3 %	40,4 %	34,1 %	43,7 %	39,1 %	44,8 %	48,5 %
dont locataires du secteur privé	46,2 %	50,7 %	55,0 %	43,1 %	52,7 %	47,8 %	39,6 %
dont accédants	10,5 %	8,9 %	10,9 %	13,2 %	8,2 %	7,5 %	11,9 %
Part des étudiants parmi les bénéficiaires	9,1 %	14,2 %	5,7 %	1,0 %	18,6 %	0,8 %	2,8 %

Source : CAF 2008, Insee - recensement de la population 2007

⁽¹⁾ parmi les ménages de 2007

La part des bénéficiaires d'une aide au logement parmi les ménages de 2007 est plus élevée dans le département du Calvados que dans la région (25 % contre 22 %). Ils sont encore plus représentés dans les zones de Caen et de Lisieux. Avec un taux de 26 %, la zone d'emploi de Caen affiche le taux le plus élevé de la région.

En 2008 dans le Calvados, la moitié des bénéficiaires d'une aide au logement versée par la CAF sont des locataires du secteur privé contre 46 % au niveau régional. Les locataires du secteur public représentent 40 % des bénéficiaires contre 43 % en région, et les accédants seulement 9 % (11 % au niveau régional).

Cette répartition est très différente selon les zones d'emploi : on note l'importance du taux de locataires du privé dans les zones de Vire et de Caen, une part importante de locataires du public à Lisieux (près de la moitié) et une petite part d'accédants à Honfleur (moins de 8 %).

Ces disparités sont à rapprocher des caractéristiques du parc de chaque zone, en particulier

du poids du parc social, mais aussi de la population étudiante, en particulier pour la zone d'emploi de Caen. On compte ainsi près de 19 % d'étudiants parmi les bénéficiaires d'une aide au logement de la zone de Caen (contre 1 % à Honfleur ou à Bayeux).

Une large partie de ces étudiants se tourne vers le parc privé et contribue donc à ce que la proportion d'allocataires de ce secteur s'élève à 51 % des bénéficiaires.

Compte tenu de la particularité de la zone de Caen, la part des étudiants dans les bénéficiaires de l'APL est ainsi particulièrement forte dans le Calvados : 14 %, pour 9 % au niveau régional.

La zone de Vire se démarque par la présence sur son territoire de filières d'enseignement supérieur qui, rapportées à la population de la zone et à l'origine géographique de ces étudiants, pèse sur le besoin en logements locatifs, notamment privés, ainsi que sur les aides au logement qui y sont attachées.

Avec 26 %
des ménages
bénéficiaires
d'une aide au
logement, la
zone de Caen
positionne le
Calvados en
tête de la région.
La population
étudiante de la
zone contribue
à cette forte
proportion,
notamment dans
le secteur privé.

Les prestations logement versées par la CAF

Thème	Objectifs	Fonction	Source
La part des prestations dans les charges du logement	Mesurer les aides au logement et les restes à charge des ménages dans les différents segments de parc	Mesure l'effet solvabilisateur des aides au logement	CAF 2008

Poids des aides dans les charges	Basse-Normandie	Calvados	Vire	Bayeux	Caen	Honfleur	Lisieux
Prestations en €							
Montant mensuel moyen dans le locatif social	176	185	156	175	189	177	179
Montant mensuel moyen dans le locatif privé	158	144	164	182	133	171	184
Rapport privé/public	90 %	78 %	105 %	104 %	71 %	97 %	103 %
Montant mensuel moyen pour l'accession	129	128	123	130	128	126	134
Loyers/remboursements en €							
Loyers dans le locatif social	295	323	276	311	327	349	297
Loyers dans le locatif privé	380	386	363	409	380	437	401
Rapport privé/public	129 %	120 %	132 %	131 %	116 %	125 %	135 %
Remboursement accession	533	554	491	538	566	559	532
Part des prestations							
Dans les loyers du locatif social	59,7 %	57,4 %	56,5 %	56,4 %	57,7 %	50,8 %	60,2 %
Dans les loyers du locatif privé	41,7 %	37,3 %	45,0 %	44,5 %	35,1 %	39,2 %	45,8 %
Dans les remboursements pour l'accession	24,3 %	23,1 %	25,0 %	24,1 %	22,6 %	22,5 %	25,2 %

Source : CAF 2008

Dans le Calvados, la prestation moyenne mensuelle des aides versées par la CAF aux locataires du parc social est plus élevée qu'en Basse-Normandie (185 € contre 176 €), mais moins importante dans le parc privé (144 € contre 158 €). Cet écart explique que le rapport entre les prestations du privé et celles du public atteigne à peine 80 % dans le département pour 90 % en Basse-Normandie.

C'est la zone d'emploi de Caen qui conduit à cet écart, avec un taux de 71 %, alors que le rapport est quasiment équilibré dans les autres zones. C'est en effet dans la zone de Caen que la proportion de petits logements est la plus grande, pour satisfaire la demande des ménages de plus petite taille, notamment les étudiants, majoritairement logés dans le parc privé. La prestation moyenne pour les accédants à la propriété est identique aux échelles départementale et régionale (128 €) et les niveaux sont assez comparables entre les différentes zones d'emploi du Calvados.

Les loyers moyens mensuels du parc privé sont plus élevés que ceux du parc public, mais ils ne peuvent être directement comparés en raison des structures de leur parc très différentes, notamment sur le type de logements (F1, F2, F3...)

et leur ancienneté. De même, les remboursements mensuels des accédants (554 €) sont beaucoup plus élevés que les loyers, que ce soit dans le privé (386 €) ou dans le public (323 €), mais là encore, les structures des parcs sont différentes.

La part des prestations dans ces loyers, en revanche, donne une bonne indication des marchés locaux des zones observées. Ainsi, le Calvados apparaît comme un département où l'accès au logement peut être plus difficile que dans le reste de la région, dans la mesure où les loyers sont en moyenne plus élevés et le reste à charge des bénéficiaires des aides au logement donc plus important. Les prestations versées par la CAF dans le Calvados couvrent en effet 57 % des loyers du parc public contre près de 60 % au niveau régional ; pour le parc privé, on est à 37 % des loyers contre 42 % au niveau régional ; et pour l'accession, les prestations couvrent 23 % des remboursements dans le Calvados, contre plus de 24 % au niveau régional. On retrouve le phénomène au sein du département, avec des prestations qui compensent moins les dépenses de logement dans les zones les plus chères comme Honfleur et Caen, notamment dans le parc locatif privé.

Un taux de couverture des prestations CAF plus faible dans le Calvados et des difficultés d'accès au logement, pour les habitants de Honfleur et de Caen, que ce soit en termes de loyers ou de remboursements de prêts.

L'offre locative

Thème	Objectifs	Fonction	Sources
L'offre locative privée et sociale	Caractériser l'offre locative et son évolution	Est révélateur de la concurrence locative	-
Sous-thème 1 : L'âge du parc locatif		Mesure l'attractivité du territoire pour les investisseurs et la concurrence	Filocom 2009 d'après DGFiP
Sous-thème 2 : La typologie de l'offre locative		Apprécie par comparaison avec le parc social les concurrences et complémentarités	Filocom 2009 d'après DGFiP
Sous-thème 3 : La densité du parc locatif social		Situe le parc locatif social dans l'aire étudiée	DREAL – EPLS, Insee - recensement de la population
Sous-thème 4 : La vacance dans le parc locatif social		Apprécie le fonctionnement du parc et le risque d'inadéquation de l'offre et de la demande	DREAL - Enquête sur le Parc Locatif Social
Sous-thème 5 : La mobilité dans le parc locatif social			

Le Calvados se caractérise par une offre publique et privée plus récente que celle de la région, notamment sur les zones de Caen et Honfleur, et une typologie des logements très différente entre parc public et parc privé : une forte majorité (les deux tiers) de T3/T4 dans le parc public et la prédominance des T1/T2 dans le parc privé due à la forte représentation des étudiants notamment sur la zone de Caen. L'offre locative sociale est assez concentrée sur Caen et Lisieux. La vacance structurelle dans le parc social du Calvados, symptomatique de la tension des marchés, reste beaucoup plus faible que celle de la région, en particulier à Bayeux, Honfleur et Caen, même si elle a tendance à augmenter comme partout ailleurs. La mobilité faible sur ces zones confirme un marché du logement social tendu ce qui est beaucoup moins vrai pour les zones de Vire et Lisieux.

Age du parc locatif	Basse-Normandie	Calvados	Vire	Bayeux	Caen	Honfleur	Lisieux
Parc public ⁽¹⁾							
Avant 1948	3,4 %	5,0 %	1,1 %	4,4 %	5,3 %	3,2 %	6,4 %
Après 1990	18,4 %	23,9 %	10,5 %	15,0 %	27,4 %	27,7 %	10,5 %
Parc privé							
Avant 1948	43,2 %	33,1 %	49,7 %	48,4 %	27,1 %	42,1 %	45,6 %
Après 1990	21,5 %	25,3 %	11,9 %	24,9 %	26,8 %	30,3 %	17,8 %

Source : Filocom 2009 d'après DGFiP

⁽¹⁾ données fiscales : tous logements sociaux confondus

Compte tenu de la montée en puissance du logement social durant la seconde moitié du XX^e siècle, l'offre locative privée se distingue par son ancienneté : 43 % de ces logements datent d'avant 1948 en Basse-Normandie contre à peine plus de 3 % des logements du parc public. Dans le Calvados, la proportion est un peu moins forte, mais un tiers des logements locatifs privés du département ont tout de même été construits avant 1948.

Cette ancienneté moins marquée dans le Calvados est à mettre à l'actif de la zone d'em-

ploi de Caen, qui a connu un fort développement de son parc à partir des trente glorieuses. Cependant, le dynamisme de la construction neuve ces dernières années, essentiellement orienté vers l'accession, limite la proportion de logements locatifs privés construits après 1990 dans cette zone. Elle figure néanmoins parmi les plus élevées de la région avec 27 % du parc locatif privé. Seule la zone de Honfleur, en dépassant 30 %, affiche une part de logements récents plus importante. Le parc locatif privé de la zone d'emploi de Bayeux a également connu un fort développement ces dernières années

Produit des avancées d'après-guerre, le logement locatif social est moins ancien que l'offre privée. L'offre locative d'après 1990, tant privée que publique, est plus abondante dans le Calvados que sur la région (à Caen, Honfleur et même Bayeux).

(un quart de ces logements datent d'après 1990), même si ceux d'avant 1948 constituent aussi presque la moitié de l'offre, signe que le développement de la zone est plutôt récent. Ailleurs, l'offre locative privée a été moins dynamique, en particulier dans la zone de Vire où la proportion de constructions érigées après 1990 est la plus faible de la région, après celle du Perche ornais.

L'offre locative sociale est historiquement plus récente, mais son développement durant la

dernière période a été lié à celui de l'offre privée. Les zones d'emploi qui ont développé leur parc privé après 1990 disposent également d'une bonne offre récente dans le secteur public. On note ainsi que l'offre sociale récente dans le Calvados fait presque jeu égal avec le parc privé (24 % contre 25 %), sous l'impulsion notable des zones de Caen et Honfleur qui, avec plus de 27 %, excèdent les moyennes régionale et départementale de 9 et 5 points.

Typologie des logements		Basse-Normandie	Calvados	Vire	Bayeux	Caen	Honfleur	Lisieux
Parc public								
1-2 pièces		22,3 %	22,2 %	28,9 %	28,5 %	21,1 %	23,5 %	21,3 %
3-4 pièces		67,7 %	67,4 %	62,2 %	62,3 %	68,2 %	65,5 %	69,4 %
5 pièces et plus		10,0 %	10,5 %	8,9 %	9,2 %	10,7 %	11,0 %	9,4 %
Parc privé								
1-2 pièces		40,8 %	47,4 %	28,3 %	39,3 %	51,6 %	44,6 %	37,7 %
3-4 pièces		46,1 %	41,1 %	57,1 %	45,8 %	37,7 %	44,2 %	48,4 %
5 pièces et plus		13,1 %	11,5 %	14,6 %	15,0 %	10,6 %	11,2 %	13,9 %

Source : Filocom 2009 d'après DGFIP

Plus de petits logements -

47 %

de T1 et T2 - dans le secteur privé du Calvados surtout dans les zones de Caen et Honfleur

Au-delà de l'âge, les offres locatives privées et publiques se distinguent par une typologie différente : le parc locatif public est composé de logements plus grands, notamment les T3 et T4 qui constituent plus des deux tiers du parc, tandis que l'offre privée est plus marquée par les logements de type T1 et T2, notamment dans le Calvados où ils représentent plus de 47 % du parc contre 41 % en Basse-Normandie.

Le phénomène est relativement homogène entre les différentes zones d'emploi du Cal-

vados, mais peut-être encore accentué sur la zone de Caen, où la part des trois et quatre pièces dans le public est un peu plus forte que dans le département (Lisieux excepté) et l'offre locative privée nettement plus orientée vers les petits logements (les T1 et T2 composent 52 % du parc) due à l'importante population étudiante. Les plus grands logements (5 pièces et plus) sont les mieux représentés dans le secteur privé à Vire et à Bayeux, mais moins qu'ailleurs dans le parc public.

Offre locative sociale	Basse-Normandie	Calvados	Vire	Bayeux	Caen	Honfleur	Lisieux
Population 2007 ⁽¹⁾	1 461 305	673 517	40 031	50 563	462 866	51 963	70 772
Logements HLM proposés à la location en 2010	107 685	51 346	2 595	3 462	35 696	3 737	5 926
Part régionale 2010	100,0 %	47,7 %	2,4 %	3,2 %	33,1 %	3,5 %	5,5 %
Densité ⁽²⁾ du parc locatif social (‰)	73,7	76,2	64,8	68,5	77,1	71,9	83,7

Sources : EPLS, Insee - recensement de la population

⁽¹⁾ recensement de 2007

⁽²⁾ parc locatif social de 2010 pour 1 000 habitants de 2007

Avec près de 51 500 logements locatifs sociaux proposés à la location en 2010, le Calvados est relativement bien doté : son parc représente 48 % de l'offre régionale, soit un peu plus que le poids de sa population (46 %) ou de l'ensemble des logements (46,5 %). La zone de Caen abrite à elle seule un tiers des logements locatifs sociaux de la région et 69 % de ceux du département, soit là aussi, un peu plus que le poids régional de sa population ou de ses logements (32 % et 30 %).

Carte 4 page 105

Taux de vacance totale du parc social en %	Basse-Normandie	Calvados	Vire	Bayeux	Caen	Honfleur	Lisieux
	2006	2,50	1,30	3,7	0,9	1,0	3,6
2007	2,50	1,10	4,3	0,9	1,0	0,9	1,8
2008	2,50	1,40	3,9	1,0	1,3	1,7	2,5
2009	2,80	1,80	4,7	0,9	1,9	1,3	2,8
2010	3,20	2,10	4,9	0,9	1,9	1,2	3,0

Source : EPLS

La vacance totale comprend toutes les situations pour lesquelles il n'y a pas de mise en location du logement pour des raisons conjoncturelles (changement de locataire, remise en état, rénovation, attente de démolition...) et des raisons structurelles (absence de candidats...). Cette vacance est à mettre en regard avec la vacance de l'ensemble des logements présentée en page 7, même si dans la vacance mesurée par l'Insee ou à travers les fichiers fiscaux, on comptabilise des logements très vétustes, voire insalubres, ou que les propriétaires ne souhaitent pas mettre sur le marché.

Après une période relativement stable de 2006 à 2008, la vacance totale qui était à un niveau très faible tend à croître de 2008 à 2010, pour

atteindre 2,1 % dans le Calvados et 3,2 % dans la région.

Seules les zones de Bayeux et Honfleur ne sont pas touchées par cette augmentation récente de la vacance : à Bayeux, le taux de vacance est stable à moins de 1 % et à Honfleur, il diminue pour atteindre 1,2 % en 2010. Ces deux zones présentent les taux de vacance les plus faibles de la région, révélant probablement une tension forte sur le parc locatif social. Après une hausse de 2008 à 2009, la zone de Caen semble se stabiliser à 1,9 % en 2010. Les zones de Vire et Lisieux présentent des taux de vacance élevés dépassant 3 %, en augmentation continue depuis 2008.

Le parc social est bien représenté dans le Calvados. Sa densité est forte sur les zones de Caen et Lisieux mais moins élevée sur Bayeux et Vire.

La vacance totale, en baisse entre 2006 et 2009, augmente depuis, mais demeure dans le Calvados inférieure à la moyenne régionale, notamment à Caen et surtout à Honfleur et Bayeux.

Taux de vacance structurelle (1) du parc social en %	Basse-Normandie	Calvados	Vire	Bayeux	Caen	Honfleur	Lisieux
	2006	1,1	0,4	2,3	0,1	0,3	1,9
2007	1,0	0,2	2,2	0,1	0,2	0,2	0,6
2008	1,2	0,5	2,7	0,2	0,4	0,5	1,3
2009	1,4	0,7	2,9	0,1	0,7	0,3	1,5
2010	1,7	0,9	2,9	0,2	0,8	0,5	1,5

Source : EPLS

(1) vacance de plus de 3 mois

La vacance structurelle reste très faible dans le parc social du Calvados, en particulier à Bayeux, Honfleur et Caen, même si elle a tendance à augmenter comme partout ailleurs.

La vacance structurelle de plus de trois mois, dite également « vacance pour absence de candidat », est un indicateur plus pertinent pour apprécier la tension des marchés car elle ne tient pas compte des logements qui ne peuvent être habités. Le niveau de cette vacance reflète ainsi les difficultés des habitants à trouver un logement libre. **Carte 5 page 106**

En 2010, cette vacance est faible dans la région (1,7 %) de même que dans le Calvados mais de façon beaucoup plus marquée (0,9 %). Cependant, de 2007 à 2010, on note une augmentation de la vacance tant au plan régional que départemental.

La vacance structurelle est élevée et stable de 2009 à 2010 sur les zones d'emploi de Vire (2,9 %) et Lisieux (1,5 %). Les zones de Caen, Honfleur et Bayeux présentent les taux de vacance les plus faibles de toutes les zones d'emploi de la région : elle est quasi-nulle et relativement stable à Bayeux et à Honfleur ; elle augmente légèrement depuis 2007 sur la zone d'emploi de Caen pour atteindre 0,8 % en 2010. Par rapport aux moyennes constatées sur les différents périmètres, on peut dire que le marché de l'habitat est détendu sur la zone de Vire.

	Basse-Normandie	Calvados	Vire	Bayeux	Caen	Honfleur	Lisieux
2006	12,6	11,2	18,5	22,2	9,9	8,4	11,3
2007	11,7	10,2	14,7	11,9	9,6	9,1	11,5
2008	11,6	10,1	12,9	9,7	9,5	9,6	12,1
2009	11,3	9,8	11,8	11,2	9,2	9,7	11,4
2010	11,3	10,1	12,9	10,1	9,7	8,1	12,5

Source : EPLS

Le taux de mobilité est plus faible dans le Calvados qu'en Basse-Normandie. La rotation semble ainsi plus rare à Honfleur, Caen et Bayeux, et donc le marché moins fluide.

Le taux de mobilité du parc social est un des indicateurs de fluidité et donc de tension du marché de l'habitat : plus le marché est fluide (taux de mobilité élevé) plus le marché est détendu.

Au niveau régional, après une chute de 2006 à 2009, le taux de mobilité dans le parc social s'est stabilisé à 11,3 % en 2010. Dans le Calvados, on constate cette même baisse de 2006 à 2009, puis une légère reprise de la mobilité en 2010 à 10,1 %.

Carte 6 page 107

Deux zones d'emploi du département (Vire et Bayeux) présentaient en 2006 des taux de mobilité très largement supérieurs à celui de la ré-

gion, respectivement 18,5 % et 22,2 %. Depuis, cette mobilité a considérablement diminué pour atteindre 12,9 % à Vire et 10,1 % à Bayeux. Sur la période, les taux de mobilité des zones de Caen et Honfleur sont relativement stables et faibles, respectivement 9,7 % et 8,1 %. Depuis 2008, le taux de mobilité de Lisieux est relativement élevé et supérieur à la moyenne régionale (12,5 % en 2010).

Les zones de Lisieux et surtout de Vire sont des zones où le marché de l'habitat peut être qualifié de détendu si l'on rapproche leurs taux de vacance et de mobilité supérieurs aux moyennes régionale et départementale.



Calvados habitat - Falaise : maisons à ossature bois label HPE



Plaine Normande - Cormelles-le-Royal : maison à ossature bois label DBC

La demande en locatif social et la tension locative

Thème	Objectif	Fonction	Sources
La demande en locatif social	La localisation de la demande	Apprécie l'adéquation de l'offre à la demande	Numéro unique départemental - Fichier des bailleurs sociaux

AVERTISSEMENT

La réforme du N° unique initiée en 2010 ne permet de disposer de données totalement consolidées et surtout de procéder à des extractions territorialisées. Ces analyses territoriales devraient être possibles dans un avenir proche.

Tension locative sociale	Basse-Normandie	Calvados	Vire	Bayeux	Caen	Honfleur	Lisieux
Taux de mobilité 2010	11,3 %	10,1 %	12,9 %	10,1 %	9,7 %	8,1 %	12,5 %
Logements HLM proposés à la location en 2010	107 685	51 346	2 595	3 462	35 696	3 737	5 926
Nombre d'attributions en 2010	12 169	5 186	335	350	3 463	303	741
Nombre de demandeurs 2011	32 268	19 379	nd	nd	nd	nd	nd
Tension locative (demandes/attributions)	2,7	3,7	nd	nd	nd	nd	nd
Délai moyen d'attribution en mois	7	10	nd	nd	nd	nd	nd

Sources : EPLS 2010 et dispositif NUD

La tension locative (nombre de demandeurs/nombre d'attributions) est forte sur le département du Calvados avec près de 4 demandes (3,7) par attribution.

Dans le Calvados, l'information concernant le nombre de demandeurs n'est actuellement pas disponible par zone d'emploi. Cependant, il est généralement admis que la tension locative est particulièrement forte sur les zones d'emploi de Bayeux, Honfleur et Caen et faible voire très faible sur celles de Vire et Lisieux.

A titre d'exemple, pour le territoire de Caen-La Mer, l'estimation du nombre de demandeurs en 2009 réalisée par l'association régionale pour l'habitat social était de 9 258 pour 2 525 attributions soit une tension locative de 3,7.

Le délai moyen d'attribution d'un logement social est de 7 mois en région Basse-Normandie. Il est de 10 mois dans le Calvados, égal à celui constaté au niveau national. Ce délai moyen est assez long et révèle peut-être pour ce département une offre insuffisante par rapport à la demande, notamment sur les zones d'emploi de Caen, Bayeux et Honfleur, comme cela était déjà le cas dans l'étude précédente éditée en 2006.

La concurrence

Il s'agit ici d'examiner la concurrence entre les différents parcs mais aussi les différents statuts d'occupation : entre le parc locatif public et le parc locatif privé d'une part, et entre le parc locatif public et l'accession (dans le neuf ou l'existant) d'autre part.

La concurrence que l'on étalonne au regard de la norme « Moyen » de l'enquête Callon se situe essentiellement dans le parc de plus de dix ans à l'exception de Bayeux et Colombelles où le parc HLM récent se trouve en concurrence potentielle avec le parc privé.

Le boom immobilier des dernières années a réduit à néant la concurrence du parc social avec l'accession dans le neuf en raison de la hausse importante des prix des terrains à bâtir et des coûts de construction. Les seuls périmètres où il peut y avoir concurrence de l'accession dans l'existant avec le parc social sont les zones de Vire et Lisieux pour les appartements et uniquement la zone de Vire pour les maisons individuelles.

La concurrence dans le locatif

MÉTHODE

Afin d'évaluer la concurrence entre les parcs locatifs public et privé, ont été utilisées l'enquête RPLS 2011 et la Cote annuelle des valeurs vénales immobilières et foncières au 1^{er} janvier 2012 publiée par les Editions Callon. Le champ est constitué des 28 villes bas-normandes de plus de 5 000 habitants et on compare donc les villes entre elles sur des échantillons suffisamment importants dans les deux parcs.

Le Callon retient 4 catégories de normes locatives privées (« Grand Standing », « Standing », « Normal » et « Moyen ») et 2 classes d'âge (> à 10 ans et < à 10 ans). Seules les catégories « Normal » et « Moyen » peuvent être en position de concurrencer les logements du parc social.

Définition de la norme « Normal (confort) » : Environnement acceptable - Confort et finition normale – Situation moyenne - Commodités

Définition de la norme « Moyen (courant) » : Environnement quelconque - Confort et finition bas de gamme – Mal situé - Commodités minimales

La concurrence entre les parcs privés et HLM porte essentiellement sur les logements collectifs privés de norme « Moyen » de plus de 10 ans et, à un moindre degré, de moins de 10 ans. Il n'y a pas de concurrence HLM avec le parc locatif privé ancien de la norme « Normal » à l'exception de la ville de L'Aigle dans l'Orne.

Ont été analysés sur chaque ville les loyers des logements renseignés dans le parc locatif public et enquêtés dans le secteur privé ; il s'agit des loyers principaux ou nus hors charges locatives, loyers accessoires (stationnement, terrasses, cours ou jardins privatifs, etc...) et surloyers en ce qui concerne le parc HLM. Le loyer moyen au m² pour chaque ville ne tient pas compte de la structure des parcs (taille des logements et nombre de pièces) ni de leur année de construction hormis la distinction entre les + ou – de dix ans. Cela permet une comparaison entre les niveaux de loyer moyen des parcs respectifs et de dégager des situations de concurrence potentielle. Cette concurrence potentielle du parc locatif privé par rapport au parc locatif public a été définie selon les catégories suivantes :

- pas de concurrence : loyers privés supérieurs de plus de 30 % aux loyers du parc public,
- concurrence faible : loyers privés supérieurs de + 20 % à + 30 % aux loyers du parc public,
- concurrence forte : loyers privés supérieurs jusqu'à + 20 % aux loyers du parc public,
- concurrence très forte : loyers privés inférieurs ou égaux aux loyers du parc public.

Thème	Objectif	Fonction	Source
La concurrence dans le locatif	Rechercher les situations de concurrence entre les parcs	Positionne les différents segments locatifs sociaux dans l'environnement locatif	DREAL – Répertoire du Parc Locatif Social 2011 et Callon 2012

Villes de + de 5 000 habitants	Basse-Normandie	Calvados	Vire	Bayeux	Caen	Honfleur	Lisieux
	28 villes	12 villes	Vire	Bayeux	Caen Colombelles Dives-sur-Mer Falaise Hérouville-St-Clair Mondeville	Deauville Honfleur Trouville-sur-Mer	Lisieux

L'enquête Callon concerne 12 villes du Calvados sur les 28 recensées au niveau régional. Ce sont les zones d'emploi de Caen et Honfleur qui rassemblent le plus grand nombre de villes en raison du caractère très urbain de celle de Caen qui accueille la métropole régionale (Caen + trois villes de l'agglomération) et litto-

ral à vocation touristique de celle de Honfleur. Il faut signaler que l'étude des marchés locaux de l'habitat en Basse-Normandie sortie en octobre 2006 ne relevait pas de concurrence possible entre les parcs locatifs public et privé quelle que soit la catégorie de logement.

Concurrence potentielle entre parcs locatifs public et privé		Logements de - de 10 ans (€/m ²)			Logements de + de 10 ans (€/m ²)		
Zone d'emploi	Villes	Parc public	Parc privé norme «Moyen»	Concurrence	Parc public	Parc privé norme «Moyen»	Concurrence
Vire	Vire	4,60	7,40	Non	4,33	5,50	Faible
Bayeux	Bayeux	5,96	6,80	Forte	4,80	5,20	Forte
Caen	Caen	5,79	9,10	Non	4,78	6,60	Non
	Colombelles	6,07	7,30	Faible	5,09	5,30	Très forte
	Dives-sur-Mer	5,46	7,30	Non	5,27	5,50	Très forte
	Falaise	5,22	7,60	Non	4,60	5,70	Faible
	Hérouville-St-Clair	6,46	8,30	Non	4,78	6,20	Non
	Mondeville	6,45	8,40	Non	5,48	6,00	Forte
Honfleur	Deauville	5,37	11,70	Non	5,17	8,60	Non
	Honfleur	5,18	9,10	Non	5,16	6,80	Non
	Trouville-sur-Mer	5,52	10,40	Non	5,31	7,80	Non
Lisieux	Lisieux	5,16	7,00	Non	4,81	5,40	Forte

Sources : RPLS et Editions Callon

D'une manière générale, le loyer moyen du parc locatif public des 12 villes du Calvados s'élève à 4,83 € par m² pour les logements de plus de 10 ans (moyenne des 28 villes : 4,51 €) et à 5,70 € par m² pour ceux de moins de 10 ans

(moyenne des 28 villes : 5,49 €). Ils sont supérieurs respectivement de 15 et 13 % à ceux des villes de la Manche et de 13 et 7 % à ceux des villes de l'Orne.

Une concurrence absente pour les secteurs urbains et littoraux sous forte tension locative et forte sur d'autres secteurs liée à des niveaux de loyers privés faibles.

En ce qui concerne les logements récents (moins de 10 ans), on note que dans le Calvados il n'existe pas de concurrence entre les loyers du parc public et ceux du parc privé dans dix villes sur douze. Bayeux se démarque avec une concurrence qualifiée de forte due probablement au fait qu'elle est la ville du Calvados où le loyer privé au m² est le plus faible pour les logements récents. Colombelles est également en situation de concurrence, à un moindre degré, avec des loyers privés supérieurs de 20 % à ceux du parc locatif public, parmi les trois plus élevés de la région et du département (6,07 €) après Hérouville-Saint-Clair et Mondeville.

Pour les logements de plus de 10 ans, il existe de fortes disparités entre les villes du Calvados. Cinq d'entre elles (Caen, Hérouville-Saint-Clair, Deauville, Honfleur et Trouville-sur-Mer) sont caractérisées par une absence de concurrence. On retrouve dans une première catégorie les deux plus grandes villes du Calvados au caractère urbain affirmé avec une tension locative très présente et un parc social assez ancien en proportion importante, issu de la Reconstruction à Caen et de la construction de la ville nouvelle dans les années 60-70 à Hérouville-Saint-Clair. Cela est confirmé par le fait que ces deux villes occupent à égalité la 9^e place sur les douze

villes en termes de loyer public moyen par m². Une seconde catégorie comprend les trois villes du littoral de la Côte fleurie avec les niveaux de loyer par m² tant publics que privés les plus élevés du Calvados. Ce secteur révèle une particularité : les loyers du parc locatif public sont à peu près au même niveau qu'il s'agisse de logements de plus ou moins de 10 ans, ce qui n'est pas le cas pour ceux du parc privé.

Deux autres villes connaissent une concurrence faible (Falaise et Vire) avec des loyers privés au m² supérieurs respectivement de 24 et 27 % à ceux du parc locatif public.

Une concurrence forte apparaît à Bayeux, Lisieux et Mondeville avec des loyers privés au m² supérieurs de seulement 10 % aux loyers publics, voire très forte à Colombelles et Dives-sur-Mer où les loyers au m² des parcs public et privé sont quasiment équivalents. Selon chaque cas, les causes peuvent être de plusieurs ordres : l'ancienneté et la typologie des parcs, l'adéquation du parc public à la demande des locataires et au niveau de loyer exigé, la présence d'un marché du logement détendu, des raisons historiques (Mondeville et Colombelles, cités ouvrières liées à l'activité métallurgique de la SMN ou Dives-sur-Mer et son passé industriel où les loyers privés sont plus bas et adaptés à une population plus modeste), etc...



Foyer Normand - Colombelles : 67 logements dont 53 ANRU (Prix Fimbacte projet innovant)

MÉTHODE

La DREAL Basse-Normandie dispose de la base de données gérée par la société PERVAL, qui recense les informations saisies par les notaires situés sur l'ensemble du territoire national pour la constitution et l'interprétation de statistiques des références immobilières du notariat (outils d'aide à l'évaluation immobilière). Dans ce cadre, la profession alimente depuis une quinzaine d'années un fichier des actes de ventes réalisées.

La base peut être traitée au niveau de la zone d'emploi et permettre ainsi une comparaison entre les différentes zones de la région. Son analyse permet de caractériser les zones selon le type d'habitat (maisons individuelles, collectifs), l'évolution des prix moyens pratiqués et l'origine géographique des acquéreurs. D'autres informations, comme le niveau de confort, ne sont pas prises en compte, leur qualité ayant été jugée trop aléatoire.

En revanche, les données ne permettent pas de différencier le type d'utilisation (résidence principale, secondaire, investissement destiné à la location, etc...), d'où des précautions à prendre dans l'analyse, notamment sur la zone littorale.

La présente étude porte sur les données Perval 2010. Le nombre de mutations réalisées et intégrées dans la base de données n'a pas été utilisé en raison de l'absence de calcul par canton du taux de couverture qui ne permet pas de procéder au redressement de la base.

Afin d'évaluer la concurrence de l'accession dans le parc existant avec le parc locatif social, il paraît intéressant d'analyser les raisons essentiellement financières à partir desquelles un ménage avec enfant par exemple pourrait être tenté de s'engager, à des fins patrimoniales, dans un processus d'accession à la propriété. La plage de déclenchement du projet d'accession a été fixée de la manière suivante :

- un jeune ménage actif avec deux enfants à charge, dont le revenu mensuel représente un peu plus (5 %) de deux SMIC nets (2 300 €) et qui est éligible ou déjà logé dans le parc HLM : ce niveau de revenu, qui correspond à 66 % du plafond HLM pour ce type de ménage, a été retenu de telle façon que la plus grande partie des ménages éligibles prêts à entrer ou déjà logés dans le parc social (dont les revenus sont compris entre 60 % et 100 % du plafond du prêt locatif à usage social (PLUS)) est concernée par la capacité d'accession ;
- une opération d'emprunt sans apport personnel sécurisée par un taux fixe (assurance comprise), un taux d'endettement maximum de 33 % et un remboursement mensuel inférieur à 750 euros ;
- dans le respect de ces conditions et par l'application des offres moyennes recensées sur le marché, les possibilités d'emprunt sont les suivantes :
 - * de 120 000 euros à 140 000 euros sur 20 ou 30 ans avec des taux fixes assurances incluses compris entre 3,66 % et 4,68 % pour un remboursement mensuel de 631 à 736 euros, soit un taux d'endettement de 27,4 % à 32 %.
 - * à partir de ces montants d'emprunt, on en déduit les seuils de déclenchement d'un projet d'accession en tenant compte de 7 % de frais de notaire et de dossier, soit une fourchette comprise entre 112 000 et 131 000 €.

Thème	Objectif	Fonction	Source
La concurrence avec l'accession dans l'ancien	Rechercher les situations de concurrence entre les parcs	Evalue la concurrence potentielle entre l'accession et la location dans le parc public	PERVAL Maisons et appartements dans l'ancien

Liée à l'essor immobilier de la période 2003-2008 dû en grande partie à la baisse des taux d'emprunt qui a contribué à favoriser le désir d'accession, l'augmentation des prix a été très forte entre 2000 et 2010 pour les ventes de maisons, dont les prix moyens ont plus que doublé. Pour les appartements, cette hausse a été encore plus importante (x 2,3). Il existe des distorsions entre les zones d'emploi littorales et les autres. L'origine des acquéreurs de maisons dans le Calvados ne se distingue pas de celle de la région ; c'est un peu différent pour les appartements pour lesquels les acquéreurs hors région sont plus nombreux dans le Calvados, en provenance notamment d'Ile-de-France. Comme pour les prix de vente, on retrouve des typologies de zones d'emploi : littoral, campagne. Les acquéreurs d'appartement sont en moyenne plus âgés de 5 ans que ceux des maisons. Par rapport à 2000, il n'existe pratiquement plus de concurrence entre l'accession à la maison individuelle et l'accès au parc social hormis sur la zone de Vire ; elle est encore présente pour ce qui concerne les appartements uniquement sur les zones de Lisieux et Vire.

Mutations maisons - Prix et évolutions	Basse-Normandie	Calvados	Vire	Bayeux	Caen	Honfleur	Lisieux
2000							
Part des mutations	100,0 %	43,2 %	3,9 %	5,5 %	23,7 %	6,1 %	4,0 %
Prix moyen en €	81 479	96 359	52 414	86 450	96 270	130 400	100 760
Prix moyen en €/m ²	759	883	489	682	943	1 316	1 015
Surface moyenne en m ²	107	109	96	117	108	107	112
2010							
Part des mutations	100,0 %	43,3 %	1,4 %	4,8 %	27,2 %	5,1 %	4,8 %
Prix moyen en €	163 808	201 355	104 348	178 236	194 395	327 077	160 642
Prix moyen en €/m ²	1 535	1 797	1 036	1 493	1 839	2 684	1 461
Surface moyenne en m ²	109	110	108	115	108	119	111
Evolution prix/m ² 2000-2010	102 %	103 %	112 %	119 %	95 %	104 %	44 %

Source : Perval

A 200 000 € en moyenne, le prix des maisons a plus que doublé dans le Calvados entre 2000 et 2010. Des niveaux de prix très variables entre les zones d'emploi mais la hausse a été forte partout, sauf à Lisieux. Plus de 40 % des ventes ont lieu dans le département.

En 2010, le département du Calvados a contribué, comme en 2000, à plus de 43 % des mutations de maisons de la région. Mais, au sein du département, la zone de Caen a accru son poids, en passant de 24 à 27 % des ventes régionales de maisons, au détriment des autres zones d'emploi, Vire en particulier, qui a vu ses mutations baisser fortement en raison d'un fort repli des achats britanniques.

En moyenne, la surface des maisons qui se sont échangées dans le Calvados est similaire à celle de Basse-Normandie (environ 110 m²). Les zones d'emploi du département affichent des surfaces proches de cette moyenne, les maisons vendues dans les zones de Bayeux et de Honfleur ayant cependant des surfaces un peu plus importantes (115 et 119 m²).

L'évolution principale du marché a sans conteste été celle des prix qui, aussi bien dans

le Calvados que dans le reste de la région, ont plus que doublé entre 2000 et 2010. On est ainsi passé dans le Calvados de 96 400 € à 201 400 € en dix ans, à surface moyenne quasiment identique des maisons vendues. La hiérarchie entre les zones reste similaire, avec des maisons qui ont coûté en moyenne trois fois plus cher à Honfleur qu'à Vire (en étant un peu plus grandes toutefois), avec un point notable malgré tout : le prix des maisons de la zone de Lisieux, deuxième plus élevé en 2000, passe en quatrième position en 2010, signe d'une détente manifeste sur ce marché au cours de la période.

L'analyse des prix au m², qui permet d'évacuer l'effet taille, aboutit aux mêmes conclusions : on est passé dans le Calvados de 880 €/m² à 1 800 €/m² entre 2000 et 2010, soit un doublement sur la période (+ 103 %) et un niveau supérieur de 17 % au prix moyen régional.

Carte 7 page 108

Les écarts constatés sur les prix moyens se retrouvent ici avec les prix au m², qui vont d'environ 1 000 €/m² à Vire à 2 700 €/m² à Honfleur, Caen se situant à 1 800 €, Bayeux et Lisieux à près de 1 500 €. La plus forte augmentation a eu lieu à Bayeux, suivie de Vire, dont les prix étaient les plus bas en 2000 et qui se hisse un peu au-dessus du niveau de Flers en 2010. Ils progressent à Caen un peu moins rapidement que la moyenne (+ 95 %), mais ils étaient déjà hauts en 2000, et beaucoup moins rapidement à Lisieux (+ 44 %), confirmant la détente de ce marché.

Par rapport aux critères de ressources de la clientèle HLM potentielle fixés dans l'encadré

« Méthode », on remarque qu'en 2010 seule la zone d'emploi de Vire peut connaître une situation de concurrence forte entre l'accès au parc locatif social et l'accession dans une maison individuelle existante pour un coût moyen de 104 350 €, une concurrence inenvisageable pour les autres zones. On peut mesurer l'impact de l'essor immobilier de la période 2003-2008 puisqu'en 2000, les niveaux régional et départemental ainsi que toutes les zones d'emploi à l'exception déjà de Honfleur, connaissaient une situation de concurrence directe entre accession dans l'existant et accès au parc social. Malgré une plus faible hausse de ses prix, la zone de Lisieux n'est plus en position de concurrence.

Mutations maisons - Acquéreurs		Basse-Normandie	Calvados	Vire	Bayeux	Caen	Honfleur	Lisieux
Age moyen		41	41	43	43	40	40	41
Origine région		75 %	76 %	67 %	76 %	83 %	38 %	75 %
Département		71 %	73 %	64 %	72 %	80 %	37 %	75 %
Zone d'emploi		65 %	65 %	40 %	52 %	76 %	31 %	58 %
Origine hors région		25 %	24 %	33 %	24 %	17 %	62 %	25 %
France		23 %	23 %	15 %	22 %	16 %	61 %	24 %
Ile-de-France		11 %	12 %	10 %	10 %	7 %	37 %	16 %
Etranger		2 %	1 %	18 %	2 %	1 %	1 %	1 %

Source : Perval

En moyenne départementale et régionale, l'origine des acquéreurs est quasiment identique : les trois quarts viennent de la région et essentiellement du département, les deux tiers étant issus de la zone d'emploi elle-même. Pour le quart qui n'est pas originaire de la région, 12 % viennent de l'Ile-de-France, seulement 1 % de l'étranger et environ 11 % du reste de la France.

Si les répartitions sont très similaires pour le département et la région, des particularités marquées se dessinent entre les zones d'emploi. La zone de Honfleur apparaît ainsi très attractive pour les acheteurs non régionaux (62 % contre 24 % dans le Calvados), notamment parisiens (37 % contre 12 %).

La zone de Vire attire également moins de régionaux, mais semble plus recherchée par les étrangers qui ont acheté 18 % des maisons en 2010, contre moins de 2 % partout ailleurs. Notons que ce ratio de 18 % porte sur un faible nombre de valeurs et qu'il était de 41 % lors de la période 2000-2005 porté par l'achat britannique. Le marché est à l'inverse très concentré géographiquement sur la zone de Caen, dont 83 % des acquéreurs sont des régionaux, 80 % étant issus du département et encore 76 % venant de la zone d'emploi, ce dernier chiffre pouvant en partie s'expliquer par la taille de cette zone d'emploi.

L'âge moyen des acquéreurs de maisons est de 41 ans dans le Calvados comme pour la région. Cet âge est légèrement plus élevé sur les zones de Vire et de Bayeux (43 ans).

L'origine des acquéreurs de maisons dans le Calvados ne se distingue pas de celle de la région, mais les profils dans les zones d'emploi sont très différenciés, entre Honfleur qui attire des franciliens, Vire des étrangers et Caen où les acheteurs sont surtout des locaux.

Mutations appartements - Prix et évolutions		Basse-Normandie	Calvados	Vire	Bayeux	Caen	Honfleur	Lisieux
2000								
Part des mutations		100,0 %	79,5 %	1,5 %	3,7 %	40,7 %	30,4 %	3,2 %
Prix moyen en €		53 631	54 869	35 953	49 850	54 844	57 093	48 745
Prix moyen en €/m ²		1 062	1 133	639	956	1 014	1 466	833
Surface moyenne en m ²		50	48	56	52	54	39	59
2010								
Part des mutations		100,0 %	79,5 %	0,1 %	4,2 %	51,9 %	20,1 %	3,1 %
Prix moyen en €		123 479	130 604	n.s.	119 325	129 318	142 957	90 148
Prix moyen en €/m ²		2 381	2 592	n.s.	2 351	2 451	3 395	1 430
Surface moyenne en m ²		52	50	n.s.	51	53	42	63
Evolution prix/m ² 2000-2010		124 %	129 %	n.s.	146 %	142 %	132 %	72 %

Source : Perval

En 2010, huit mutations d'appartements sur dix ont eu lieu dans le département du Calvados. Compte tenu du caractère le plus souvent urbain de ce type de bien, la zone de Caen concentre l'essentiel des transactions. Le phénomène a eu tendance à s'accroître puisque son poids passe de 41 % en 2000 à 52 % en 2010, au détriment surtout de la zone de Honfleur qui est passée de 30 % à 20 % sur la période.

La taille moyenne des appartements a augmenté de 2 m² entre 2000 et 2010, en région comme dans le Calvados, où elle s'est établie à 50 m². L'augmentation a eu lieu principalement à Lisieux où les appartements échangés, déjà grands en 2000, atteignent désormais 63 m², et à Honfleur où ils demeurent néanmoins plus petits qu'ailleurs (42 m²).

Comme pour les maisons, les prix ont très fortement augmenté de 2000 à 2010, en passant dans le Calvados de 54 900 € en moyenne à 130 600 € sur la période. En 2010, les acheteurs ont déboursé entre 90 100 € pour acquérir un appartement à Lisieux, plus grand qu'ailleurs, et 143 000 € dans la zone de Honfleur pour un appartement plus petit qu'ailleurs, avec des prix et des surfaces intermédiaires à Caen et à Bayeux.

Carte 8 page 109

Rapportés au m², les prix sont passés dans le département de 1 130 €/m² à 2 590 €/m² entre 2000 et 2010, soit une augmentation encore supérieure à celle des maisons (+ 129 %) et des prix supérieurs de 9 % à ceux de la région (7 % de plus seulement en 2000). Les augmentations ont été particulièrement vigoureuses dans les zones

de Caen et de Bayeux où les prix sont multipliés par presque 2,5, se situant autour de 2 400 €/m² en 2010. La progression a été un peu moins forte à Honfleur, mais les prix étaient déjà hauts en 2000 et ils le restent en 2010 avec 3 400 €/m², supérieurs de 30 % à ceux du département. La hausse a été nettement plus maîtrisée à Lisieux, où les prix, un peu au-dessus de 1 400 €/m², sont donc encore les plus bas du département.

Par rapport aux critères de ressources de la clientèle HLM potentielle fixés dans l'encadré « Méthode », l'analyse des chiffres bruts pourrait laisser pressentir une concurrence de l'accession dans un appartement existant avec le parc locatif social sur la région (123 500 €) et le département (130 500 €). C'est notamment le cas sur les zones de Lisieux et Vire et à un moindre degré celle de Bayeux.

Cependant, il convient d'apporter un correctif pour apprécier de manière plus objective cette concurrence. Il y a nécessité que la typologie et la surface de l'appartement type conviennent à notre ménage témoin pour que celui-ci se lance dans une démarche d'accession : a donc été retenu un appartement T4 de 75 m². En appliquant le coût moyen au m² de chaque périmètre, la concurrence devient impossible aux niveaux régional (178 600 €) et à plus forte raison départemental (194 400 €). On constate le même phénomène sur les zones d'emploi de Honfleur (254 600 €), Caen (183 800 €) et Bayeux (176 300 €). Seules les zones de Lisieux et Vire restent en concurrence avec 107 200 €.

La hausse des prix des appartements encore plus marquée que celle des maisons, en particulier dans les zones de Bayeux et Caen, mais aussi Honfleur, où ils étaient déjà les plus hauts de la région en 2000.

Mutations appartements - Acquéreurs		Basse-Normandie	Calvados	Vire	Bayeux	Caen	Honfleur	Lisieux
Age moyen		46	46	n.s.	49	45	47	49
Origine région		60 %	55 %	n.s.	60 %	70 %	13 %	81 %
Département		53 %	49 %	n.s.	55 %	61 %	12 %	78 %
Zone d'emploi		47 %	44 %	n.s.	33 %	56 %	10 %	66 %
Origine hors région		40 %	45 %	n.s.	40 %	30 %	87 %	19 %
France		40 %	44 %	n.s.	39 %	30 %	86 %	19 %
Ile-de-France		17 %	19 %	n.s.	10 %	12 %	43 %	5 %
Etranger		1 %	1 %	n.s.	1 %	1 %	1 %	0 %

Source : Perval

En moyenne départementale et régionale, l'origine des acquéreurs d'appartements est légèrement différente, le Calvados étant un peu plus tourné vers l'extérieur, avec 45 % des acheteurs de biens situés dans le Calvados qui n'habitaient pas en Basse-Normandie, pour une moyenne de 40 % en région. De manière générale, les acquéreurs d'appartements sont plus souvent issus d'autres régions que ceux achetant des maisons, même dans les zones d'emploi dont le marché est avant tout local comme la zone de Caen par exemple, où ils ont constitué 30 % de la clientèle en 2010, contre 17 % pour les maisons.

On note la situation tout à fait exceptionnelle de la zone de Honfleur où les acheteurs d'origine régionale sont presque marginaux (13 %). Parmi les 87 % ayant une autre origine, 43 % viennent d'Ile-de-France, proportion inédite par rapport à tout ce qu'on observe ailleurs, deux fois supérieure à celle des zones les plus attractives de la Manche. A l'inverse, huit acquéreurs sur dix dans la zone de Lisieux sont issus du département et même deux tiers de la zone d'emploi. La zone de Bayeux est dans la moyenne régio-

nale mais avec une part faible de ses acquéreurs venant de sa zone d'emploi (33 %), une partie venant d'autres régions de France mais aussi sans doute des zones d'emploi limitrophes, notamment celle de Caen.

Comme au niveau régional, il n'y a quasiment pas d'acquéreurs d'appartements étrangers. L'âge moyen des acquéreurs d'appartements est plus élevé de 5 ans que celui des acquéreurs de maisons, c'est-à-dire 46 ans dans le Calvados comme pour la région. Les acheteurs sont légèrement plus âgés sur les zones de Lisieux et de Bayeux (49 ans). Le profil des acquéreurs est sans doute très différent de celui des acheteurs de maisons, mélangeant à la fois des personnes plus jeunes en début de parcours résidentiel, des personnes seules ou en couple en vue d'une occupation personnelle, des personnes déjà installées qui investissent dans le locatif ou encore des personnes plus âgées qui passent d'une maison à un logement plus fonctionnel, mieux équipé ou mieux situé, à proximité des services.

Les acquéreurs d'appartements sont un peu plus âgés en moyenne et plus souvent issus d'autres régions que ceux qui achètent des maisons, notamment dans le Calvados. Les zones attractives de ce point de vue pour les maisons, le sont d'autant plus pour les appartements.

La concurrence avec l'accession dans le neuf

Thème	Objectif	Fonction	Sources
La concurrence avec l'accession dans le neuf	Rechercher les situations de concurrence entre les parcs	Evalue la concurrence potentielle entre l'accession et la location dans le parc public	Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs, logements ordinaires collectifs
			Enquête sur le Prix des Terrains à Bâtir, projets pour lesquels les terrains ont été achetés l'année de l'enquête

Avec la flambée immobilière de la période 2003-2008 et le renchérissement des prix au m² des appartements neufs lié à une forte demande de construction, la concurrence de l'accession dans le neuf auprès de la clientèle potentielle du parc locatif social est aujourd'hui improbable voire impossible. La crise immobilière intervenue à partir de 2009 ne semble pas pour l'instant pouvoir modifier cette réalité, les prix au m² ne s'étant pas effondrés, loin de là. De plus, ce phénomène est encore accentué par un prix de revient des terrains à bâtir lui aussi devenu très onéreux et ayant augmenté aux niveaux régional et départemental respectivement de 53 % et 71 % entre 2006 et 2009.

Commercialisation des appartements neufs - Ventes		Basse-Normandie	Calvados	Vire	Bayeux	Caen	Honfleur	Lisieux
		2005						
	Nombre	1 558	1 057	ns	73	694	239	51
	dont littoral ⁽¹⁾	574	389	-	20	230	139	-
2009								
	Nombre	1 143	880	ns	ns	691	155	19
	dont littoral ⁽¹⁾	476	278	-	ns	129	149	-
	Evolution 2005-2009	-27 %	-17 %	-	-	-0,4 %	-35 %	-63 %
	dont littoral ⁽¹⁾	-17 %	-29 %	-	-	-41 %	7, %	-

Source : ECLN, logements ordinaires collectifs

⁽¹⁾ communes littorales selon la classification du Guide des zonages bas-normands cad riveraines au sens de la loi Littoral des mers et océans, des estuaires et des deltas.

Touché par la crise immobilière, le marché du collectif neuf s'est replié en 2009, sauf dans la zone d'emploi de Caen qui a contribué

à **77 %** des ventes d'appartements.

Avec moins de 1 150 ventes en 2009, le nombre d'appartements neufs commercialisés en Basse-Normandie a fortement reculé par rapport à 2005 (- 27 %). La diminution étant moins marquée dans le Calvados (- 17 %), le département renforce son poids, qui passe de 68 à 77 % des ventes. La situation s'inverse pour le littoral où le nombre de ventes diminue de 17 % au niveau régional contre 29 % pour le département qui marque un fort recul. Le marché, à un niveau exceptionnel entre 2004 et 2007, a en effet connu un net repli à partir de 2008, pour se stabiliser au niveau de 2003.

Les deux principaux marchés du Calvados se situent dans la zone d'emploi de Caen et dans celle de Honfleur. Caen est celle qui a globalement le mieux résisté à la crise immobilière, signe d'un marché tendu où la demande reste forte, notamment au sein de l'agglomération, dont les ventes ont progressé au détriment du littoral. Caen est ainsi la seule zone où les ventes de la partie littorale ont reculé : elles ont augmenté de 7 % à Honfleur et jusqu'à 28 % dans la Manche.

Commercialisation des appartements neufs - Prix de vente

	Basse-Normandie	Calvados	Vire	Bayeux	Caen	Honfleur	Lisieux
2005							
Prix de vente moy. (€/m ²)	2 424	2 533	ns	2 721	2 510	2 648	2 099
dont littoral ⁽¹⁾	2 572	2 681	-	2 981	2 706	2 592	-
Surface moy. en m ²	57	56	ns	64	56	51	62
dont littoral ⁽¹⁾	58	56	-	54	59	53	-
2009							
Prix de vente moy. (€/m ²)	3 117	3 205	ns	ns	3 090	3 806	3 396
dont littoral ⁽¹⁾	3 528	3 991	-	ns	3 521	4 415	-
Surface moy. en m ²	57	56	ns	ns	58	51	43
dont littoral ⁽¹⁾	55	54	-	ns	55	53	-
Evolution prix de vente 2005-2009	28,6 %	26,5 %	ns	ns	23,1 %	43,8 %	61,8 %

Source : ECLN, logements ordinaires collectifs

⁽¹⁾ communes littorales selon la classification du Guide des zonages bas-normands cad riveraines au sens de la loi Littoral des mers et océans, des estuaires et des deltas.

Le prix des appartements neufs n'a cessé de croître, malgré la crise immobilière, même si on constate une stabilisation en 2009. Ainsi, entre 2005 et 2009, le prix moyen au m² des appartements neufs a augmenté de 27 % dans le Calvados, soit un peu moins que la moyenne régionale (29 %), mais les prix, en dépassant 3 200 €/m² en 2009, restent encore supérieurs dans ce département. Les évolutions ont été particulièrement fortes sur les zones de Honfleur (+ 44 %) et de Lisieux (+ 62 %), cette dernière affichant des prix très inférieurs à la moyenne en 2005 et devant son niveau de prix élevé de 2009 à des ventes moins nombreuses et liées à des petits logements (voir ci-dessous).

En 2009, le prix moyen des appartements neufs dans le Calvados est légèrement supérieur à celui de la région (3 % de plus), en raison de prix particulièrement élevés sur la zone de Honfleur (3 800 €).

La surface moyenne des logements neufs commercialisés n'a pas varié entre 2005 et 2009 (56 m² pour le Calvados et 57 m² pour la région) ; elle a fortement baissé sur la zone de Lisieux passant de 62 m² à 43 m² (ce qui explique une partie de la hausse constatée sur cette zone, le prix au m² étant inversement proportionnel à la taille des logements) et légèrement augmenté sur celle de Caen, passant de 56 m² à 58 m².

Par rapport aux critères de ressources de la clientèle HLM potentielle fixés dans l'encadré « Méthode », l'analyse des chiffres bruts, notamment des prix au m², permet de voir qu'il ne peut y avoir concurrence de l'accession dans le neuf sur le parc locatif social. En effet, sur les trois zones d'emploi où les données sont disponibles pour 2009, le prix moyen d'un appartement de 75 m² nécessaire à notre famille témoin se situe dans une fourchette allant de 231 700 € pour Caen à 292 200 € pour Honfleur hors partie littorale où les coûts sont encore supérieurs de 15 %.

En hausse partout, les prix ont atteint **3 200 €/m²** dans le Calvados en 2009. Sur la zone de Caen, l'essentiel du marché, les prix s'établissent à **3 100 €/m²**, et la zone de Honfleur renchérit les prix du département.

Terrains à bâtir - Ventes	Basse-Normandie	Calvados	Vire	Bayeux	Caen	Honfleur	Lisieux
2006							
Nombre	4 788	1 938	104	263	1 216	145	211
Part régionale	100,0 %	40,5 %	5,4 %	13,6 %	62,7 %	7,5 %	10,9 %
2009							
Nombre	2 596	1 040	78	101	710	53	97
Part régionale	100,0 %	40,0 %	7,5 %	9,7 %	68,3 %	5,1 %	9,4 %
Evolution 2006-2009	-45,8 %	-46,4 %	-25,1 %	-61,8 %	-41,6 %	-63,0 %	-53,8 %

Source : EPTB, projets pour lesquels les terrains ont été achetés l'année de l'enquête

-46% de ventes de terrains à bâtir dans le Calvados

La crise immobilière a également touché la construction de maisons individuelles neuves. Ainsi, entre 2006, une des meilleures années, et 2009, le nombre de ventes de terrains à bâtir a diminué d'environ 46 % aux niveaux régional et départemental. Il y a de fortes disparités entre

les zones d'emploi : celles de Bayeux, Honfleur et à un moindre degré Lisieux, affichent les baisses les plus importantes (supérieures à - 54 %). Caen et Vire font mieux que les moyennes départementale et régionale avec respectivement - 42 % et - 25 %.

Terrains à bâtir - Caractéristiques	Basse-Normandie	Calvados	Vire	Bayeux	Caen	Honfleur	Lisieux
Prix moyen des terrains							
2006	35 674	48 627	19 862	43 582	53 675	55 710	35 461
2007	40 424	52 165	22 282	43 577	56 780	70 434	43 159
2008	43 152	59 737	24 785	43 922	65 463	77 734	50 852
2009	43 438	59 406	32 606	46 167	63 275	89 061	41 950
Evolution 2006-2009	21,8 %	22,2 %	64,2 %	5,9 %	17,9 %	59,9 %	18,3 %
Superficie moyenne des terrains (m²)							
2006	1 720	1 797	2 588	1 461	1 512	2 233	3 109
2007	1 650	1 560	1 960	1 494	1 272	2 656	2 577
2008	1 595	1 604	2 362	1 505	1 224	2 607	2 645
2009	1 366	1 284	1 754	1 351	992	2 225	2 577
Evolution 2006-2009	-20,6 %	-28,6 %	-32,2 %	-7,5 %	-34,4 %	-0,4 %	-17,1 %
Prix moyen des terrains (€/m²)							
2006	21	27	8	30	35	25	11
2007	24	33	11	29	45	27	17
2008	27	37	10	29	53	30	19
2009	32	46	19	34	64	40	16
Evolution 2006-2009	53,3 %	71,1 %	142,2 %	14,6 %	79,8 %	60,5 %	42,7 %

Source : EPTB, projets pour lesquels les terrains ont été achetés l'année de l'enquête

Dans le Calvados comme en Basse-Normandie, le prix moyen des terrains à bâtir a augmenté de 22 % entre 2006 et 2009, mais les terrains restent environ 36 % plus cher que la moyenne régionale. Le prix moyen d'un terrain dans le Calvados est ainsi passé en quatre ans de 48 600 € à 59 400 €. La hiérarchie des prix dans les zones d'emploi du département est maintenue, mais les évolutions ont été très différentes, allant de 6 % pour la zone de Bayeux à 60 % et plus pour celles de Honfleur et de Vire, les prix étant particulièrement bas dans cette dernière en 2006. Avec une progression de 18 %, les zones de Caen et de Lisieux ont connu une augmentation proche de la moyenne départementale.

Dans le même temps, pour compenser la hausse des prix, la taille des terrains à bâtir a fortement diminué, passant dans le Calvados de 1 800 m² en 2006 à moins de 1 300 m² en 2009, soit une baisse de 29 % (- 21 % au niveau régional). Cette évolution a été supérieure à - 30 % sur les zones de Caen et de Vire, et plus faible sur celles de Lisieux et Bayeux (entre - 8 et - 17 %). Malgré l'envolée des prix, elle est restée stable sur la zone de Honfleur entre 2006 et 2009, des fluctuations importantes ayant eu lieu dans l'intervalle.

C'est dans la zone de Caen que la pression est la plus forte et c'est là que les terrains se sont le plus réduits, pour atteindre 990 m² en 2009 (un tiers de moins que la moyenne du département). Ailleurs, les terrains sont plus grands, surtout à Lisieux et à Honfleur (entre 2 230 et 2 580 m²).

Hausse des prix moyens et baisse des surfaces concourent à renchérir d'autant plus le prix moyen du m² de terrain à bâtir, qui a augmenté de 71 % dans le Calvados, contre 53 % en Basse-Normandie, soit 46 €/m² dans le département contre 32 €/m² dans la région. Avec moins de 20 €/m², les terrains restent toutefois relativement bon marché à Lisieux et à Vire, même si les prix ont très fortement augmenté dans cette dernière zone d'emploi. L'augmentation a été plus mesurée dans la zone de Bayeux (+ 15 %), les prix se maintenant un peu au-dessus de la moyenne régionale, alors que la hausse de plus de 60 % à Honfleur a fait grimper les prix à 40 €/m². Mais c'est dans la zone de Caen qu'ils atteignent des sommets, en augmentant de 80 % pour s'établir à 64 €/m² en 2009, soit le double de la moyenne régionale et 38 % plus cher que la moyenne départementale.

Pression foncière et augmentation des prix font baisser la taille des terrains voués à la construction. Malgré cela, la hausse des prix au m² se poursuit. Le coût moyen d'un terrain a ainsi augmenté de 22 % entre 2006 et 2009.

Estimations normatives des besoins annuels de logements à 2017

MÉTHODE

Les estimations des besoins en logements à l'horizon 2017 sur les zones d'emploi étudiées résultent de l'observation des structures et des évolutions locales, en matière de population et de logements. Elles ne tiennent pas compte des opérations des acteurs locaux visant à infléchir les phénomènes observés.

Ces estimations reposent sur les grands principes suivants :

- évaluation des besoins démographiques par des projections de population et de ménages selon l'hypothèse de poursuite de la tendance observée jusqu'en 2007 (source : Insee - Omphale, projections de ménages), incluant notamment les migrations, la diminution de la taille des ménages, le maintien de l'indice de fécondité observé depuis 2004 et la baisse de la mortalité comme observé depuis 1988 ;
- estimation des constructions supplémentaires nécessaires au renouvellement du parc (destructions de logements, changements de destination des résidences principales en résidences secondaires ou en locaux commerciaux...) ;
- évaluation des besoins sur la période quinquennale antérieure selon la même méthode et comparaison avec la situation actuelle pour tenir compte de la tension des marchés locaux.

Besoins démographiques :

- Estimation du parc de RP en 2017 : parc Filocom 2009 + nombre de ménages 2009-2017 d'après Omphale ⁽¹⁾ (hypothèse : 1 ménage = 1 résidence principale)

Besoins en renouvellement ⁽²⁾:

- 0,15 % du parc en moyenne sur la région ⁽³⁾
- la dynamique démographique de la zone d'emploi a été prise en compte : entre 0,08 % et 0,19 % du parc selon l'écart entre le taux de croissance annuel moyen 2012-2017 du nombre de ménages de la zone et celui de la région

Ajustement :

- Pour tenir compte de la tension des marchés locaux, les besoins théoriques sur la période précédente (2005-2009) ont été calculés selon une méthode identique et confrontés aux données observées dans le parc (Filocom). Compte tenu du changement du mode de calcul et de la modification des périmètres des territoires d'étude, il n'a pas été possible d'utiliser la méthode de calcul réalisée lors de l'édition précédente.

Part du locatif (dont HLM) :

- La part du locatif (et du locatif social) dans la construction neuve ayant été très marquée par le boom de l'immobilier ces dernières années, les taux retenus ont porté sur une période plus longue (1990-2009)
- Ces taux ont été modulés selon le degré de vacance structurelle (parc privé et parc public) de la zone d'emploi.
- Ces besoins :
 - * ne comprennent pas les besoins de reconstruction issus des opérations de démolitions qui pourraient être engagées sur la période ;
 - * ne donnent pas de précision sur le type de logements à construire et leur localisation précise dans la zone d'emploi.

⁽¹⁾ Le seuil de 50 000 habitants nécessaire au calcul des projections de ménages par Omphale a impliqué des regroupements de zones d'emploi. La répartition de ces résultats dans les zones d'emploi concernées a été faite au prorata de la répartition constatée en 2007.

⁽²⁾ La méthode de la version précédente (1/2 renouvellement constaté entre 1999 et 2003 (SITADEL et FILOCOM) + 1/2 de 0,15 % du parc) n'a pas pu être reconduite, la conjoncture de la construction neuve étant trop atypique sur la période 2005-2009.

⁽³⁾ Le niveau de 0,15 % a été confirmé par les volumes de disparitions de RP construites avant 1948 entre 2007 et 2009, mais les données n'étant pas disponibles sur les millésimes précédents (elles incluaient les données manquantes, très variables d'une année sur l'autre), il a été décidé de moduler en fonction du dynamisme démographique.

Ont participé à cette étude

Association Régionale pour l'Habitat Social de Basse-Normandie

55 rue des Jacobins
14000 Caen
Téléphone : 02 31 50 08 30
Courriel : arhlmbn@union-habitat.org

Stéphane COURTIN

Guillaume CALMES

Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Basse-Normandie

Service Aménagement des Territoires, Infrastructures et Habitat
10 boulevard du général Vanier CS 60040 14006 Caen cedex
Téléphone : 02 50 01 83 00 - Télécopie : 02 31 44 59 87
Courriel : satih.dreal-bnormandie@developpement-durable.gouv.fr

Jean-Pierre BELVEZET

Séverine BERNARD

Claude HUE

Karl KULINICZ

Christian LE NORMAND

Cette étude est téléchargeable sur le site internet de la DREAL
www.basse-normandie.developpement-durable.gouv.fr
Rubrique Habitat-Logement / études et publications





Marchés locaux de l'habitat

Analyse statistique par zone d'emploi

Introduction

Les travaux présentés dans ce document sont destinés à mieux comprendre le fonctionnement des territoires de vie bas-normands à travers l'analyse de leur marché de l'habitat qui, avec l'activité économique, constitue un des deux principaux piliers du dynamisme du développement territorial. La réflexion s'organise sur deux volets. Le premier fait un état des lieux en matière d'habitat en examinant les évolutions récentes de la structure des parcs, des dynamiques démographiques, de la construction neuve, des parcs locatifs social et privé, de leurs clientèles aidées et des situations de concurrence potentielle du parc social avec le parc privé ou l'accession. Le second volet, à vocation prospective estime pour les cinq années à venir les besoins en logements, au niveau global et pour le logement locatif social, en fonction des projections démographiques issues des travaux de l'Insee et des évolutions constatées sur les marchés de ces territoires.

Cette étude est l'actualisation de celles réalisées en 2002 et 2006. Elle a fait également l'objet d'un partenariat entre la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement et l'Association Régionale pour l'Habitat Social.

Elle s'inscrit dans un contexte de vieillissement de la population combiné avec une augmentation du nombre de ménages. Ce contexte est également marqué par une nécessité de limitation de la consommation d'espace et de meilleure gestion des ressources foncières et par une localisation efficiente de la construction de logements, notamment sociaux.

Les principaux objectifs de cette étude sont de :

- renforcer la connaissance des marchés locaux de l'habitat ;
- établir un diagnostic partagé sur ces marchés et leurs enjeux ;
- mettre en cohérence les enjeux des zones d'emploi par rapport à leur marché.

Du fait du mode de constitution et de la finalité des différentes sources, celles-ci ne sont pas toujours comparables entre elles mais chacune apporte un éclairage particulier sur les thématiques traitées. Selon leur disponibilité, elles peuvent différer de celles employées lors des précédentes éditions de l'étude.

Il a été nécessaire, pour mieux prendre en compte les évolutions récentes en matière d'espaces de vie, de mettre à jour les zonages de référence utilisés jusqu'à présent : les calculs de l'Insee font désormais émerger 15 zones d'emploi qui se substituent ici aux 14 bassins d'emploi (appelés aussi bassins d'habitat) antérieurement retenus. Les périmètres de référence ont donc évolué, avec pour certains des chevauchements sur plusieurs régions. Compte tenu du champ d'application des politiques publiques, l'analyse se concentre sur le seul territoire bas-normand (voir carte page 4).

En raison de ces évolutions, il n'a pas toujours été possible de comparer les résultats de cette étude avec ceux de l'édition précédente.

La lecture de ce document permet de formaliser et de quantifier des spécificités généralement connues ou pressenties par zone d'emploi. Elle permet d'orienter les politiques publiques et les interventions des opérateurs sur le territoire.

Sommaire

CARTE DES ZONES D'EMPLOI

4 - Carte régionale

LE PATRIMOINE

6 - Calvados

38 - Manche

72 - Orne

LE CONTEXTE LOCAL

9 - Calvados

41 - Manche

75 - Orne

LES CLIENTELES CIBLES

15 - Calvados

48 - Manche

81 - Orne

L'OFFRE LOCATIVE

18 - Calvados

52 - Manche

84 - Orne

LA DEMANDE EN LOCATIF SOCIAL ET LA TENSION LOCATIVE

22 - Calvados

56 - Manche

88 - Orne

LA CONCURRENCE

23 - Calvados

57 - Manche

89 - Orne

LES ESTIMATIONS NORMATIVES DES BESOINS ANNUELS A 2017

34 - Calvados

68 - Manche

98 - Orne

ANNEXES CARTOGRAPHIQUES

Zones d'emploi 2010

Zones d'emplois bas-normandes

- Alençon
- Argentan
- Avranches
- Bayeux
- Caen
- Cherbourg-Octeville
- Coutances
- Flers
- Granville
- Honfleur
- L'Aigle
- Lisieux
- Nogent-le-Rotrou
- Saint-Lô
- Vire

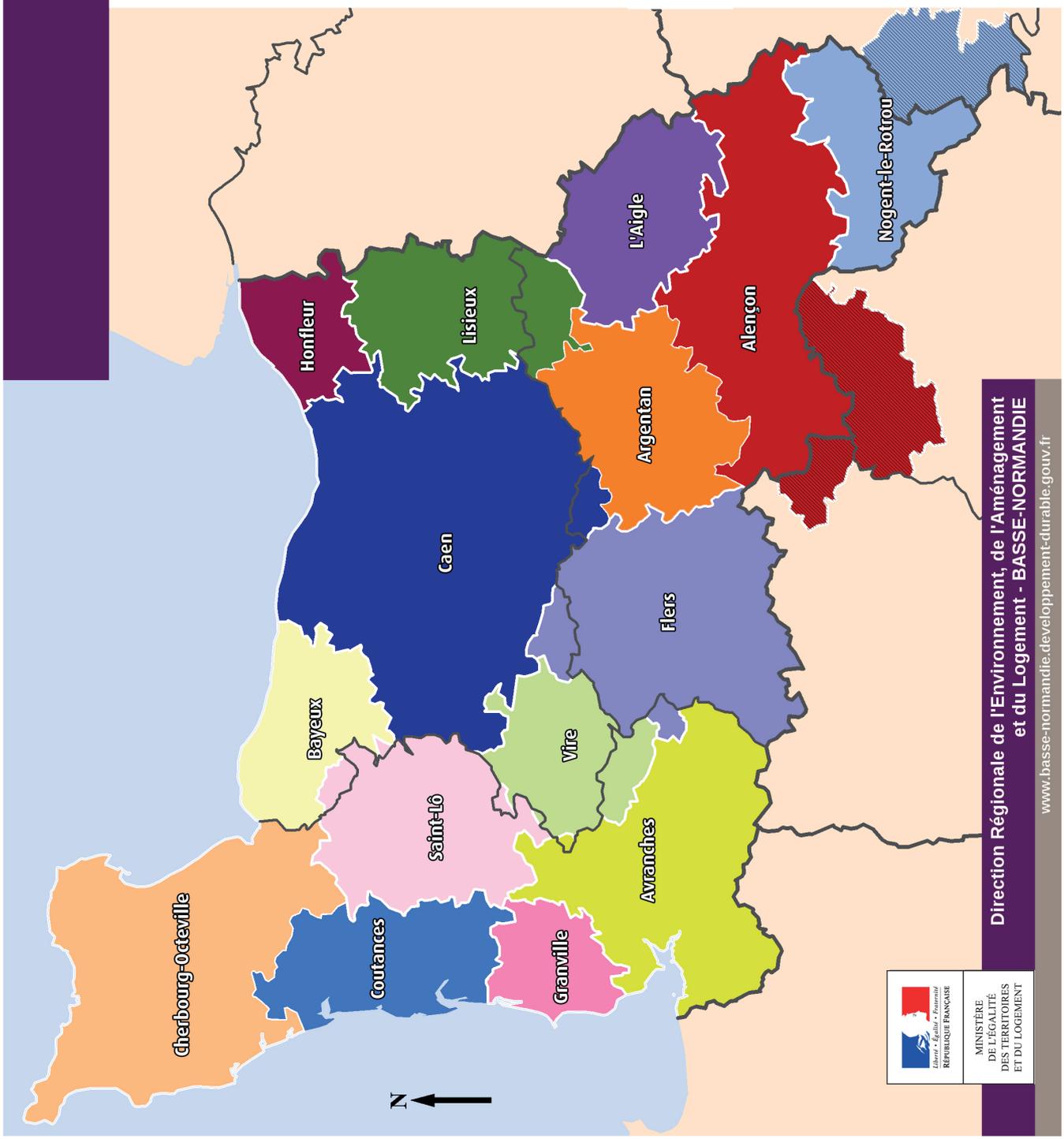
Territoires hors région (exclus de l'étude)



Partie de la zone d'emploi hors région

Limites administratives

- départementales
- régionales



Sources:
 © DREAL BN
 © INSEE
 © IGN - GEOFLA® 2011

Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement - BASSE-NORMANDIE

www.basse-normandie.developpement-durable.gouv.fr



Le département de la Manche

38

Le patrimoine

41

Le contexte local

Le dynamisme démographique

La vocation locative

La dynamique de l'offre

48

Les clientèles cibles

Caractéristiques fiscales des foyers

Les bénéficiaires d'une aide au logement

Les prestations logement versées par la CAF

52

L'offre locative

56

La demande en locatif social et la tension locative

57

La concurrence

La concurrence dans le locatif

La concurrence avec l'accession dans l'existant

La concurrence avec l'accession dans le neuf

68

Estimations normatives des besoins annuels de logements à 2017

Le patrimoine

Le parc bas-normand continue de croître pour dépasser les 820 000 logements en 2009. L'accroissement de la vacance constaté entre 2007 et 2009 contribue à réduire la part des résidences principales tandis que le poids des résidences secondaires se maintient. En termes de résidences principales, la Manche renforce sa position dans la région, tant en volume qu'en rythme de croissance notamment sur sa façade littorale. Les zones de Cherbourg-Octeville et Saint-Lô confortent leur position résidentielle dominante alors que celles de Granville et Coutances sont plus orientées vers la villégiature. La Manche a été beaucoup plus dynamique que la région dans la progression de son parc de résidences secondaires. La vacance progresse sur la période récente (entre 2007 et 2009) notamment dans la zone d'emploi d'Avranches où elle devient très significative.

Logements	Basse-Normandie	Manche	Avranches	Cherbourg-Octeville	Coutances	Granville	Saint-Lô
Nombre de logements							
1999	741 546	249 207	45 744	100 480	31 831	30 875	37 585
2005	782 481	263 147	48 040	105 120	34 066	33 537	39 678
2009	820 034	277 354	50 621	109 441	36 542	35 716	42 247
Part régionale 2009	100 %	33,8 %	6,2 %	13,3 %	4,5 %	4,4 %	5,2 %
Evolutions annuelles							
1999-2005 en nombre	6 823	2 323	383	773	373	444	349
1999-2005 en %	0,9	0,9	0,8	0,8	1,1	1,4	0,9
2005-2009 en nombre	9 388	3 552	645	1 080	619	545	642
2005-2009 en %	1,2	1,3	1,3	1,0	1,8	1,6	1,6
Part de l'évolution régionale 2005-2009	100 %	37,8 %	6,9 %	11,5 %	6,6 %	5,8 %	6,8 %
Evolution de la moyenne annuelle 1999-2005/2005-2009	37,6 %	52,9 %	68,6 %	39,7 %	66,2 %	22,8 %	84,1 %

Source : Filocom d'après DGFIP

En 2009, la Basse-Normandie compte 820 000 logements dont plus du tiers dans la Manche (277 400, soit 33,8 %). Cette part a légèrement augmenté (+ 0,2 point depuis 2005). Le département de la Manche accroît son poids puisqu'il contribue à près de 38 % de l'accroissement du parc bas-normand sur la période 2005-2009. Les zones de Saint-Lô, Coutances et Avranches sont à l'origine de cette forte progression. Plus d'un logement bas-normand sur dix reste situé dans la zone de Cherbourg-Octeville qui, malgré une très légère diminution entre 2005 et 2009 (- 0,5 point), représente toujours 39 % des logements de la Manche. Les autres logements du département sont relativement bien répartis sur les autres zones d'emploi (de 13 % à 18 % selon les zones).

L'accroissement du parc s'est assez fortement accéléré sur la dernière période observée. Au niveau régional, on est passé de 6 800 logements par an entre 1999 et 2005 (+ 0,9 % par an)

à près de 9 400 entre 2005 et 2009 (+ 1,2 % par an). Dans la Manche, on est passé de 2 300 logements par an (+ 0,9 %) à 3 600 (+ 1,3 %) sur les mêmes périodes. L'écart est plus important en raison de la progression de la seconde période qui se situe au-dessus du niveau régional.

La zone d'emploi de Cherbourg-Octeville reste la zone prépondérante de la Manche, avec près de 1 100 logements supplémentaires par an entre 2005 et 2009, sur les 3 600 dénombrés dans le département. Cependant, les progressions sont plus équilibrées sur la dernière période durant laquelle toutes les zones d'emploi affichent des rythmes de croissance supérieurs à ceux de la période précédente. Les zones d'emploi les plus dynamiques ont été Coutances (+ 1,8 %), Saint-Lô et Granville (+ 1,6 %). L'évolution de la moyenne annuelle de nouveaux logements entre les deux périodes pour ces zones d'emploi est très élevée (de + 66 % à + 84 %).

33,8 %
des logements de la région sont situés dans la Manche. La zone de Cherbourg-Octeville reste prépondérante, même si l'accroissement du parc a été mieux réparti ces dernières années.

78,5 %
des logements
sont des RP,
une part en
progression forte
sur les zones
littorales de
Coutances et
Granville.

Résidences principales	Basse-Normandie	Manche	Avranches	Cherbourg-Octeville	Coutances	Granville	Saint-Lô
Nombre de résidences principales							
2005	616 155	210 064	38 850	86 961	24 446	22 747	35 025
2009	638 451	217 806	40 157	89 632	25 810	23 831	36 454
Taux de RP 2009	77,9 %	78,5 %	79,3 %	81,9 %	70,6 %	66,7 %	86,3 %
Part des RP régionales 2009	100,0 %	34,1 %	6,3 %	14,1 %	4,0 %	3,7 %	5,7 %
Evolutions annuelles							
2005-2009 en nombre	5 574	1 936	327	668	341	271	357
2005-2009 en %	3,6	3,7	3,4	3,1	5,6	4,8	4,1
Part de l'évolution régionale 2005-2009	100,0 %	34,7 %	5,9 %	12,0 %	6,1 %	4,9 %	6,4 %
Part des nouveaux logements 2005-2009	79,9 %	74,9 %	67,5 %	71,8%	85,7 %	75,9 %	87,1 %
Part de l'évolution régionale 2005-2009	100 %	37,8 %	6,9 %	11,5 %	6,6 %	5,8 %	6,8 %
Evolution de la moyenne annuelle 1999-2005/2005-2009	37,6 %	52,9 %	68,6 %	39,7 %	66,2 %	22,8 %	84,1 %

Source : Filocom d'après DGFIP

En Basse-Normandie, les 638 500 résidences principales occupées en 2009 représentaient 78 % des logements. Ce taux est supérieur d'un demi point dans la Manche. Les zones de Saint-Lô et de Cherbourg-Octeville sont nettement plus résidentielles et dépassent 80 %. Les zones d'emploi de Coutances et surtout Granville comptent beaucoup moins de résidences occupées à titre principal en raison de leur vocation littorale et touristique.

La Manche affiche une progression à peu près équivalente à celle de la région en termes de résidences principales (+ 3,7 % par an entre 2005 et 2009 contre + 3,6 % pour la région). Elle permet au département de peser pour plus du tiers dans l'évolution régionale. L'accroissement du parc de logements de la Manche a été moins tourné vers les résidences principales que la moyenne de la région : 75 % contre 80% pour la Basse-Nor-

mandie. Même à Granville, l'accroissement du parc a bénéficié le plus souvent aux résidences principales (76 %). Est constaté le phénomène inverse sur les zones de Cherbourg-Octeville et Avranches où la part des résidences principales dans l'offre nouvelle est inférieure de plus de dix points à leur poids dans le parc total.

Avec 14 % des résidences principales de la région et 40 % de celles de la Manche, la zone d'emploi de Cherbourg-Octeville concentre une part importante des résidences principales du département même si leur croissance a été plus lente que dans le reste du département entre 2005 et 2009. Comme Honfleur et Bayeux dans le Calvados, les zones littorales de Coutances et Granville ont connu les croissances annuelles des résidences principales les plus dynamiques (+ 5,6 % et + 4,8 %) de la région et des départements concernés.

Taux de vacance ⁽¹⁾	Basse-Normandie	Manche	Avranches	Cherbourg-Octeville	Coutances	Granville	Saint-Lô
Recensement							
1982	7,1%	7,1 %	9,5 %	6,1 %	6,1 %	7,8 %	7,0 %
1990	6,0%	6,9 %	9,6 %	6,2 %	6,2 %	6,3 %	6,2 %
1999	5,5%	6,1 %	8,3 %	5,6 %	5,4%	5,4 %	5,6 %
2006	5,5%	5,9 %	8,3 %	5,5 %	4,9 %	5,2 %	5,7 %
Filocom							
2007	7,2 %	7,7 %	10,6 %	6,8 %	8,1 %	7,0 %	6,5 %
2009	7,8 %	8,4 %	11,1 %	7,1 %	9,1 %	7,6 %	8,1 %
Part régionale 2009	100,0 %	36,4 %	8,8 %	12,2 %	14,6 %	11,9 %	14,9 %
Evolution du parc vacant 2007-2009	8,5 %	9,0 %	4,5 %	5,8 %	12,5 %	8,2 %	23,3 %

Source : Insee - recensements de la population, Filocom d'après DGFIP à partir de 2007

⁽¹⁾ Les concepts de vacance étant différents entre le Recensement et Filocom, les taux de vacance ne peuvent être comparés entre les deux sources.

La zone d'emploi de Cherbourg-Octeville reste la plus tendue du département de la Manche avec à peine plus de 7 % de logements vacants, taux qui n'a que faiblement progressé entre 2007 et 2009 (+ 5,8 %), bien en dessous des hausses de la région et du département (+ 9 %). Les zones de Coutances et surtout Saint-Lô connaissent la plus forte progression de leurs logements inoccupés entre 2007 et 2009, évolution inquiétante pour une ville préfecture comme Saint-Lô (+ 23 %). Le taux de vacance de la zone d'Avranches, le plus élevé du département de la Manche depuis 1982, affiche la progression la plus faible entre 2007 et 2009. Les zones de Coutances, Granville et Saint-Lô représentent chacune de 12 à 15 % de la vacance régionale alors que leur parc total ne pèse que

pour 4 à 5 % du parc régional. Près de 60 % de la vacance des zones d'emploi de la Manche se situe sur les zones de Cherbourg-Octeville (33,5 %) et Avranches (24,2 %).

Plusieurs pistes peuvent être évoquées. Le contexte immobilier de la période 2005-2009 (allongement de la durée des prêts, taux d'intérêt bas...) a relancé la notion de parcours résidentiel et surtout le désir d'accession à la propriété. L'essor important de la construction neuve sur cette période a peut-être accéléré la désaffection pour une partie du parc le plus ancien. La stabilité de la vacance à un faible niveau sur les zones d'emploi de Cherbourg-Octeville et Granville peut traduire et confirmer la persistance d'une certaine tension sur ces marchés.

Après une diminution régulière entre 1982 et 2006, la vacance est en hausse entre 2007 et 2009 mais moins forte dans les zones tendues du département (Cherbourg-Octeville et Granville).

Résidences secondaires		Basse-Normandie	Manche	Avranches	Cherbourg-Octeville	Coutances	Granville	Saint-Lô
Nombre de RS								
2005		112 058	33 694	4 231	10 937	7 166	8 822	2 176
2009		117 657	36 284	4 861	11 985	7 393	9 166	2 388
Taux de RS 2009		14,3 %	13,1 %	9,6 %	11,0 %	20,2 %	25,7 %	5,7 %
Part des RS régionales 2009		100 %	30,8 %	4,1 %	10,2 %	6,3 %	7,8 %	2,0 %
Evolutions annuelles								
2005-2009 en nombre		1 400	648	158	262	57	86	53
2005-2009 en %		5,0	7,7	14,9	9,6	3,2	3,9	9,7
Part de l'évolution régionale		100,0 %	46,3 %	11,3 %	18,7 %	4,1 %	6,1 %	3,8 %
Part des nouveaux logements ⁽¹⁾ 2005-2009		20,1 %	25,1 %	32,5 %	28,2 %	14,3 %	24,1 %	12,9 %

Source : Filocom d'après DGFIP

⁽¹⁾ Nouveaux logements : résidences principales et résidences secondaires

En 2009, le taux de résidences secondaires de la Basse-Normandie dépassait 14 % (environ 117 700 logements). Comme en 2005, le parc manchois se caractérise par une forte présence de résidences secondaires (13 %) même si elle reste moins marquée que dans le Calvados. Le département représente ainsi 31 % des résidences secondaires de la région.

[Carte 1 page 102](#)

Compte-tenu de la concentration des résidences secondaires sur son littoral ouest, le département affiche des situations relativement hétérogènes avec des taux forts de résidences secondaires sur les zones d'emploi de Granville (26 %) et Coutances (20 %) et un groupe où ils sont moins élevés mais notables (10 à 11 %) sur les zones de Cherbourg-Octeville et Avranches. Cette part est très minoritaire sur la zone d'emploi de Saint-Lô (moins de 6 %).

Comme mentionné précédemment, l'accroissement du parc dans la Manche s'est moins porté sur les résidences principales que dans

la région et beaucoup plus sur les résidences secondaires. Ainsi, elles représentent plus de 25 % de l'accroissement du parc dans le département contre plus de 20 % en Basse-Normandie, soit une part presque deux fois supérieure à leur poids dans le parc 2009, reflétant une accélération de la tendance. Sur la période 2005-2009, l'engouement pour les résidences secondaires a touché toutes les zones d'emploi de la Manche à des degrés divers : leur part dans l'offre nouvelle des zones de Cherbourg-Octeville et Avranches est de l'ordre du tiers et reste importante sur Granville avec une prolongation de la tendance (1/4), elle connaît un fort ralentissement sur Coutances et enfin elle est moindre mais importante sur Saint-Lô car plus de deux fois supérieure à son poids dans le parc total.

Sur la période 2005-2009, 46,3 % des nouvelles résidences secondaires de la région proviennent de la Manche. Sur cette période, 65 % d'entre elles se situent sur deux zones d'emploi : Cherbourg-Octeville (41 %) et Avranches (24 %).

Avec **13 %** de RS et même **26 %** sur la zone de Granville, ce parc, très dynamique entre 2005 et 2009, accélère sa croissance, surtout sur le littoral nord-ouest et sud-ouest.

Le contexte local

Le dynamisme démographique

MÉTHODE

Les estimations de population s'appuient sur les projections OMPHALE élaborées par l'Insee. La projection de population retenue pour cette étude est construite à partir des hypothèses du scénario central : maintien de l'indice conjoncturel de fécondité observé depuis 2004 (1,95 enfants par femme) et augmentation de l'âge moyen à la naissance, maintien de la baisse de la mortalité comme observée depuis 1988 aboutissant à une espérance de vie à la naissance de 84,6 ans pour les hommes et 90,0 ans pour les femmes en 2050, maintien des quotients migratoires moyens observés sur la base de la part de la région dans le solde migratoire de 100 000 personnes par an au niveau national. Pour les soldes naturel et migratoire, prise en compte des échanges observés en 2007 (entre zones d'emploi, avec le reste de la France et avec les pays étrangers). Cette projection de population permet à l'Insee de calculer des projections de ménages pour les zones d'emploi (ou regroupements de zones d'emploi) qui serviront de base aux calculs sur les besoins en logement notamment (voir chapitre « Estimations normatives des besoins annuels en logements à 2017 »).

Thème	Objectifs	Fonction	Sources
Le dynamisme démographique	La pression démographique, son impact sur les besoins en logements	Est révélateur de l'attractivité (ou du rejet) d'un territoire	Insee - recensements de la population, DREAL de Basse-Normandie d'après Insee (projections Omphale, scénario central)
Sous-thème 1 : l'évolution de la population		Est révélateur des tendances lourdes. Attention aux retournements entre deux « photographies »	
Sous-thème 2 : l'évolution des ménages		Caractérise la réalité des besoins en logements	

La croissance de la population ralentit dans la Manche un peu plus vite qu'au niveau régional. On attend tout de même plus de 1 000 personnes supplémentaires par an dans le département entre 2012 et 2017, dont plus de 600 dans les zones d'emploi de Coutances et Granville. Le desserrement des ménages atténue ce ralentissement et entretient la progression du nombre de ménages (+ 1 500 par an sur la période dans la Manche). Le phénomène est particulièrement marqué dans les zones de Granville et Coutances qui affichent par ailleurs un indice de jeunesse très faible, tandis que celle de Cherbourg-Octeville, bien que plus jeune, connaît le plus fort vieillissement du département.

Population	Basse-Normandie	Manche	Avranches	Cherbourg-Octeville	Coutances	Granville	Saint-Lô
Nombre d'habitants							
2007 ⁽¹⁾	1 461 305	495 154	90 550	208 249	58 651	49 769	83 785
2012 ⁽²⁾	1 487 307	502 080	91 600	209 269	60 778	51 459	85 394
2017 ⁽²⁾	1 508 228	507 201	92 377	209 805	62 436	52 866	86 686
Part régionale 2012	100,0 %	33,8 %	6,2 %	14,1 %	4,1 %	3,5 %	5,7 %
Part régionale 2017	100,0 %	33,6 %	6,1 %	13,9 %	4,1 %	3,5 %	5,7 %
Evolutions annuelles							
2007-2012 en nombre	5 200	1 385	210	204	425	338	322
2007-2012 en %	0,35	0,28	0,23	0,10	0,72	0,67	0,38
2012-2017 en nombre	4 184	1 024	155	107	332	281	258
2012-2017 en %	0,28	0,20	0,17	0,05	0,54	0,54	0,30
Part régionale de l'évolution 2012-2017	100,0 %	24,5 %	3,7 %	2,6 %	7,9 %	6,7 %	6,2 %
Part départementale de l'évolution 2012-2017	-	100,0 %	15,2 %	10,5 %	32,4 %	27,5 %	25,2 %

Sources : Insee - recensements de la population, Dreal de Basse-Normandie d'après Insee (projections Omphale, scénario central)

⁽¹⁾ recensement de 2007

⁽²⁾ projections de populations et de ménages : en raison de la taille critique de certaines zones, les données ont été calculées sur des regroupements (L'Aigle-Perche, Alençon-Argentan, Flers-Vire) ; estimations pour les départements -

La population bas-normande devrait passer de 1 461 300 habitants en 2007 à 1 487 300 habitants en 2012, puis 1 508 200 en 2017. Dans le même temps, la Manche devrait passer de 495 200 à 507 200 habitants et voir son poids dans la démographie bas-normande s'éroder légèrement de 0,2 point.

Ces estimations prévoient néanmoins un ralentissement de la croissance démographique en Basse-Normandie, y compris dans la Manche. De 1 400 habitants supplémentaires par an entre 2007 et 2012 (+ 0,28 % par an), on devrait passer à 1 000 entre 2012 et 2017 (+ 0,20 % par an). Malgré le ralentissement de sa croissance démographique, le département devrait contribuer pour un quart de l'accroissement de la population bas-normande entre 2012 et 2017.

Sur cette période, la Manche représentera 25 % de l'évolution de la population régionale, alors que son poids dans la démographie régionale atteint 34 % en 2012. Avec une croissance moyenne de + 0,54 % par an entre 2012 et 2017, la démographie des zones d'emploi de Coutances et Granville, malgré un ralentissement par rapport à la période précédente, devrait concentrer l'essentiel du dynamisme en abritant six nouveaux habitants sur dix à l'échelle du département et 15 % de ceux-ci à l'échelle de la région. Au contraire, le taux de croissance de la zone de Cherbourg-Octeville est quasi nul et le plus faible de toutes les zones du département. Avec une croissance de 0,30 % par an et un poids de 25 % dans l'accroissement démographique du département, la zone de Saint-Lô parvient à préserver sa position de la période 2007-2012.

La démographie ralentit dans la Manche, mais reste dynamique avec

1 000

habitants supplémentaires par an d'ici 2017, grâce aux zones littorales de Coutances et Granville

Thème	Fonction	Sources
L'évolution des ménages	Caractérise la réalité des besoins en logements	Insee - recensements de la population, Dreal de Basse-Normandie d'après Insee (projections Omphale, scénario central)

Nombre de ménages	Basse-Normandie						
	Basse-Normandie	Manche	Avranches	Cherbourg-Octeville	Coutances	Granville	Saint-Lô
Nombre de ménages							
2007 ⁽¹⁾	627 056	213 843	39 533	88 351	25 290	22 596	36 073
2012 ⁽²⁾	654 846	222 475	40 540	91 988	26 659	23 816	37 649
2017 ⁽²⁾	678 573	230 097	41 541	95 190	27 906	25 012	38 816
Part régionale 2012	100,0 %	34,0 %	6,2 %	14,0 %	4,1 %	3,6 %	5,7 %
Part régionale 2017	100,0 %	33,9 %	6,1 %	14,0 %	4,1 %	3,7 %	5,7 %
Evolutions annuelles							
2007-2012 en nombre	5 558	1 726	201	727	274	244	315
2007-2012 en %	0,87	0,79	0,50	0,81	1,06	1,06	0,86
2012-2017 en nombre	4 746	1 525	200	640	249	239	233
2012-2017 en %	0,71	0,68	0,49	0,69	0,92	0,98	0,61
Part régionale de l'évolution 2012-2017	100,0 %	32,1 %	4,2 %	13,5 %	5,3 %	5,0 %	4,9 %
Part départementale de l'évolution 2012-2017	-	100,0 %	13,1 %	42,0 %	16,4 %	15,7 %	15,3 %

Sources : Insee - recensements de la population, Dreal de Basse-Normandie d'après Insee (projections Omphale, scénario central)

⁽¹⁾ recensement de 2007

⁽²⁾ projections de populations et de ménages : en raison de la taille critique de certaines zones, les données ont été calculées sur des regroupements (L'Aigle-Perche, Alençon-Argentan, Flers-Vire) ; estimations pour les départements

Selon les estimations, le nombre de ménages devrait passer de 627 000 en 2007 à 678 600 en 2017 en Basse-Normandie. Avec plus de 230 000 ménages en 2017, le poids de la Manche devrait rester stable sur la période (34 %).

Suivant les mêmes tendances que les estimations de population, la croissance des ménages devrait également se ralentir les prochaines années, passant de 1 700 ménages supplémentaires par an entre 2007 et 2012 (+ 0,79 % par

+ 1 500

ménages par an d'ici 2017 dans la Manche soit 32 % de l'accroissement régional. La zone de Cherbourg se démarque par son poids, Granville et Coutances par leur forte progression.

an) à 1 500 entre 2012 et 2017 (+ 0,68 % par an). La zone de Cherbourg-Octeville concentre encore 42 % des ménages supplémentaires du département et 13 % de ceux de la région. Il y a une certaine homogénéité entre les autres zones aux alentours de 15 % de l'évolution départementale. Avec 32 % des nouveaux ménages bas-normands, la Manche voit son poids dans la démographie régionale décroître de deux points par rapport à la période précédente.

Cependant, les rythmes de croissance des ménages ne sont pas aussi contrastés que ceux

de la population. Si la zone d'Avranches affiche une évolution nettement inférieure à la moyenne (+ 0,49 % par an) mais stable par rapport à la période 2007-2012, celles des autres zones sont assez proches des moyennes de la région et du département. A noter le recul important de la zone de Saint-Lô de 29 % entre les deux périodes, le plus fort des zones d'emploi de la région derrière la zone de Flers. Coutances et Granville, déjà très dynamiques entre 2007 et 2012, affichent les mêmes fortes progressions sur les cinq années suivantes notamment pour Granville qui, avec + 0,98 % par an, est la première zone de la région.

Caractéristiques des ménages	Basse-Normandie	Manche	Avranches	Cherbourg-Octeville	Coutances	Granville	Saint-Lô
Taille des ménages							
2007 ⁽¹⁾	2,33	2,32	2,29	2,36	2,32	2,20	2,32
2012 ⁽²⁾	2,27	2,26	2,26	2,27	2,28	2,16	2,27
2017 ⁽²⁾	2,22	2,20	2,22	2,20	2,24	2,11	2,23
Age moyen							
2012 ⁽²⁾	53,8	55,0	56,3	53,9	56,2	57,2	53,9
2017 ⁽²⁾	54,8	55,9	57,1	54,9	57,1	58,0	54,7
Part des 60 ans et plus							
2012 ⁽²⁾	38,9%	40,9%	44,2%	37,6%	44,2%	47,8%	38,6%
2017 ⁽²⁾	41,9%	43,8%	46,2%	41,2%	46,7%	50,4%	41,3%
Evolution de la part	7,6%	7,2%	4,7%	9,6%	5,7%	5,4%	6,9%
Indice de jeunesse ⁽³⁾							
2012 ⁽²⁾	17,2%	11,0%	9,8%	11,7%	8,5%	8,2%	14,8%
2017 ⁽²⁾	15,2%	9,7%	9,0%	9,7%	7,6%	7,4%	14,1%

Sources : Insee - recensements de la population, Dreal de Basse-Normandie d'après Insee (projections Omphale, scénario central)

⁽¹⁾ recensement de 2007

⁽²⁾ projections de populations et de ménages : en raison de la taille critique de certaines zones, les données ont été calculées sur des regroupements (L'Aigle-Perche, Alençon-Argentan, Flers-Vire) puis réparties dans les zones d'emploi concernées selon leur poids démographique de 2007 ; les estimations de l'Insee ont été réalisées pour les départements (la somme des zones d'emploi du département ne correspond donc pas à la valeur départementale, les zones d'emploi pouvant s'étaler sur le département voisin)

⁽³⁾ indice de jeunesse : rapport entre les - de 20 ans et les + de 60 ans

De 2012 à 2017, la taille moyenne des ménages va continuer à décroître pour atteindre 2,22 personnes en moyenne régionale et 2,20 pour la Manche. C'est cette diminution qui explique que le niveau de croissance du nombre de ménages soit supérieur à celui de la population. L'exemple de la zone d'emploi de Cherbourg-Octeville est assez significatif : elle passe d'une situation où la taille de ses ménages était la plus importante du département en 2007 (2,36 personnes par ménage) à l'une des tailles les plus basses des zones d'emploi du département en 2017 (2,20). Plus cette taille des ménages diminue, plus leur nombre augmente. Ainsi la zone de Cherbourg-Octeville, malgré une très faible

croissance démographique, affiche une forte progression du nombre de ses ménages.

Avec l'accroissement du nombre de divorces et une entrée dans la vie en couple plus tardive, le vieillissement de la population contribue aussi à la diminution de la taille des ménages. Ainsi, entre 2012 et 2017, l'âge moyen des ménages va croître de près d'un an pour atteindre près de 55 ans en Basse-Normandie et près de 56 ans dans la Manche. Une partie des zones d'emploi du département ont un âge moyen des ménages très supérieur à la moyenne régionale (de 57 à 58 ans) révélant un vieillissement avéré de leur population. Seules les zones plus

urbaines de Cherbourg-Octeville et Saint-Lô se situent dans la moyenne régionale. En conséquence, la part des plus de 60 ans progresse également, passant dans la Manche de 41 % à 44 % (contre 39 et 42 % en Basse-Normandie). En 2017, la zone de Granville comptera même plus de 50 % de ses ménages ayant plus de 60 ans. Si l'on prolonge les taux d'évolution 2012-2017 de la part des 60 ans et plus, la moitié des ménages auront 60 ans et plus en 2022 pour la zone d'emploi de Coutances, en 2027 pour les zones d'Avranches et Cherbourg-Octeville et en 2029 pour la zone de Saint-Lô.

Compte tenu de leur dynamique économique, de la concentration en emplois industriels ou de service, les zones de Cherbourg-Octeville et Saint-Lô abritent des ménages plus jeunes que dans le reste du département. Elles affichent des

parts de 60 ans et plus légèrement inférieures à la moyenne bas-normande. Cependant, leurs indices de jeunesse, présentant le rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans, bien que supérieurs à la moyenne départementale (10 %), sont inférieurs à la moyenne régionale (15 %). Cela étant, c'est la zone de Cherbourg-Octeville qui connaît la plus forte diminution de l'indice entre 2012 et 2017 (- 2 points), signe d'un vieillissement notable de ses ménages. Cette zone, soutenue jusqu'en 2004 par un fort solde naturel, voit un vieillissement plus tardif mais aussi plus rapide de sa population.

De 2007 à 2017, la Manche passe de **2,32** personnes par ménage à **2,20** et voit s'accélérer le vieillissement de ses ménages, notamment à Cherbourg-Octeville. L'indice de jeunesse est faible sur le littoral ouest.



Manche Habitat - Saint-Lô : 6 maisons passives adaptées aux personnes handicapées

La vocation locative

Thème	Objectif	Fonction	Source
La vocation locative	Apprécier la tendance sociologique du secteur à rechercher ou non la location	Apprécie le poids du parc locatif et son évolution	Filocom d'après DGFiP

Statuts d'occupation	Basse-Normandie	Manche	Avranches	Cherbourg-Octeville	Coutances	Granville	Saint-Lô
Propriétaires occupants	59,5 %	61,6 %	63,6 %	58,5 %	67,3 %	64,2 %	61,1 %
Locataires secteur privé	20,9 %	19,2 %	22,3 %	17,1 %	18,2 %	23,1 %	19,1 %
Locataires secteur public	16,3 %	15,8 %	9,1 %	21,6 %	11,3 %	9,4 %	16,3 %
Autres occupants	3,3 %	3,5 %	5,1 %	2,8 %	3,3 %	3,3 %	3,5 %
Poids des parcs							
Part du locatif dans le parc	37,2 %	34,9 %	31,4 %	38,7 %	29,5 %	32,5 %	35,4 %
Part du social dans le locatif	43,7 %	45,1 %	28,9 %	55,9 %	38,3 %	28,9 %	46,0 %
Part du locatif construit après 2000	25,2 %	22,9 %	23,9 %	21,0 %	21,5 %	27,0 %	23,1 %
dont locatif public construit après 2000	10,8 %	7,2 %	3,5 %	9,4 %	6,0 %	5,9 %	8,9 %
Evolution de 2005 à 2009							
Part des propriétaires occupants	2,4 %	1,7 %	2,1 %	1,5 %	1,5 %	1,7 %	1,8 %
Part des locataires secteur privé	0,6 %	0,0 %	-0,3 %	0,2 %	-0,3 %	-0,7 %	0,1 %
Part des locataires secteur public	-5,8 %	-0,9 %	-0,6 %	-1,0 %	-0,5 %	-0,3 %	-1,2 %
Part des autres occupants	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.

Source : Filocom d'après DGFiP

Avec près de 60 % de propriétaires occupants, la Basse-Normandie est une région plutôt orientée vers l'accession. Ce taux est encore plus important dans la Manche (62 %) où le secteur locatif privé (19 %) est moins représenté qu'au niveau régional (21 %) alors que le secteur locatif public se situe à un niveau similaire (16 %). Même si les parcs des zones d'emploi de la Manche sont majoritairement occupés par des propriétaires, des écarts apparaissent néanmoins, qui traduisent des particularités. Ces propriétaires sont plus nombreux sur les zones de Coutances, Avranches et Granville (entre 64 et 67 %), les locataires du secteur privé plus présents sur les zones de Granville et Avranches (respectivement 23 % et 22 %) et ceux du secteur public sur les zones de Cherbourg-Octeville et de Saint-Lô (respectivement 22 % et 16 %).

L'envolée de la construction neuve au cours de la période 2005-2009 a essentiellement profité à l'accession dans la Manche (+ 1,7 %), où le marché locatif privé a été atone pendant que la part du parc locatif public a reculé. Ainsi, les constructions à vocation locative ont représenté 23 % des logements construits entre 2000

et 2009 (25 % en Basse-Normandie) alors qu'ils sont de presque 35 % dans le parc total. Seule la zone de Granville, avec 27 % de locatif parmi les logements récents, a maintenu peu ou prou sa proportion de logements locatifs.

Cette érosion du poids du locatif provient avant tout du secteur public, la part du locatif privé s'étant maintenue sur la période. En effet, sur les logements construits entre 2000 et 2009, la part du locatif public dépasse à peine 7 % pour le département alors que le locatif public représente presque 16 % du parc manchois. Dans la plupart des zones d'emploi, la proportion de logements locatifs sociaux dans la construction récente a été limitée à moins de la moitié de son poids dans leurs parcs respectifs. La part du locatif public dans le parc total a ainsi diminué de près de 1 % entre 2005 et 2009. La baisse est générale et assez homogène entre les zones d'emploi, allant de - 0,3 % dans la zone de Granville à - 1,2 % dans celle de Saint-Lô. Les zones de Cherbourg-Octeville et Saint-Lô, les plus urbaines, concentrent le plus fort recul de la part du locatif public.

La Manche, déjà plutôt orientée vers l'accession, a vu son parc croître au profit de celle-ci. Entre 2005 et 2009, le locatif privé a maintenu son poids dans le parc tandis que le locatif public recule légèrement.

La dynamique de l'offre

Thème	Objectif	Fonctions	Source
Les mises en chantier	Mesurer la dynamique de l'offre	Traduit un certain dynamisme démographique et économique, une attractivité du secteur Reflète le dynamisme de la construction- Permet d'apprécier l'impact récent de certaines mesures : Prêt à Taux Zéro (PTZ)	Sit@del 2 - logements commencés en dates réelles en octobre 2011 Filocom d'après DGFIP PTZ d'après SGFGAS

La construction neuve a été très dynamique entre 2005 et 2009 dans la région (10 000 logements par an) comme dans la Manche (3 700 logements par an). Même si la part de l'individuel reste prépondérante, elle a connu un petit tassement entre les périodes 2000-2004 et 2005-2009 lié sans doute aux opportunités offertes par les taux des prêts et les dispositifs de défiscalisation. Le Prêt à Taux Zéro (PTZ) renforce cette prépondérance de la maison individuelle puisque celle-ci représente 97 % des logements neufs financés par un PTZ dans la Manche (94 % au niveau régional). La zone de Cherbourg-Octeville concentre 12 % des logements nouveaux de la région et le tiers de ceux de la Manche (part un peu plus forte pour les PTZ). Dans la Manche, les logements financés par le PTZ sont en majorité neufs (51 %) à l'inverse du niveau régional où le PTZ finance plutôt l'ancien à 56 %.

Mises en chantier	Basse-Normandie	Manche	Avranches	Cherbourg-Octeville	Coutances	Granville	Saint-Lô
Nombre annuel moyen de logements mis en chantier et évolutions							
2000-2004	7 819	2 887	526	1 021	431	456	428
2005-2009	10 013	3 657	659	1 187	538	580	673
Part régionale 2000-2004	100,0 %	36,9 %	6,7 %	13,1 %	5,5 %	5,8 %	5,5 %
Part régionale 2005-2009	100,0 %	36,5 %	6,6 %	11,9 %	5,4 %	5,8 %	6,7 %
Evolution périodes 2000-2004 / 2005-2009	28,1 %	26,7 %	25,5 %	16,2 %	24,8 %	27,1 %	57,3 %
Taux de construction annuel / parc 2005 (%)	12,8	13,9	13,7	11,3	15,8	17,3	17,0
Part de l'individuel							
2000-2004	79,5 %	87,2 %	94,5 %	80,8 %	95,5 %	82,3 %	90,2 %
2005-2009	72,4 %	82,8 %	86,2 %	83,1 %	90,4 %	72,4 %	81,6 %

Sources : Sit@del 2 logements commencés en dates réelles en octobre 2011, Filocom d'après DGFIP

La période 2005-2009 a été particulièrement favorable à la construction neuve dans la région : plus de 10 000 logements mis en chantier par an, contre 7 800 entre 2000 et 2004 (+ 28 %). Dans la Manche, la progression a été un peu moins soutenue (+ 27 %), mais avec près de 3 700 logements neufs par an, le département comptabilise toujours plus de 36 % des ouvertures de chantier bas-normandes.

Carte 2 page 103

Le taux de construction traduit le dynamisme de la Manche (13,9 %, contre 12,8 % en Basse-Normandie), mais la construction neuve ne s'est pourtant pas développée de façon homogène sur le département. Si la progression a été parti-

culièrement vive dans la zone d'emploi de Saint-Lô (+ 57 %) qui voit sa part régionale s'accroître entre les périodes 2000-2004 et 2005-2009, elle a été plus faible à Cherbourg-Octeville (+ 16 %). A Coutances, Granville et Avranches, les évolutions sont proches de la moyenne départementale. La zone d'emploi de Cherbourg-Octeville reste celle qui pèse le plus dans la construction neuve bas-normande, en concentrant 12 % des logements mis en chantier dans la région et le tiers de ceux du département.

La Basse-Normandie demeure une région très nettement tournée vers le logement individuel, même si la part de l'individuel dans les mises en

La construction neuve a été très dynamique entre 2005 et 2009. Même si sa part diminue, l'individuel reste prépondérant dans la Manche et notamment à Coutances et Avranches.

chantier diminue de façon significative entre les deux périodes, passant de 80 % à 72 % au niveau régional. Cette baisse est beaucoup moins marquée dans la Manche où, avec 83 % des logements sur la dernière période, la construction neuve individuelle prédomine encore largement. Exceptée la zone d'emploi de Coutances, où plus de neuf nouveaux logements sur dix restent des maisons individuelles, le logement collectif a progressé de 8 à 10

points sur les zones de Saint-Lô, Avranches et Granville. Seule la zone de Cherbourg-Octeville affiche une légère hausse de la part de l'individuel entre les deux périodes. L'engouement de la Manche pour le logement individuel et le désir d'accession à la propriété, favorisé à la fois par le bas niveau des taux d'intérêts et l'obtention de prêts à taux zéro, ont sans doute atténué dans ce département la baisse de l'individuel relevée au niveau régional.

Prêts à taux zéro 2006-2010	Basse-Normandie	Manche	Avranches	Cherbourg-Octeville	Coutances	Granville	Saint-Lô
Nombre moyen de prêts annuels	5 580	2 024	373	781	250	175	440
Part régionale	100,0 %	36,3 %	6,7 %	14,0 %	4,5 %	3,1 %	7,9 %
Part de l'ancien	55,5 %	48,8 %	43,6 %	54,0 %	42,0 %	46,9 %	48,6 %
Part du neuf	44,5 %	51,2 %	56,4 %	46,0 %	58,0 %	53,1 %	51,4 %
Part de l'individuel dans le neuf	94,1 %	96,9 %	96,8 %	96,4 %	97,4 %	95,3 %	98,2 %
Part des locataires HLM	8,4 %	9,8 %	6,4 %	11,9 %	10,1 %	5,4 %	10,5 %
Part du PTZ dans la constr. neuve ⁽¹⁾	27,2 %	31,7 %	35,1 %	31,9 %	32,1 %	19,7 %	36,9 %

Sources : PTZ d'après SGFGAS, sit@del 2

⁽¹⁾ Nombre de logements commencés entre 2006 et 2010 en dates réelles en octobre 2011

6 logements sur 10 financés par un PTZ dans la Manche sont situés dans les zones d'emploi de Cherbourg-Octeville et Saint-Lô. Seulement 10 % des PTZ vont à des ménages issus du parc social.

Entre 2006 et 2010 on comptabilise environ 2 000 PTZ dans le département de la Manche, soit 36 % des 5 600 PTZ accordés au niveau régional. La zone d'emploi de Cherbourg-Octeville concentre 14 % de ces prêts, dans des proportions supérieures à son poids dans la construction neuve régionale (12 %), et de manière encore plus prégnante au sein du département (39 % des PTZ de la Manche contre 32 % des logements mis en chantier).

Carte 3 page 104

Le PTZ est réparti de manière quasi égale entre les opérations dans le neuf et dans l'ancien. Les zones de Coutances, Granville et Avranches sont majoritairement orientées vers le neuf (de 53 à 58 %). Seule la zone de Cherbourg-Octeville fait exception avec 54 % de ses PTZ dans l'ancien de sorte que dans la Manche, la part du neuf dépasse la moyenne régionale. Dans le neuf, le PTZ finance à 97 % des maisons individuelles, soit 3 points de plus dans la Manche que dans le reste de la région.

La part des logements financés par un PTZ dans la construction neuve s'élève à 32 % dans la Manche (27 % en Basse-Normandie), soit, peu ou prou, le taux de la zone d'emploi de Cherbourg-Octeville étant donné son poids. Cette part peut varier sensiblement d'une zone à l'autre et dépend pour une grande part du dynamisme de la construction neuve dans la zone. La zone de Granville fait exception avec une part beaucoup plus faible (20 %).

Une part très minoritaire de ces prêts a été accordée à des locataires HLM avec des écarts notables selon les zones d'emploi : les zones de Granville et Avranches affichent une valeur inférieure à la moyenne départementale (10 %) peut-être due en partie à un parc social moins fourni et/ou à une population de locataires pour laquelle l'accession est difficile car liée à des niveaux de ressource insuffisants. Il reste que ce sont les locataires HLM de la Manche qui ont le plus bénéficié du PTZ même s'il faut rappeler que sur la période 1999-2004, cette part était respectivement de 25 % pour la Manche et 23 % pour la région.

Les clientèles cibles

Les revenus des ménages manchois sont inférieurs à la moyenne régionale, notamment dans les zones les plus urbaines de Cherbourg-Octeville et Saint-Lô. Celle de Granville se situe en revanche assez nettement au-dessus. Une caractéristique que l'on retrouve dans les niveaux de loyer ou de remboursement de prêt, avec pour conséquence un reste à charge plus important pour les allocataires de cette zone.

Les caractéristiques fiscales des foyers

Thème	Objectifs	Fonction	Source
Les caractéristiques fiscales des foyers	Apprécier le niveau de solvabilité des ménages et les fragilités économiques	Reflète les ressources annuelles disponibles, la dépendance aux transferts et les fragilités économiques	Filocom 2009 d'après DGFIP

Foyers non imposables	Basse-Normandie	Manche	Avranches	Cherbourg-Octeville	Coutances	Granville	Saint-Lô
Nombre annuel moyen de logements mis en chantier et évolutions							
Revenu ⁽¹⁾ moyen des foyers imposables (€)	47 830	46 429	46 096	45 799	48 117	49 072	45 433
Revenu ⁽¹⁾ moyen des foyers non imposables (€)	21 182	20 998	20 890	20 891	21 027	20 970	21 569
Taux de foyers non imposables	59,4 %	62,5 %	66,6 %	60,3 %	65,0 %	60,1 %	62,4 %
Part des foyers sous les plafonds HLM	63,2 %	65,5 %	65,8 %	63,9 %	67,5 %	62,5 %	65,2 %

Source : Filocom 2009 d'après DGFIP

⁽¹⁾ depuis la réforme de la fiscalité, on s'intéresse au revenu annuel brut

Le revenu moyen des ménages imposables est moins élevé dans la Manche (46 430 €) qu'en Basse-Normandie (47 830 €). Les revenus imposables élevés des zones de Granville et de Coutances compensent les revenus plus faibles des zones d'emploi de Cherbourg-Octeville et Saint-Lô.

Les revenus des ménages non imposables sont un peu plus faibles dans la Manche qu'en région (environ 200 € de moins) et leur niveau dans les zones d'emploi paraît relativement homogène. Seule la zone de Saint-Lô dépasse la moyenne régionale avec 21 569 € et celle de Coutances s'en approche. Les plus forts écarts entre foyers imposables et non imposables sont relevés sur les zones de Granville et Coutances.

Le taux de foyers non imposables de la Manche (63 %) est plus élevé que celui de la région (59 %) et cela concerne toutes les zones d'emploi. Cependant, les écarts entre celles-ci sont importants. Le taux évolue de 60 % à Cherbourg-Octeville et Granville jusqu'à 67 % à Avranches, taux le plus élevé parmi les zones d'emploi de la région.

Dans la Manche, 66 % des foyers ont des revenus inférieurs aux plafonds HLM (63 % en Basse-Normandie). Ces taux sont relativement homogènes entre les zones allant de 62 % pour celle de Granville à 67 % pour la zone de Coutances, taux le plus élevé du département.

Les revenus des ménages de la Manche sont moins élevés que ceux de la région. Les zones d'emploi du littoral ouest sont plus favorisées que les zones urbaines (Cherbourg-Octeville et Saint-Lô), plus en retrait.

Les bénéficiaires d'une aide au logement

Thème	Objectif	Fonction	Source
La couverture de la population par les aides au logement	Mesurer la diffusion des ménages aidés dans les différents segments du parc.	Appréhender l'importance de la clientèle cible	CAF 2008, Insee - recensement de la population 2007
La diffusion dans les parcs	Appréhender le poids du parc privé à vocation sociale porteur d'une demande en direction du parc public (parc public = parc HLM).	Mesure la diffusion des ménages dans les différents segments de parc. Facilite la caractérisation de l'offre à développer	

Bénéficiaires d'une aide au logement	Basse-Normandie	Manche	Avranches	Cherbourg-Octeville	Coutances	Granville	Saint-Lô
Part ⁽¹⁾ des bénéficiaires d'une aide au logement	22,0 %	19,4 %	16,4 %	21,6 %	18,1 %	18,8 %	18,7 %
dont locataires du secteur social	43,3 %	45,7 %	30,5 %	56,9 %	36,0 %	31,0 %	43,9 %
dont locataires du secteur privé	46,2 %	41,8 %	55,1 %	32,2 %	48,2 %	56,3 %	42,9 %
dont accédants	10,5 %	12,5 %	14,4 %	10,9 %	15,8 %	12,7 %	13,1 %
Part des étudiants parmi les bénéficiaires	9,1 %	3,3 %	2,6 %	2,7 %	1,7 %	3,6 %	6,7 %

Sources : CAF 2008, Insee - recensement de la population 2007

⁽¹⁾ parmi les ménages de 2007

Avec 19 % des ménages bénéficiaires d'une aide au logement (hors MSA), la Manche a le taux le plus bas de la région. Hormis Cherbourg-Octeville et Saint-Lô, les aides au logement profitent en priorité aux locataires du secteur privé.

Il est à noter au préalable que les aides au logement versées par la MSA (non comptabilisées dans ces tableaux) sont particulièrement importantes dans ce département. C'est peut-être la raison pour laquelle la part des bénéficiaires d'une aide au logement parmi les ménages de 2007 est plus faible dans le département de la Manche que dans la région (19 % contre 22 %). Ils sont encore moins représentés dans la plupart des zones à l'exception de Cherbourg-Octeville (22 %) qui tire la moyenne départementale vers le haut. Avec un taux de 16 %, la zone d'emploi d'Avranches affiche le deuxième taux le plus faible de la région après le Perche ornais (13 %).

En 2008 dans la Manche, seulement 42 % des bénéficiaires d'une aide au logement versée par la CAF sont des locataires du secteur privé contre 46 % au niveau régional. Les locataires du secteur public représentent 46 % des bénéficiaires contre 43 % en région, et les accédants 13 % (11 % au niveau régional).

Cette répartition est très différente selon les zones d'emploi : on note l'importance du taux de locataires du privé dans les zones de Granville, Coutances et Avranches, la part importante de locataires du public à Cherbourg-Octeville (57 %) et la forte part d'accédants à Avranches et Coutances (14 et 16 %).

Ces disparités sont à rapprocher des caractéristiques du parc de chaque zone, en particulier du poids du parc social et de l'accession. La part des étudiants dans les bénéficiaires de l'APL est particulièrement faible dans la Manche avec 3,3 % pour 9,1 % au niveau régional. Le taux régional est largement déterminé par le taux d'étudiant dans les bénéficiaires d'une aide au logement sur la zone d'emploi de Caen (19 %). L'impact des étudiants parmi les bénéficiaires d'une aide au logement des zones d'emploi de la Manche est faible et homogène avec toutefois la particularité de Saint-Lô où ils atteignent 7 % des allocataires. Cela ne paraît pas influencer sur l'occupation d'un type de parc par rapport à un autre sur cette zone.

Les prestations logement versées par la CAF

Thème	Objectifs	Fonction	Source
La part des prestations dans les charges du logement	Mesurer les aides au logement et les restes à charge des ménages dans les différents segments de parc	Mesure l'effet solvabilisateur des aides au logement	CAF 2008

Poids des aides dans les charges	Prestations en €						
	Basse-Normandie	Manche	Avranches	Cherbourg-Octeville	Coutances	Granville	Saint-Lô
Montant mensuel moyen dans le locatif social	176	164	148	172	172	156	147
Montant mensuel moyen dans le locatif privé	158	180	177	185	191	170	178
Rapport privé/public	89,9 %	110,1 %	119,9 %	107,5 %	111,1 %	108,8 %	120,8 %
Montant mensuel moyen pour l'accession	129	128	124	128	133	131	127
	Loyers/remboursements en €						
Loyers dans le locatif social	295	275	258	285	285	276	246
Loyers dans le locatif privé	380	378	370	383	379	389	370
Rapport privé/public	128,8 %	137,4 %	14,4 %	134,4 %	133,0 %	140,9 %	150,4 %
Remboursement accession	533	522	543	519	510	531	513
	Part des prestations						
Dans les loyers du locatif social	59,7 %	59,6 %	57,3 %	60,3 %	60,5 %	56,5 %	59,9 %
Dans les loyers du locatif privé	41,7 %	47,7 %	47,8 %	48,2 %	50,5 %	43,6 %	48,1 %
Dans les remboursements pour l'accession	24,3 %	24,5 %	22,8 %	24,7 %	26,2 %	24,7 %	24,7 %

Source : CAF 2008

Dans la Manche, la prestation moyenne mensuelle des aides versées par la CAF aux locataires du parc social est moins élevée qu'en Basse-Normandie (164 € contre 176 €), mais plus importante dans le parc privé (180 € contre 158 €). Cet écart explique que le rapport entre les prestations du privé et celles du public atteigne 110 % dans le département pour 90 % en Basse-Normandie.

Le rapport est quasiment équilibré dans l'ensemble des zones et proche de celui du département. Les zones d'emploi de Saint-Lô et Avranches se distinguent avec un rapport autour de 120 %. Ces deux zones présentent dans

le même temps un montant mensuel moyen de prestation particulièrement bas dans le parc social. La cause tient probablement plus aux caractéristiques intrinsèques du parc social proposé à la location (vieillesse et/ou inadéquation du parc à la demande) qu'à une concurrence plus forte que sur les autres zones du parc locatif privé.

La prestation moyenne pour les accédants à la propriété est identique aux niveaux départemental et régional (128 €) et les niveaux sont assez proches entre les différentes zones d'emploi de la Manche même si Coutances et Granville ont une prestation moyenne un peu supérieure.

Les montants moyens versés aux locataires du privé sont plus importants que ceux versés à ceux du public dans toutes les zones notamment celles de Saint-Lô et Avranches.

Un taux de couverture des prestations CAF dans la Manche homogène et proche du niveau régional et plus de difficultés d'accès au logement pour les habitants de Granville.

Les loyers moyens mensuels du parc privé sont plus élevés que ceux du parc public, mais ils ne peuvent être directement comparés en raison des structures de leur parc très différentes, notamment sur le type de logements (T1, T2, T3...) et leur ancienneté. De même, les remboursements mensuels des accédants (522 €) sont beaucoup plus élevés que les loyers, que ce soit dans le privé (378 €) ou dans le public (275 €), mais là encore, les structures des parcs sont différentes.

La part des prestations dans ces loyers, en revanche, donne une bonne indication des marchés locaux des zones observées. Dans la

Manche, les prestations versées par la CAF couvrent 60 % des loyers du parc public comme au niveau régional. Pour le parc privé, on atteint 48 % des loyers contre 42 % au niveau régional et pour l'accession, les prestations couvrent 24 % des remboursements dans la Manche, comme au niveau régional.

On retrouve le phénomène des prestations CAF qui compensent moins les dépenses de logement, notamment dans les parcs locatifs public et privé de la zone de Granville, la plus chère du département. L'accession échappe pourtant à cette réalité en se situant dans la moyenne régionale



SAHLM Coutances - Granville - Quettreville-sur-Sienne : 4 maisons individuelles PLUS en BBC

L'offre locative

Thème	Objectifs	Fonction	Sources
L'offre locative privée et sociale	Caractériser l'offre locative et son évolution	Est révélateur de la concurrence locative	-
Sous-thème 1 : L'âge du parc locatif		Mesure l'attractivité du territoire pour les investisseurs et la concurrence	Filocom 2009 d'après DGFiP
Sous-thème 2 : La typologie de l'offre locative		Apprécie par comparaison avec le parc social les concurrences et complémentarités	Filocom 2009 d'après DGFiP
Sous-thème 3 : La densité du parc locatif social		Situe le parc locatif social dans l'aire étudiée	DREAL – EPLS, Insee - recensement de la population
Sous-thème 4 : La vacance dans le parc locatif social		Apprécie le fonctionnement du parc et le risque d'inadéquation de l'offre et de la demande	DREAL - Enquête sur le Parc Locatif Social
Sous-thème 5 : La mobilité dans le parc locatif social			

Par rapport à la région, la Manche se caractérise par une offre publique dont la construction très concentrée sur la période 1948-1989, et par une offre récente plus faible, à l'exemple des zones de Cherbourg-Octeville et Avranches. L'offre privée est plus ancienne que celle de la région, seules les zones de Granville et Coutances se distinguant par une offre privée récente abondante. Les T1/T2 sont moins représentés qu'en région. Les caractéristiques de typologie des logements reste toutefois marquées entre parc public et parc privé : une forte majorité (plus des deux tiers) de T3/T4 dans le parc public et la prédominance des T1/T2 et des grands logements (T5 et +) dans le parc privé. L'offre locative sociale est assez concentrée sur Cherbourg-Octeville et Saint-Lô. A contrario, sa densité est faible sur les zones rurales/littorales. La vacance structurelle dans le parc social de la Manche est faible à hauteur de celle de la région, notamment à Granville et Coutances, même si elle a tendance à augmenter comme partout ailleurs. La mobilité est assez faible et homogène sur les zones de la Manche, particulièrement sur Granville où se confirme un marché du logement social tendu.

Age du parc locatif	Basse-Normandie	Manche	Avranches	Cherbourg-Octeville	Coutances	Granville	Saint-Lô
Parc public ⁽¹⁾							
Avant 1948	3,4 %	1,3 %	0,9 %	0,9 %	3,1 %	1,2 %	1,6 %
Après 1990	18,4 %	12,6 %	12,3 %	9,1 %	21,2 %	23,2 %	16,2 %
Parc privé							
Avant 1948	43,2 %	50,9 %	57,3 %	53,5 %	48,8 %	48,7 %	40,2 %
Après 1990	21,5 %	19,1 %	16,6 %	17,3 %	21,5 %	26,3 %	19,2 %

Source : Filocom 2009 d'après DGFiP

⁽¹⁾ données fiscales : tous logements sociaux confondus

Compte tenu de la montée en puissance du logement social durant la seconde moitié du XX^e siècle, l'offre locative privée se distingue par son ancienneté : 43 % de ces logements datent d'avant 1948 en Basse-Normandie contre à peine plus de 3 % des logements du parc pu-

blic. Dans la Manche, la proportion est beaucoup plus forte puisque plus de la moitié des logements locatifs privés du département ont été construits avant 1948 contre à peine plus de 1 % des logements du parc public.

Produit des avancées d'après-guerre, le logement locatif social est moins ancien que l'offre privée. L'offre d'après 1990, tant privée que publique, est forte sur Granville et Coutances. L'offre publique récente est très faible sur Cherbourg-Octeville.

Cette ancienneté très marquée dans la Manche est à mettre à l'actif de la zone d'emploi de Cherbourg-Octeville, moins détruite lors du second conflit mondial et dont une part importante du parc privé date d'avant 1948 (54 %). Cependant, le dynamisme de la construction neuve ces dernières années, essentiellement orienté vers l'accession, limite la proportion de logements locatifs privés construits après 1990 dans cette zone. On peut remarquer, comme dans le Calvados, que le parc privé a plus construit après 1990 que le parc public, notamment à Cherbourg-Octeville où le rapport est de un à deux. Le parc locatif privé de la zone d'emploi de Granville a également connu un fort développement ces dernières années (plus d'un quart de ces logements datent d'après 1990), même si ceux d'avant 1948 constituent aussi presque la moitié de l'offre, signe que le développement de

la zone est plutôt récent et a été assez faible sur la période 1948 - 1990 (25 %). Ailleurs, l'offre locative privée a été moins dynamique, en particulier dans les zones de Cherbourg-Octeville et Avranches où la proportion de constructions érigées après 1990 est faible.

L'offre locative sociale est historiquement plus récente, mais son développement durant la période récente a été lié à celui de l'offre privée. Les zones d'emploi qui ont développé leur parc privé après 1990 disposent également d'une bonne offre récente dans le secteur public. Cependant, on note que l'offre récente dans la Manche est très inférieure à celle du parc privé (13 % contre 19 %), malgré l'impulsion notable des zones de Granville et Coutances qui, avec 23 % et 21 %, excèdent largement la moyenne départementale de 10 et 8 points.

Typologie des logements	Basse-Normandie	Manche	Avranches	Cherbourg-Octeville	Coutances	Granville	Saint-Lô
Parc public							
1-2 pièces	22,3 %	19,6 %	18,9 %	20,9 %	11,6 %	16,5 %	21,0 %
3-4 pièces	67,7 %	70,1 %	73,1 %	67,1 %	80,0 %	76,9 %	70,5 %
5 pièces et plus	10,0 %	10,3 %	8,0 %	12,0 %	8,5 %	6,6 %	8,5 %
Parc privé							
1-2 pièces	40,8 %	33,1 %	30,1 %	38,4 %	29,0 %	32,4 %	28,4 %
3-4 pièces	46,1 %	51,4 %	54,5 %	48,2 %	55,3 %	52,5 %	51,0 %
5 pièces et plus	13,1 %	15,5 %	15,4 %	13,4 %	15,6 %	15,2 %	20,6 %

Source : Filocom 2009 d'après DGFIP

Plus de petits logements (33 % de T1 et T2) mais aussi de grands (16 % de T5 et +) dans le secteur privé de la Manche. Une typologie des parcs assez spécifique pour les zones plus urbaines.

Au-delà de l'âge, les offres locatives privée et publique se distinguent par une typologie différente : le parc locatif public est composé de logements plus grands, notamment les T3 et T4 qui constituent plus des deux tiers du parc et jusqu'à quatre cinquièmes sur les zones de Coutances et Granville, tandis que l'offre privée est plus équilibrée avec moins de T1 et T2 (33 % contre 41 %) et plus de T3 et T4 (51 % contre 46 %) qu'au niveau régional. Le parc privé compte plus de grands logements que le parc public.

Le phénomène est relativement homogène dans le parc public entre les différentes zones d'emploi de la Manche, mais accentué de manière spécifique sur les zones de Cherbourg-

Octeville et Saint-Lô, où la part des un et deux pièces dans le parc public est un peu plus forte que dans le département. Les grands logements (T5 et +) sont très représentés sur la zone de Cherbourg-Octeville qui impacte fortement la moyenne départementale. L'offre locative privée est aussi assez homogène entre les zones d'emploi à l'exception de celle de Cherbourg-Octeville qui compte plus de petits logements (les T1 et T2 composent 38 % du parc) due en partie à la population étudiante. Les plus grands logements (5 pièces et plus) sont fortement représentés dans le secteur privé à Saint-Lô, témoin d'un parc fortement impacté par le processus de reconstruction de la période 1948 - 1970.

Offre locative sociale	Basse-Normandie	Manche	Avranches	Cherbourg-Octeville	Coutances	Granville	Saint-Lô
Population 2007 ⁽¹⁾	1 461 305	495 154	90 550	208 249	58 651	49 769	83 785
Logements HLM proposés à la location en 2010	107 685	35 433	3 974	19 680	2 985	2 246	6 302
Part régionale 2010	100,0 %	32,9 %	3,7 %	18,3 %	2,8 %	2,1 %	5,9 %
Densité ⁽²⁾ du parc locatif social (‰)	73,7	71,6	43,9	94,5	50,9	45,1	75,2

Sources : EPLS, Insee - recensement de la population

⁽¹⁾ recensement de 2007

⁽²⁾ parc locatif social de 2010 pour 1 000 habitants de 2007

Avec près de 35 500 logements locatifs sociaux proposés à la location en 2010, la Manche est relativement bien dotée : son parc représente 33 % de l'offre régionale, soit un peu moins que le poids de sa population ou de l'ensemble des logements (34 %). La zone de Cherbourg-Octeville abrite à elle seule un cinquième des logements locatifs sociaux de la région (56 % de ceux du département), c'est-à-dire bien plus que le poids régional de sa population ou de ses logements (13 % et 14 %). **Carte 4 page 105**

La densité du logement social est légèrement plus faible dans la Manche qu'au niveau régional (72 logements pour 1 000 habitants, contre 74). On constate une réelle dichotomie, beaucoup plus marquée que dans les départements du Calvados et de l'Orne, entre les zones urbaines telles Cherbourg-Octeville et Saint-Lô qui affichent un niveau de densité élevé (respectivement de 95 et 75 pour mille habitants) et des zones qualifiées de rurales/littorales où le niveau de densité est bas (entre 44 et 51 pour mille).

Le parc social de la Manche est légèrement sous-représenté à l'exception des zones de Saint-Lô et Cherbourg-Octeville où sa densité est forte voire très forte. A contrario, elle est faible sur les zones rurales/littorales.

Taux de vacance totale du parc social en %	Basse-Normandie	Manche	Avranches	Cherbourg-Octeville	Coutances	Granville	Saint-Lô
2006	2,5	2,7	4,6	1,7	2,1	2,9	3,8
2007	2,5	3,1	6,0	2,2	2,5	2,5	3,9
2008	2,5	2,6	5,4	1,9	1,5	1,5	2,9
2009	2,8	2,8	5,2	2,3	1,9	1,7	3,0
2010	3,2	3,1	5,8	2,5	2,5	2,7	3,5

Source : EPLS

La vacance totale comprend toutes les situations pour lesquelles il n'y a pas de mise en location du logement pour des raisons conjoncturelles (changement de locataire, remise en état, rénovation, attente de démolition...) et des raisons structurelles (absence de candidats...). Cette vacance est à mettre en regard avec la vacance de l'ensemble des logements présentée en page 39, même si dans la vacance mesurée par l'Insee ou à travers les fichiers fiscaux, on comptabilise des logements très vétustes, voire insalubres, ou que les propriétaires ne souhaitent pas mettre sur le marché.

Après une période relativement stable de 2006 à 2008, la vacance totale du parc social du département qui était à un niveau très faible tend à croître de 2008 à 2010, pour atteindre 3,1 % dans la Manche (niveau de 2007) et 3,2 % dans la région.

Toutes les zones sont touchées par cette augmentation récente de la vacance. Les zones de Saint-Lô et surtout Avranches présentent des taux de vacance élevés dépassant 3 %, en augmentation continue depuis 2008. Les taux des trois autres zones augmentent de la même façon tout en restant à un niveau raisonnable.

La vacance totale, en baisse depuis 2006, est en augmentation depuis 2009, mais demeure raisonnable dans la Manche comme au niveau régional. Saint-Lô et Avranches sont très concernées par cette hausse.

Taux de vacance structurelle ⁽¹⁾ du parc social en %	Basse-Normandie	Manche	Avranches	Cherbourg-Octeville	Coutances	Granville	Saint-Lô
2006	1,1	1,0	2,1	0,7	0,5	0,7	1,2
2007	1,0	1,2	2,7	0,9	0,6	0,5	1,1
2008	1,2	1,4	3,5	1,1	0,6	0,6	1,1
2009	1,4	1,4	3,5	1,1	0,7	0,6	0,8
2010	1,7	1,6	3,8	1,3	1,0	1,0	1,4

Source : EPLS

⁽¹⁾ vacance de plus de 3 mois

La vacance structurelle reste faible dans le parc social de la Manche, en particulier à Coutances et Granville, même si elle a tendance à augmenter comme partout ailleurs.

La vacance structurelle de plus de trois mois, dite également « vacance pour absence de candidat », est un indicateur plus pertinent pour apprécier la tension des marchés car elle ne tient pas compte des logements qui ne peuvent être habités. Le niveau de cette vacance reflète ainsi les difficultés des habitants à trouver un logement libre. [Carte 5 page 106](#)

En 2010, cette vacance est faible dans la région (1,7 %) de même que dans la Manche. Cependant, de 2007 à 2010, on note une augmentation de la vacance structurelle tant au plan régional que, de manière moins rapide, au plan départemental.

La vacance structurelle augmente de 2009 à 2010 dans toutes les zones d'emploi de manière homogène (+ 0,3 point) à l'exception de la zone de Saint-Lô où la progression est forte (+ 75 %) entre 2000 et 2010. Le zone d'Avranches présente le taux de vacance le plus élevé de toutes les zones d'emploi du département et l'on peut dire que son marché de l'habitat est quelque peu détendu. Malgré la hausse entre 2009 et 2010, les taux de vacance des zones littorales de Coutances et Granville sont particulièrement faibles (1 % en 2010) et révèlent un marché du logement locatif social tendu où l'offre est insuffisante au regard de la demande.

Taux de mobilité dans le parc social en %	Basse-Normandie	Manche	Avranches	Cherbourg-Octeville	Coutances	Granville	Saint-Lô
2006	12,6	11,7	11,8	12,0	10,4	9,3	11,9
2007	11,7	11,5	11,5	11,9	10,6	9,5	11,2
2008	11,6	11,6	11,8	11,8	11,0	8,4	12,2
2009	11,3	11,5	12,2	11,6	10,7	7,4	12,5
2010	11,3	11,2	10,8	11,7	10,7	7,4	11,8

Source : EPLS

Le taux de mobilité dans la Manche est proche de celui de la Basse-Normandie. La rotation semble plus rare à Granville et le marché moins fluide donc plus tendu.

Le taux de mobilité du parc social est un des indicateurs de fluidité et donc de tension du marché de l'habitat : plus le marché est fluide (taux de mobilité élevé) plus le marché est détendu.

Au niveau régional, après une chute de 2006 à 2009, le taux de mobilité dans le parc social s'est stabilisé à 11,3 % en 2010. Dans la Manche, on constate que cette baisse est régulière de 2006 à 2010 malgré une très légère remontée de la mobilité entre 2007 et 2008. [Carte 6 page 107](#)

Les taux de mobilité sont faibles dans la Manche et proches de la moyenne régionale. Deux zones d'emploi du département (Cherbourg-Octeville et Saint-Lô) présentent en 2010 des taux de mobilité un peu supérieurs à celui de la région, res-

pectivement 11,7 % et 11,8 %. Entre 2006 et 2010, ils n'ont connu que des variations mineures à l'exception de la zone d'emploi de Granville où cette mobilité a fortement diminué passant de 9,3 % à 7,4 %. Sur cette zone, la fluidité insuffisante et la vacance structurelle très basse révèlent la difficulté d'obtenir un logement social donc une tension forte sur le parc locatif public.

La zone d'Avranches présente un caractère particulier dans la mesure où son taux de mobilité diminue alors que son taux de vacance augmente notablement. Il faut peut-être y voir sur ce territoire le signe d'une inadaptation à la demande ou d'une obsolescence d'une partie du parc social.

La demande en locatif social et la tension locative

Thème	Objectif	Fonction	Sources
La demande en locatif social	La localisation de la demande	Apprécie l'adéquation de l'offre à la demande	Numéro unique départemental - Fichier des bailleurs sociaux

AVERTISSEMENT

La réforme du N° unique initiée en 2010 ne permet de disposer de données totalement consolidées et surtout de procéder à des extractions territorialisées. Ces analyses territoriales devraient être possibles dans un avenir proche.

Tension locative sociale	Basse-Normandie	Manche	Avranches	Cherbourg-Octeville	Coutances	Granville	Saint-Lô
Taux de mobilité 2010	11,3 %	11,2 %	10,8 %	11,7 %	10,7 %	7,4 %	11,8 %
Logements HLM proposés à la location en 2010	107 685	35 433	3 974	19 680	2 985	2 246	6 302
Nombre d'attribution en 2010	12 200	3 982	428	2 303	319	167	744
Nombre de demandeurs 2011	32 304	8 818	714	5 076	781	734	1 513
Tension locative (demandes/attributions)	2,6	2,2	1,7	2,2	2,4	4,4	2,0
Délai moyen d'attribution en mois	7	8	nd	nd	nd	nd	nd

Sources : EPLS 2010, fichiers Manche Habitat et CUC, NUD

La tension locative (nombre de demandeurs/nombre d'attributions) est relativement faible sur le département de la Manche avec 2,2 demandeurs par attribution. Il s'agit d'une moyenne qui indique que pour certains logements moins demandés, il peut y avoir ponctuellement moins d'un demandeur par logement attribué.

Les zones où se trouvent les pôles urbains (Cherbourg-Octeville et Saint-Lô) concentrent plus des trois quarts des attributions. On note la très forte tension locative sur la zone d'emploi de Granville où il y a en moyenne plus de 4 demandeurs par logement proposé à la location. A l'inverse, la tension locative est très faible sur la zone d'Avranches où l'on compte en moyenne moins de 2 demandeurs par logement proposé à la location.

La tension sur le parc locatif social ne semble pas trop forte dans le département qui représente 27 % des demandeurs de la région pour 33 % des attributions de logements. Il serait nécessaire d'analyser plus finement ces attributions notamment en termes de délais moyen d'obtention d'un logement.

Le délai moyen d'attribution sur la région est de 7 mois. Le délai moyen de la Manche est de 8 mois, supérieur à la moyenne régionale mais inférieure à la moyenne nationale (10 mois). Ce délai moyen est probablement différent selon les zones d'emploi, notamment littorales comme Granville et Coutances où ils pourraient être plus long.

La concurrence

Il s'agit ici d'examiner la concurrence entre les différents parcs mais aussi les différents statuts d'occupation : entre le parc locatif public et le parc locatif privé d'une part, et entre le parc locatif public et l'accession (dans le neuf ou l'existant) d'autre part.

La concurrence que l'on étalonne au regard de la norme « Moyen » de l'enquête Callon se situe essentiellement dans le parc de plus de dix ans à l'exception de Tournai, Equeurdreville-Haineville et Valognes où le parc HLM récent se trouve en concurrence potentielle mais faible avec le parc privé. Sur le parc de plus de dix ans, seules Granville et Saint-Lô échappent à une concurrence forte voire très forte.

Le boom immobilier des dernières années a réduit à néant la concurrence du parc social avec l'accession dans le neuf en raison de la hausse importante des prix des terrains à bâtir et des coûts de construction. Les périmètres où il peut y avoir concurrence de l'accession dans l'existant avec le parc social sont toutes les zones à l'exception de Coutances pour les appartements et les zones de Saint-Lô et Avranches pour les maisons individuelles.

La concurrence dans le locatif

MÉTHODE

Afin d'évaluer la concurrence entre les parcs locatifs public et privé, ont été utilisées l'enquête RPLS 2011 et la Cote annuelle des valeurs vénales immobilières et foncières au 1^{er} janvier 2012 publiée par les Editions Callon. Le champ est constitué des 28 villes bas-normandes de plus de 5 000 habitants et on compare donc les villes entre elles sur des échantillons suffisamment importants dans les deux parcs.

Le Callon retient 4 catégories de normes locatives privées (« Grand Standing », « Standing », « Normal » et « Moyen ») et 2 classes d'âge (> à 10 ans et < à 10 ans). Seules les catégories « Normal » et « Moyen » peuvent être en position de concurrencer les logements du parc social.

Définition de la norme « Normal (confort) » : Environnement acceptable - Confort et finition normale – Situation moyenne - Commodités

Définition de la norme « Moyen (courant) » : Environnement quelconque - Confort et finition bas de gamme – Mal situé - Commodités minimales

La concurrence entre les parcs privés et HLM porte essentiellement sur les logements collectifs privés de norme « Moyen » de plus de 10 ans et, à un moindre degré, de moins de 10 ans. Il n'y a pas de concurrence HLM avec le parc locatif privé ancien de la norme « Normal » à l'exception de la ville de L'Aigle dans l'Orne.

Ont été analysés sur chaque ville les loyers des logements renseignés dans le parc locatif public et enquêtés dans le secteur privé ; il s'agit des loyers principaux ou nus hors charges locatives, loyers accessoires (stationnement, terrasses, cours ou jardins privatifs, etc...) et surloyers en ce qui concerne le parc HLM. Le loyer moyen au m² pour chaque ville ne tient pas compte de la structure des parcs (taille des logements et nombre de pièces) ni de leur année de construction hormis la distinction entre les + ou – de dix ans. Cela permet une comparaison entre les niveaux de loyer des parcs respectifs et de dégager des situations de concurrence potentielle. Cette concurrence potentielle du parc locatif privé par rapport au parc locatif public a été définie selon les catégories suivantes :

- pas de concurrence : loyers privés supérieurs de plus de 30 % aux loyers du parc public,
- concurrence faible : loyers privés supérieurs de + 20 % à + 30 % aux loyers du parc public,
- concurrence forte : loyers privés supérieurs jusqu'à + 20 % aux loyers du parc public,
- concurrence très forte : loyers privés inférieurs ou quasiment égaux aux loyers du parc public.

Thème	Objectif	Fonction	Source
La concurrence dans le locatif	Rechercher les situations de concurrence entre les parcs	Positionne les différents segments locatifs sociaux dans l'environnement locatif	DREAL – Répertoire du Parc Locatif Social

Villes de + de 5 000 habitants	Basse-Normandie	Manche	Avranches	Cherbourg-Octeville	Coutances	Granville	Saint-Lô
	28 villes	10 villes	Avranches Saint-Hilaire-du-Harcouët	Cherbourg-Octeville Carentan Equeurdreville Tourlaville Valognes	Coutances	Granville	Saint-Lô

L'enquête Callon concerne 10 villes de la Manche sur les 28 recensées au niveau régional. C'est la zone d'emploi de Cherbourg-Octeville qui rassemble le plus grand nombre de villes en raison de son caractère très urbain qui accueille la seconde métropole régionale (Cherbourg-Octeville + deux villes de l'agglomération).

Il faut signaler que l'étude des marchés locaux de l'habitat en Basse-Normandie sortie en octobre 2006 ne relevait pas de concurrence possible entre les parcs locatifs public et privé quelle que soit la catégorie de logement.

Concurrence potentielle entre parcs locatifs public et privé		Logements de - de 10 ans (€/m²)			Logements de + de 10 ans (€/m²)		
Zone d'emploi	Villes	Parc public	Parc privé norme «Moyen»	Concurrence	Parc public	Parc privé norme «Moyen»	Concurrence
Avranches	Avranches	4,11	6,30	Non	3,90	4,40	Forte
	St-Hilaire-du-Harcouët	4,98	6,50	Non	3,69	4,40	Forte
Cherbourg-Octeville	Cherbourg-Octeville	5,41	7,30	Non	4,28	5,10	Forte
	Carentan	4,32	6,10	Non	4,32	4,30	Très forte
	Equeurdreville-Haineville	5,11	6,30	Faible	4,82	4,40	Très forte
	Tourlaville	5,26	6,70	Faible	4,24	4,80	Forte
	Valognes	5,00	6,40	Faible	4,23	4,40	Très forte
Coutances	Coutances	4,84	6,70	Non	4,05	4,80	Forte
Granville	Granville	5,14	6,80	Non	3,92	4,90	Faible
Saint-Lô	Saint-Lô	4,69	6,70	Non	3,70	4,80	Faible

Sources : RPLS et Editions Callon

D'une manière générale, le loyer moyen du parc locatif public des 10 villes de la Manche s'élève à 4,19 € par m² pour les logements de plus de 10 ans (moyenne des 28 villes de la région : 4,51 €) et à 5,04 € par m² pour ceux de moins de 10 ans (moyenne des 28 villes de la région : 5,49 €). Ils sont inférieurs respectivement de 15 et 13 % à ceux des villes du Calvados et de 2 et 6 % à ceux des villes de l'Orne.

En ce qui concerne les logements récents (moins de 10 ans), on note que dans la Manche il n'existe pas de concurrence entre les loyers du parc public et ceux du parc privé dans sept villes sur dix. Trois villes, toutes situées dans la zone d'emploi de Cherbourg-Octeville, connaissent une concurrence faible dont la raison n'apparaît pas évidente et tient vraisemblablement à des caractéristiques des parcs (ancienneté, typologie, confort) ou des quartiers (localisation).

Une concurrence absente pour les secteurs urbains et littoraux sous forte tension locative et forte sur d'autres secteurs liée à des niveaux de loyers privés faibles.

Pour les logements de plus de 10 ans, huit villes de la Manche sur dix constatent une concurrence importante entre les parcs. Trois d'entre elles (Carentan, Equeurdreville-Haineville et Valognes) sont caractérisées par une concurrence très forte, avec des loyers publics au même niveau voire supérieurs à ceux du privé. Pour cinq autres, la concurrence est forte et concerne à la fois des villes de milieu urbain (Cherbourg-Octeville et Tournaville) et des petites villes régionales du secteur rural/littoral (Coutances et Avranches par exemple). Cela s'explique par le fait que la Manche connaît un niveau moyen de loyer au

m² du parc privé relativement bas qui concurrence le parc social même si celui-ci affiche les plus faibles loyers publics de la région.

Seules les villes de Saint-Lô et Granville constatent une faible concurrence due à un parc social assez ancien en proportion importante, issu de la Reconstruction à Saint-Lô notamment.

D'une manière générale, on remarque sur les villes de la Manche une différence de loyer assez homogène entre le parc public et le parc privé.

La concurrence avec l'accession dans l'existant

MÉTHODE

La DREAL Basse-Normandie dispose de la base de données gérée par la société PERVAL, qui recense les informations saisies par les notaires situés sur l'ensemble du territoire national pour la constitution et l'interprétation de statistiques des références immobilières du notariat (outils d'aide à l'évaluation immobilière). Dans ce cadre, la profession alimente depuis une quinzaine d'années un fichier des actes de ventes réalisées.

La base peut être traitée au niveau de la zone d'emploi et permettre ainsi une comparaison entre les différentes zones de la région. Son analyse permet de caractériser les zones selon le type d'habitat (maisons individuelles, collectifs), l'évolution des prix moyens pratiqués et l'origine géographique des acquéreurs. D'autres informations, comme le niveau de confort, ne sont pas prises en compte, leur qualité ayant été jugée trop aléatoire.

En revanche, les données ne permettent pas de différencier le type d'utilisation (résidence principale, secondaire, investissement destiné à la location, etc...), d'où des précautions à prendre dans l'analyse, notamment sur la zone littorale.

La présente étude porte sur les données Perval 2010. Le nombre de mutations réalisées et intégrées dans la base de données n'a pas été utilisé en raison de l'absence de calcul par canton du taux de couverture qui ne permet pas de procéder au redressement de la base.

Afin d'évaluer la concurrence de l'accession dans le parc existant avec le parc locatif social, il paraît intéressant d'analyser les raisons essentiellement financières à partir desquelles un ménage avec enfant par exemple pourrait être tenté de s'engager, à des fins patrimoniales, dans un processus d'accession à la propriété. La plage de déclenchement du projet d'accession a été fixée de la manière suivante :

- un jeune ménage actif avec deux enfants à charge, dont le revenu mensuel représente un peu plus (5 %) de deux SMIC nets (2 300 €) et qui est éligible ou déjà logé dans le parc HLM : ce niveau de revenu, qui correspond à 66 % du plafond HLM pour ce type de ménage, a été retenu de telle façon que la plus grande partie des ménages éligibles prêts à entrer ou déjà logés dans le parc social (dont les revenus sont compris entre 60 % et 100 % du plafond du prêt locatif à usage social (PLUS)) est concernée par la capacité d'accession ;
- une opération d'emprunt sans apport personnel sécurisée par un taux fixe (assurance comprise), un taux d'endettement maximum de 33 % et un remboursement mensuel inférieur à 750 euros ;
- dans le respect de ces conditions et par l'application des offres moyennes recensées sur le marché, les possibilités d'emprunt sont les suivantes :
 - * de 120 000 euros à 140 000 euros sur 20 à 30 ans avec des taux fixes assurances incluses compris entre 3,66 % et 4,68 % pour un remboursement mensuel de 631 à 736 euros, soit un taux d'endettement de 27,4 % à 32 %,
 - * à partir de ces montants d'emprunt, on en déduit les seuils de déclenchement d'un projet d'accession tenant compte de 7,4 % de frais de notaires et de dossier soit une fourchette comprise entre 112 000 € et 131 000 €.

Thème	Objectif	Fonction	Source
La concurrence avec l'accession dans l'ancien	Rechercher les situations de concurrence entre les parcs	Evalue la concurrence potentielle entre l'accession et la location dans le parc public	PERVAL Maisons et appartements dans l'ancien

Liée à l'essor immobilier de la période 2003-2008 due en grande partie à la baisse des taux d'emprunt qui a contribué à favoriser le désir d'accession, l'augmentation des prix a été très forte entre 2000 et 2010 pour les ventes de maisons dont les prix moyens ont presque doublé. Pour les appartements, cette hausse a été encore plus importante (x 2,1). Il existe des distorsions entre les zones d'emploi littorales et les autres. L'origine des acquéreurs de maisons dans la Manche ne se distingue pas de celle de la région ; c'est un peu différent pour les appartements où les acquéreurs de la région sont plus nombreux dans la Manche en provenance de la zone d'emploi. Comme pour les prix de vente, on retrouve des typologies de zones d'emploi : littoral, campagne. Les acquéreurs d'appartement sont en moyenne plus âgés de 6 ans que ceux des maisons. Par rapport à 2000, il n'existe plus que les zones de Saint-Lô et Avranches où persiste une concurrence entre l'accession à la maison individuelle et l'accès au parc social ; elle est encore présente pour ce qui concerne les appartements sur toutes les zones à l'exception de Coutances.

Mutations maisons - Prix et évolutions	Basse-Normandie	Manche	Avranches	Cherbourg-Octeville	Coutances	Granville	Saint-Lô
	2000						
Part des mutations	100,0 %	29,3 %	3,1 %	16,2 %	3,1 %	2,7 %	4,2 %
Prix moyen en €	81 479	75 292	64 190	77 526	66 480	96 218	67 619
Prix moyen en €/m ²	759	713	644	709	731	1 000	609
Surface moyenne en m ²	107	111	115	109	101	121	114
2010							
Part des mutations	100,0 %	31,9 %	5,4 %	17,4 %	2,6 %	2,8 %	3,7 %
Prix moyen en €	163 808	147 819	117 185	158 170	140 580	182 741	122 671
Prix moyen en €/m ²	1 535	1 376	1 175	1 455	1 342	1 691	1 118
Surface moyenne en m ²	109	111	111	108	110	118	117
Evolution prix/m ² 2000-2010	102 %	93 %	82 %	105 %	84 %	69 %	84 %

Source : Perval

En 2010, le département de la Manche a contribué à 32 % des mutations de maisons de la région, part supérieure de 3 % à celle de 2000. Mais, au sein du département, la zone de Cherbourg-Octeville a accru son poids, en passant de 16 à 17 % des ventes régionales de maisons, au détriment des zones d'emploi de Saint-Lô et Coutances en particulier, qui ont vu leurs poids baisser sensiblement. Avranches est la zone qui connaît le plus fort développement et se classe en deuxième position des zones du département.

En moyenne, la surface des maisons qui se sont échangées dans la Manche est proche de celle de Basse-Normandie (environ 110 m²) et n'a pas varié entre 2000 et 2010. Les zones d'emploi du département affichent des surfaces proches de cette moyenne, les maisons vendues dans les

zones de Granville et de Saint-Lô ayant cependant des surfaces un peu plus importantes (118 et 117 m²).

L'évolution principale du marché a sans conteste été celle des prix qui, dans la Manche comme dans le reste de la région, ont presque doublé entre 2000 et 2010. A surface moyenne quasiment identique des maisons vendues, on est ainsi passé dans la Manche de 75 300 € à 147 800 €. La hiérarchie entre les zones n'est pas bouleversée entre 2000 et 2010, avec des maisons qui sont en moyenne 50 % plus chères à Granville que dans les autres zones (en étant un peu plus grandes toutefois), avec un point notable malgré tout : le prix des maisons de la zone de Cherbourg-Octeville a plus augmenté que celui des autres zones.

A 150 000 €
en moyenne, le prix des maisons a doublé dans la Manche entre 2000 et 2010. Des niveaux de prix très variables entre les zones d'emploi mais la hausse est homogène et a été forte partout, surtout à Cherbourg. 32 % des ventes ont lieu dans le département.

L'analyse des prix au m², qui permet d'évacuer l'effet taille, aboutit aux mêmes conclusions : on est passé dans la Manche de 700 €/m² à 1 400 €/m² entre 2000 et 2010, soit un quasi doublement sur la période (+ 93 %) et un niveau inférieur de 10 % au prix moyen régional.

Carte 7 page 108

Les écarts constatés sur les prix moyens se retrouvent ici avec les prix au m², qui vont d'environ 1 100 €/m² à Saint-Lô à 1 700 €/m² à Granville, les autres zones se situant entre 1 200 € pour Avranches à 1500 € à Cherbourg-Octeville. La plus forte augmentation a eu lieu à Cherbourg-Octeville (+ 105 %), suivie de trois zones à hauteur de 84 % (Saint-Lô, Coutances et Avranches). Ils progressent à Granville un peu moins rapidement que la moyenne (+ 69 %), mais ils étaient déjà hauts en 2000.

Par rapport aux critères de ressources de la clientèle HLM potentielle fixés dans l'encadré « Méthode », on remarque qu'en 2010 seules les zones d'emploi de Saint-Lô et Avranches peuvent connaître une situation de concurrence forte entre l'accession dans une maison individuelle existante et l'accès au parc locatif social, ce qui n'est pas envisageable pour les zones de Granville et Cherbourg-Octeville (Coutances est à la limite). On peut mesurer l'impact de l'essor immobilier de la période 2003-2008 puisque en 2000, les niveaux régional et départemental ainsi que toutes les zones d'emploi connaissaient une situation de concurrence directe entre accession dans l'existant et accès au parc social.

Mutations maisons - Acquéreurs	Basse- Normandie	Manche	Avranches	Cherbourg- Octeville	Coutances	Granville	Saint-Lô
Age moyen	41	42	42	42	44	47	41
Origine région	75 %	77 %	71 %	82 %	63 %	58 %	84 %
Département	71 %	71 %	66 %	77 %	54 %	49 %	76 %
Zone d'emploi	65 %	65 %	59 %	75 %	43 %	36 %	64 %
Origine hors région	25 %	23 %	29 %	18 %	37 %	42 %	16 %
France	23 %	20 %	20 %	17 %	31 %	41 %	13 %
Ile-de-France	11 %	9 %	9 %	7 %	16 %	18 %	4 %
Etranger	2 %	3 %	9 %	2 %	6 %	1 %	4 %

Source : Perval

Les profils d'origine des acquéreurs dans les zones d'emploi sont très différenciés, entre Granville et Coutances qui attirent des franciliens, Avranches des étrangers et Cherbourg-Octeville et Saint-Lô où les acheteurs sont surtout des locaux.

En moyenne départementale et régionale, l'origine des acquéreurs est quasiment identique : les trois quarts viennent de la région et essentiellement du département, les deux tiers étant issus de la zone d'emploi elle-même. Pour le quart qui n'est pas originaire de la région, 9 % viennent de l'Ile-de-France, 3 % de l'étranger (taux le plus élevé de la région) et environ 11 % du reste de la France.

Si les répartitions sont assez proches pour le département et la région, des particularités marquées se dessinent entre les zones d'emploi. Les zones de Granville et Coutances apparaissent très attractives pour les acheteurs non régionaux (42 et 37 % contre 23 % dans la Manche), notamment franciliens (le double du département). Les zones d'Avranches et, à un

moindre degré de Coutances, semblent plus recherchées par les étrangers qui ont acheté 9 et 6 % des maisons en 2010, contre autour de 3 % partout ailleurs. Le marché est à l'inverse très concentré géographiquement sur les zones de Cherbourg-Octeville et Saint-Lô, dont 83 % des acquéreurs sont des régionaux, 77 % étant issus du département et encore 75 % venant de la zone d'emploi pour Cherbourg-Octeville, ce dernier chiffre pouvant en partie s'expliquer par la taille de cette zone d'emploi (dans la moyenne départementale pour Saint-Lô).

L'âge moyen des acquéreurs de maisons est de 42 ans dans la Manche contre 41 ans pour la région. Cet âge est plus élevé sur les zones de Granville et de Coutances (47 et 44 ans),

Mutations appartements - Prix et évolutions

2000

	Basse-Normandie	Manche	Avranches	Cherbourg-Octeville	Coutances	Granville	Saint-Lô
Part des mutations	100,0 %	11,8 %	0,3 %	4,9 %	0,9 %	3,9 %	1,8 %
Prix moyen en €	53 631	51 273	n.s.	45 776	47 869	64 176	38 486
Prix moyen en €/m ²	1 062	868	n.s.	785	784	1 074	690
Surface moyenne en m ²	50	59	n.s.	58	61	60	56

2010

Part des mutations	100,0 %	13,6 %	0,9 %	7,9 %	0,6 %	2,9 %	1,2 %
Prix moyen en €	123 479	106 299	103 536	101 109	157 147	123 425	72 845
Prix moyen en €/m ²	2 381	1 859	1 546	1 810	2 377	2 260	1 215
Surface moyenne en m ²	52	57	67	56	66	55	60
Evolution prix/m ² 2000-2010	124 %	114 %	n.s.	130 %	203 %	110 %	76 %

Source : Perval

En 2010, le département de la Manche rassemble 14 % des mutations d'appartements. Compte tenu du caractère le plus souvent urbain de ce type de bien, la zone de Cherbourg-Octeville concentre l'essentiel des transactions, et le phénomène a eu tendance à s'accroître puisque son poids passe de 5 % en 2000 à 8 % en 2010, au détriment des autres zones qui baissent sur la période à l'exception de celle d'Avranches, très en retrait des autres zones en 2000 et qui rattrape un peu de son retard.

Contrairement à l'évolution régionale, la taille moyenne des appartements a diminué de 2 m² entre 2000 et 2010 mais reste, avec 57 m², très supérieure à celle de la région. Les zones de Cherbourg-Octeville et Granville impactent fortement la baisse de la moyenne départementale. Les autres zones connaissent une augmentation de la taille moyenne des appartements échangés qui atteignent désormais 67 m² à Avranches et Coutances alors qu'elle diminue notablement à Granville.

Comme pour les maisons, les prix ont plus que doublé entre 2000 et 2010, passant dans la Manche de 51 300 € à 106 300 € sur la période. En 2010, les acheteurs ont déboursé entre 72 800 € pour acquérir un appartement à Saint-Lô et 157 100 € dans la zone de Coutances pour un appartement plus grand qu'ailleurs.

Carte 8 page 109

Rapportés au m², les prix sont passés dans le département de 870 €/m² à 1 860 €/m² entre 2000 et 2010, soit une augmentation encore supérieure à celle des maisons (+ 114 %) et des prix qui restent inférieurs de 22 % à ceux de la région (contre - 18 % en 2000). Les hausses ont été particulièrement vigoureuses dans les zones de Cou-

tances où les prix sont multipliés par 3, se situant autour de 2 400 €/m² en 2010. La progression a été un peu moins forte à Cherbourg-Octeville et Granville, où les prix ont tout de même plus que doublé entre 2000 et 2010. La hausse a été nettement plus faible sur la zone de Saint-Lô, où les prix, un peu au-dessus de 1 200 €/m², restent encore les plus bas du département mais également de la région avec Alençon et Argentan.

Par rapport aux critères de ressources de la clientèle HLM potentielle fixés dans l'encadré « Méthode », l'analyse des chiffres bruts laisse présager qu'il peut y avoir concurrence de l'accession dans un appartement existant avec le parc locatif social sur la région (123 500 €) et le département (106 300 €). Toutes les zones, même Granville, sont très concernées par cette concurrence à l'exception de celle de Coutances pour laquelle l'explication repose peut-être sur un échantillon de produits vendus faible et peu représentatif.

Il convient cependant d'apporter un correctif pour apprécier de manière objective cette concurrence. Il y a nécessité que la typologie et la surface de l'appartement type conviennent à notre ménage témoin pour que celui-ci se lance dans une démarche d'accession : a donc été retenu un appartement T4 de 75 m². En appliquant le coût moyen au m² de chaque périmètre, la concurrence devient impossible au niveau régional (178 600 €) et très difficile au niveau départemental (139 400 €). On constate le même phénomène sur les zones d'emploi de Coutances (178 300 €) et Granville (169 500 €) et une grande difficulté sur celle de Cherbourg-Octeville (135 800 €). Seules les zones de Saint-Lô et Avranches restent en concurrence avec respectivement 91 100 € et 116 000 €.

La hausse des prix des appartements est encore plus marquée que celle des maisons, en particulier dans la zone de Coutances où les prix au m², pour des appartements plus grands, passent devant ceux de Granville.

Mutations appartements - Prix et évolutions	Basse-Normandie	Manche	Avranches	Cherbourg-Octeville	Coutances	Granville	Saint-Lô
Age moyen	46	48	38	48	53	49	50
Origine région	60 %	77 %	93 %	80 %	58 %	64 %	89 %
Département	53 %	70 %	89 %	74 %	58 %	51 %	77 %
Zone d'emploi	47 %	62 %	86 %	72 %	42 %	33 %	60 %
Origine hors région	40 %	23 %	7 %	20 %	42 %	36 %	11 %
France	40 %	22 %	7 %	19 %	42 %	36 %	9 %
Ile-de-France	17 %	11 %	0 %	10 %	21 %	19 %	6 %
Etranger	1 %	1 %	0 %	1 %	0 %	0 %	3 %

Source : Perval

Les acquéreurs d'appartements sont plus âgés en moyenne que ceux qui achètent des maisons et, comme ces derniers, souvent issus de la région. Les zones attractives de ce point de vue pour les maisons (Coutances, Granville) le sont autant pour les appartements.

En moyenne départementale et régionale, l'origine des acquéreurs d'appartements diffère grandement : la Manche est plus tournée vers son territoire, avec 77 % des acheteurs de biens originaires de la Manche pour une moyenne de 60 % en région, fortement influencée par le Calvados. Contrairement à la région et au département du Calvados, les acquéreurs d'appartements sont issus de la région dans les mêmes proportions que ceux qui achètent des maisons.

On note qu'il existe des particularités marquées entre les zones d'emploi. Les zones de Coutances et Granville apparaissent ainsi très attractives pour les acheteurs non régionaux (42 % et 36 % contre 23 % dans la Manche), notamment parisiens (aux alentours de 20 % contre 11 % en moyenne départementale). La zone de Saint-Lô semble plus recherchée par les étrangers (3 % contre 1 % dans la Manche). Le marché est à l'inverse très concentré géographiquement sur les zones de Saint-Lô et surtout Avranches, dont 89 et 93 % des acquéreurs sont des régionaux, 77 et 89 % étant issus du département. La zone d'Avranches se distingue vraiment avec 86 % de ses acquéreurs venant de la zone d'emploi, taux le plus élevé de toutes les zones d'emploi de la région. Comme au niveau

régional, il n'y a quasiment pas d'acquéreurs d'appartements étrangers. On remarque une dichotomie entre les zones à dominante touristique (Coutances et Granville), plus tournées vers les acquéreurs hors région, et les zones à fonctionnement plus autarcique (Avranches et Cherbourg-Octeville) où l'essentiel des acquéreurs viennent de la zone d'emploi.

L'âge moyen des acquéreurs d'appartement est plus élevé de 6 ans que celui des acquéreurs de maisons, c'est-à-dire 48 ans dans la Manche, supérieur de deux ans à celui de la région. Les acheteurs sont légèrement plus âgés sur les zones de Coutances et de Saint-Lô (53 et 50 ans). A l'inverse, les acheteurs de la zone d'Avranches sont particulièrement jeunes (38 ans). Le profil des acquéreurs est sans doute très différent de celui des acheteurs de maisons, mélangeant à la fois des personnes plus jeunes en début de parcours résidentiel, des personnes seules ou en couple en vue d'une occupation personnelle, des personnes déjà installées qui investissent dans le locatif ou encore des personnes plus âgées qui passent d'une maison à un logement plus fonctionnel, mieux équipé ou mieux situé, à proximité des services.

La concurrence avec l'accèsion dans le neuf

Thème	Objectif	Fonction	Sources
La concurrence avec l'accèsion dans le neuf	Rechercher les situations de concurrence entre les parcs	Evalue la concurrence potentielle entre l'accèsion et la location dans le parc public	Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs, logements ordinaires collectifs
			Enquête sur le Prix des Terrains à Bâtir, projets pour lesquels les terrains ont été achetés l'année de l'enquête

Avec la flambée immobilière de la période 2003-2008 et le renchérissement des prix au m² des appartements neufs lié à une forte demande de construction, la concurrence de l'accèsion dans le neuf auprès de la clientèle potentielle du parc locatif social est aujourd'hui improbable voire impossible. La crise immobilière intervenue à partir de 2009 ne semble pas pour l'instant pouvoir modifier cette réalité, les prix au m² ne s'étant pas effondrés, loin de là. De plus, ce phénomène est encore accentué par un prix de revient des terrains à bâtir lui aussi devenu très onéreux et ayant augmenté aux niveaux régional et départemental respectivement de 53 % et 47 % entre 2006 et 2009.

Commercialisation des appartements neufs - Ventes	Basse-Normandie						
	Manche	Avranches	Cherbourg-Octeville	Coutances	Granville	Saint-Lô	
En 2005	1 558	372	14	123	39	114	82
dont littoral ⁽¹⁾	574	185	14	64	16	91	-
En 2009	1 143	212	19	84	11	98	ns
dont littoral ⁽¹⁾	476	198	18	78	ns	98	-
Evolution 2005-2009	-27 %	-43 %	36 %	-32 %	-72 %	-14 %	-
dont littoral ⁽¹⁾	-17 %	7 %	29 %	22 %	-	8 %	-

Source : ECLN, logements ordinaires collectifs

⁽¹⁾ communes littorales selon la classification du Guide des zonages bas-normands cad riveraines au sens de la loi Littoral des mers et océans, des estuaires et des deltas

Avec moins de 1 150 ventes en 2009, le nombre d'appartements neufs commercialisés en Basse-Normandie a fortement reculé par rapport à 2005 (- 27 %). La diminution étant encore plus marquée dans la Manche (- 43 %), le département voit son poids diminuer dans la région, qui passe de 24 à 19 % des ventes. La situation s'inverse totalement pour le littoral où le nombre de ventes diminue de 17 % au niveau régional alors qu'il augmente de 7 % pour le département de la Manche qui renforce son poids dans le littoral bas-normand en passant de 32 à 42 % des ventes.

Les deux principaux marchés de la Manche se situent dans les zones d'emploi de Cherbourg-Octeville et de Granville. Granville est celle qui a globalement le mieux résisté à la crise immobilière, signe d'un marché tendu où la demande reste forte, notamment sur le littoral, dont les ventes ont progressé au détriment du reste de la zone. Les communes littorales ont contribué à 93 % des ventes d'appartements neufs de la Manche et ont augmenté dans toutes les zones d'emploi concernées du département, de 8 % sur la zone de Granville jusqu'à 29 % sur celle d'Avranches.

Touché par la crise immobilière, le marché du collectif neuf s'est replié en 2009, sauf dans les communes littorales qui ont contribué à 93 % des ventes d'appartements en 2009 dans la Manche.

Commercialisation des appartements neufs - Prix de vente

	Basse-Normandie	Manche	Avranches	Cherbourg-Octeville	Coutances	Granville	Saint-Lô
2005							
Prix de vente moy. (€/m ²)	2 424	2 244	2 007	2 046	2 261	2 513	2 160
dont littoral ⁽¹⁾	2 572	2 361	2 007	2 003	2 441	2 612	-
Surface moy. en m ²	57	59	63	59	64	64	51
dont littoral ⁽¹⁾	58	61	63	55	70	64	-
2009							
Prix de vente moy. (€/m ²)	3 117	2 868	2 448	2 847	2 370	3 030	ns
dont littoral ⁽¹⁾	3 528	2 923	2 421	2 908	ns	3 030	-
Surface moy. en m ²	57	58	57	61	61	56	ns
dont littoral ⁽¹⁾	55	58	57	60	ns	56	-
Evolution prix de vente en % 2005-2009	28,6	27,8	21,9	39,1	4,8	20,6	ns

Source : ECLN, logements ordinaires collectifs

⁽¹⁾ communes littorales selon la classification du Guide des zonages bas-normands cad riveraines au sens de la loi Littoral des mers et océans, des estuaires et des deltas

En hausse partout, les prix ont atteint **2 900 €/m²** dans la Manche en 2009. Les zones de Cherbourg-Octeville et Granville constituent l'essentiel du marché.

La raison :

93 % de ventes sur les communes littorales ont sûrement contribué à la flambée des prix.

Le prix des appartements neufs n'a cessé de croître, malgré la crise immobilière, même si on constate une stabilisation en 2009. Ainsi, entre 2005 et 2009, le prix moyen au m² des appartements neufs a augmenté de 28 % dans la Manche, proche de la moyenne régionale (29 %). Mais les prix dans le département, en moyenne de 2 900 €/m² en 2009, restent encore inférieurs à ceux de la région (3 100 €/m²). Les évolutions ont été particulièrement fortes sur la zone de Cherbourg-Octeville (+ 39 %) au point de se rapprocher des niveaux de prix rencontrés sur la zone de Granville et malgré un accroissement de la surface moyenne en m². Cette augmentation forte des prix au m² est en partie due au fait que les communes littorales, plus chères, ont contribué à 93 % des ventes des appartements neufs de la Manche.

En 2009, le prix moyen des appartements neufs dans la Manche est inférieur de 9 % à celui de la région, en raison de prix relativement faibles sur les zones de Coutances et Avranches (2 400 €).

La surface moyenne des logements neufs commercialisés a peu varié entre 2005 et 2009 (58 m² pour la Manche et 57 m² pour la région) ; elle a fortement baissé sur la zone de Granville passant de 64 m² à 56 m² (ce qui explique une partie de la hausse constatée sur cette zone, le prix au m² étant inversement proportionnel à la taille des logements) et légèrement augmenté sur celle de Cherbourg-Octeville, passant de 59 m² à 61 m².

Par rapport aux critères de ressources de la clientèle HLM potentielle fixés dans l'encadré « Méthode », l'analyse des chiffres bruts, notamment des prix au m², permet de voir qu'il ne peut y avoir concurrence de l'accession dans le neuf sur le parc locatif social. En effet, sur les trois zones d'emploi où les données sont disponibles pour 2009, le prix moyen d'un appartement de 75 m² nécessaire à notre famille témoin se situe dans une fourchette allant de 177 800 € pour Coutances à 227 200 € pour Granville.

Terrains à bâtir - Ventes	Basse-Normandie	Manche	Avranches	Cherbourg-Octeville	Coutances	Granville	Saint-Lô
2006							
Nombre	4 788	2 045	351	701	345	211	437
Part régionale	100,0 %	42,7 %	17,2 %	34,3 %	16,9 %	10,3 %	21,3 %
2009							
Nombre	2 596	1 145	221	404	132	128	260
Part régionale en 2009	100,0 %	44,1 %	19,3 %	35,3 %	11,5 %	11,2 %	22,7 %
Evolution 2006-2009	-45,8 %	-44,0 %	-36,9 %	-42,4 %	-61,8 %	-39,4 %	-40,5 %

Source : EPTB, projets pour lesquels les terrains ont été achetés l'année de l'enquête

La crise immobilière a également touché la construction de maisons individuelles neuves. Ainsi, entre 2006, une des meilleures années, et 2009, le nombre de ventes de terrains à bâtir a diminué d'environ 46 % au niveau régional et de 44 % au niveau départemental. De ce fait, le poids de la Manche dans les ventes régionales s'est renforcé, passant de 43 à 44 %. Il y a une certaine homogénéité entre les zones

d'emploi : les baisses sont comprises entre 37 et 42 % à l'exception de la zone de Coutances où la baisse est beaucoup plus importante (- 62 %), au niveau de celle relevée sur les zones de Bayeux et Honfleur. Pour la zone de Coutances, comme pour celles de Bayeux et Honfleur, cela peut s'expliquer par le très fort renchérissement du prix au m² des terrains à bâtir relevé entre 2006 et 2009 (+ 73 % pour Coutances).

- 44 % de ventes de terrains dans la Manche entre 2006 et 2009.

- 62 % sur la zone de Granville.

Terrains à bâtir - Caractéristiques	Basse-Normandie	Manche	Avranches	Cherbourg-Octeville	Coutances	Granville	Saint-Lô
Prix moyen des terrains							
2006	35 674	29 777	20 727	32 812	31 591	45 252	23 944
2007	40 424	36 432	23 838	36 841	52 328	45 580	22 647
2008	43 152	35 407	24 011	44 421	33 654	45 881	28 102
2009	43 438	36 757	30 729	43 555	41 070	48 467	24 429
Evolution 2006-2009	21,8 %	23,4 %	48,3 %	32,7 %	30,0 %	7,1 %	2,0 %
Superficie moyenne des terrains (m²)							
2006	1 720	1 600	1 593	1 526	1 843	1 472	1 644
2007	1 650	1 613	1 638	1 596	1 736	1 255	1 797
2008	1 595	1 517	1 421	1 585	1 472	1 086	1 705
2009	1 366	1 347	1 445	1 274	1 383	1 046	1 492
Evolution 2006-2009	-20,6 %	-15,8 %	-9,3 %	-16,5 %	-25,0 %	-29,0 %	-9,3 %
Prix moyen des terrains (€/m²)							
2006	21	19	13	22	17	31	15
2007	24	23	15	23	30	36	13
2008	27	23	17	28	23	42	16
2009	32	27	21	34	30	46	16
Evolution 2006-2009	53,3 %	46,7 %	63,4 %	59,0 %	73,3 %	50,8 %	12,4 %

Source : EPTB, projets pour lesquels les terrains ont été achetés l'année de l'enquête

Dans la Manche comme en Basse-Normandie, le prix moyen des terrains à bâtir a augmenté de 22 à 23 % entre 2006 et 2009, mais les terrains restent environ 19 % moins chers que la moyenne régionale. Le prix moyen d'un terrain dans la Manche est ainsi passé en quatre ans de 29 800 € à 36 800 €. La hiérarchie des prix dans les zones d'emploi du département est globalement maintenue, même si Avranches passe devant Saint-Lô, où les prix ont été particulièrement bas en 2009, au niveau de certaines zones

d'emploi de l'Orne. Les évolutions ont ainsi été très différentes, allant de 2 % pour la zone de Saint-Lô à 48 % pour celle d'Avranches, les prix étant particulièrement bas dans cette dernière en 2006. Avec des progressions de 30 et 33 %, les zones de Coutances et Cherbourg-Octeville ont connu une augmentation supérieure à la moyenne départementale. La hausse a été quasiment nulle sur Saint-Lô et très faible sur Granville (+7 %) où les prix, déjà élevés en 2006, le restent en 2009. On peut remarquer que ces

Pression foncière et augmentation des prix font baisser la taille des terrains voués à la construction. Malgré cela, la hausse des prix au m² (+ 47 %) renchérit le coût moyen d'un terrain de 23 % dans la Manche entre 2006 et 2009.

deux zones se rapprochent fortement de celle de Granville avec un prix moyen des terrains qui devient cher.

Dans le même temps, pour compenser la hausse des prix, la taille des terrains à bâtir a fortement diminué, passant dans la Manche de 1 600 m² en 2006 à 1 350 m² en 2009, soit une baisse de 16 % (- 21 % au niveau régional). Cette évolution a été très supérieure avec - 25 % et - 29 % sur les zones de Coutances et de Granville, et plus faible sur celles de Saint-Lô et Avranches (- 9 %) où les prix des terrains étaient les plus faibles en 2006 et le restent en 2009. Malgré l'envolée des prix, elle est restée stable sur toutes les zones en 2006 et 2007. Les fluctuations importantes à la baisse ont ainsi lieu à partir de 2008, année qui coïncide avec l'arrivée de la crise économique liée à l'immobilier (crise des « subprime »). C'est dans les zones où la pression est la plus forte que les terrains se sont le plus réduits comme Granville et Coutances, et à un moindre degré, Cherbourg-Octeville.

Hausse des prix moyens et baisse des surfaces concourent à renchérir d'autant plus le prix moyen du m² des terrains à bâtir qui, avec une hausse de 47 % dans la Manche, a augmenté moins vite qu'en Basse-Normandie (53 %), soit 27 €/m² dans le département contre 32 €/m² dans la région. Avec 16 et 21 €/m², les terrains restent toutefois relativement bon marché à Saint-Lô, où ils sont restés stables entre 2006 et 2009, et Avranches, même si les prix ont très fortement augmenté dans cette dernière zone d'emploi. L'augmentation a été forte dans les zones de Cherbourg-Octeville (+ 59 %) et Granville (+ 51 %), les prix se maintenant au-dessus de la moyenne régionale. La hausse fait même grimper les prix à 46 €/m² sur la zone de Granville qui, après celle de Caen (64 €/m²), est la zone la plus chère de la région. Mais c'est dans la zone de Coutances que les prix ont le plus augmenté (+ 73 %).



SAHLM du Cotentin - Cherbourg Octeville : logements pour étudiants

Estimations normatives des besoins annuels de logements à 2017

MÉTHODE

Les estimations des besoins en logements à l'horizon 2017 sur les zones d'emploi étudiées résultent de l'observation des structures et des évolutions locales, en matière de population et de logements. Elles ne tiennent pas compte des opérations des acteurs locaux visant à infléchir les phénomènes observés.

Ces estimations reposent sur les grands principes suivants :

- évaluation des besoins démographiques par des projections de population et de ménages selon l'hypothèse de poursuite de la tendance observée jusqu'en 2007 (source : Insee - Omphale, projections de ménages), incluant notamment les migrations, la diminution de la taille des ménages, le maintien de l'indice de fécondité observé depuis 2004 et la baisse de la mortalité comme observé depuis 1988 ;
- estimation des constructions supplémentaires nécessaires au renouvellement du parc (destructions de logements, changements de destination des résidences principales en résidences secondaires ou en locaux commerciaux...) ;
- évaluation des besoins sur la période quinquennale antérieure selon la même méthode et comparaison avec la situation actuelle pour tenir compte de la tension des marchés locaux.

Besoins démographiques :

- Estimation du parc de RP en 2017 : parc Filocom 2009 + nombre de ménages 2009-2017 d'après Omphale⁽¹⁾ (hypothèse : 1 ménage = 1 résidence principale)

Besoins en renouvellement ⁽²⁾:

- 0,15 % du parc en moyenne sur la région ⁽³⁾
- la dynamique démographique de la zone d'emploi a été prise en compte : entre 0,08 % et 0,19 % du parc selon l'écart entre le taux de croissance annuel moyen 2012-2017 du nombre de ménages de la zone et celui de la région

Ajustement :

- Pour tenir compte de la tension des marchés locaux, les besoins théoriques sur la période précédente (2005-2009) ont été calculés selon une méthode identique et confrontés aux données observées dans le parc (Filocom). Compte tenu du changement du mode de calcul et de la modification des périmètres des territoires d'étude, il n'a pas été possible d'utiliser la méthode de calcul réalisée lors de l'édition précédente.

Part du locatif (dont HLM) :

- La part du locatif (et du locatif social) dans la construction neuve ayant été très marquée par le boom de l'immobilier ces dernières années, les taux retenus ont porté sur une période plus longue (1990-2009)
- Ces taux ont été modulés selon le degré de vacance structurelle (parc privé et parc public) de la zone d'emploi.
- Ces besoins :
 - * ne comprennent pas les besoins de reconstruction issus des opérations de démolitions qui pourraient être engagées sur la période ;
 - * ne donnent pas de précision sur le type de logements à construire et leur localisation précise dans la zone d'emploi.

⁽¹⁾ Le seuil de 50 000 habitants nécessaire au calcul des projections de ménages par Omphale a impliqué des regroupements de zones d'emploi. La répartition de ces résultats dans les zones d'emploi concernées a été faite au prorata de la répartition constatée en 2007.

⁽²⁾ La méthode de la version précédente (1/2 renouvellement constaté entre 1999 et 2003 (SITADEL et FILOCOM) + 1/2 de 0,15 % du parc) n'a pas pu être reconduite, la conjoncture de la construction neuve étant trop atypique sur la période 2005-2009.

⁽³⁾ Le niveau de 0,15 % a été confirmé par les volumes de disparitions de RP construites avant 1948 entre 2007 et 2009, mais les données n'étant pas disponibles sur les millésimes précédents (elles incluaient les données manquantes, très variables d'une année sur l'autre), il a été décidé de moduler en fonction du dynamisme démographique.

Besoins 2012 - 2017	Basse- Normandie	Manche	Avranches	Cherbourg- Octeville	Coutances	Granville	Saint-Lô
Besoins démographiques	5 050	1 680	215	680	270	255	260
Besoins en renouvellement	1 190	380	60	130	70	70	50
Besoins bruts	6 240	2 060	275	810	340	325	310
Ajustement (2005-2009)	1 115	0	-115	145	-40	-15	25
Besoins nets	7 355	2 060	160	955	300	310	335
dont propriétaires occupants	4 495	1 430	120	660	220	205	225
dont locatif privé	1 570	370	30	155	45	75	65
dont locatif social	1 290	260	10	140	35	30	45

Source : Dreal Basse-Normandie

Le besoin de logements sociaux estimé ci-dessus doit être affiné en tenant compte du fonctionnement actuel du parc locatif social (évolutions des taux de rotation, de vacance...), de l'évolution de l'offre locative privée et éventuellement d'évènements économiques qui peuvent modifier localement ou nationalement les situations de marché (ouverture/fermeture d'entreprises...),

Sur la période 2012-2017, le besoin annuel net de logements nouveaux est estimé à 7 355 pour la région et 2 060 pour la Manche soit 28 % des besoins de la région. On note que ce besoin de 2 060 logements de la Manche est intégralement démographique et de renouvellement et constitue à ce titre 33 % des besoins de la région. Le besoin d'ajustement de ce département lié à la construction de la période 2005-2009 est nul. C'est le résultat d'une compensation entre les zones d'emploi qui révèlent un besoin d'ajustement négatif (Avranches : - 115, Coutances : - 40, Granville : - 15) parce qu'on y a beaucoup construit entre 2005 et 2009 et les zones affichant un réel besoin d'ajustement dû à l'inverse à un retard de construction lors de la période précédente, comme Cherbourg-Octeville avec 145 logements et, à un moindre degré, Saint-Lô avec 25 logements.

[Carte 9 page 110](#)

On voit également que la zone de Cherbourg-Octeville pèse pour plus de 46 %, soit 955 logements sur les 2 060 de besoin annuel de nouveaux logements de la Manche. Les zones de Saint-Lô, Granville et Coutances représentent chacune aux alentours de 15 % de ces besoins. Avranches est la zone où le besoin annuel est le plus faible, favorisé en cela par un besoin d'ajustement négatif important lié à la construction de la période 2005-2009.

La part des propriétaires-occupants est plus importante dans la Manche (69 %) que dans la

région (61 %) en raison du poids des zones de Cherbourg-Octeville (69 %) mais également Saint-Lô et Granville, aux alentours des deux tiers. Elle est encore plus importante sur les zones d'emploi d'Avranches (75 %) et de Coutances (73 %). Les chiffres de la construction neuve montrent que la production récente, notamment durant le boom de 2004-2007, a essentiellement profité à l'accession à la propriété. Ainsi, malgré les dispositifs incitatifs pour favoriser l'investissement locatif, la part du locatif privé est restée identique entre 2005 et 2009 au niveau départemental, les baisses compensant les hausses. La part du logement social dans les nouveaux logements s'est réduite dans toutes les zones d'emploi, du fait de contraintes foncières et de coûts de construction accrus, mais surtout en raison du formidable boom de la construction durant cette période. Les estimations de besoins locatifs ont ainsi été calculées en tenant compte du poids du locatif sur une période plus longue pour lisser cette caractéristique un peu exceptionnelle de la construction neuve récente.

On estime ainsi que la part du locatif sera moins importante dans la Manche (31 %), où les besoins au profit des propriétaires sont plus importants, que dans la région (39 %). La part du locatif social dans le parc locatif total est également inférieure dans la Manche avec 41 % contre 45 % au niveau régional. Les zones d'emploi de Coutances et surtout Cherbourg-Octeville (47 %) sont proches de la moyenne régionale et excèdent la moyenne départementale, Saint-Lô restant proche de cette dernière. Les zones de Granville et Avranches se situent bien en deçà, aux alentours de 25 %. Que cela concerne le parc locatif total ou le parc locatif social, les zones d'emploi de Cherbourg-Octeville et Saint-Lô sont déterminantes et impactent fortement la moyenne départementale.

Sur les besoins annuels estimés à **7 355** logements pour la région, **2 060**, soit **28 %**, concernent la Manche, dont **46 %** pour la seule zone de Cherbourg-Octeville. Les besoins en logements locatifs sont estimés à **31 %** d'entre eux, dont **13 %** de logements locatifs sociaux

Ont participé à cette étude

Association Régionale pour l'Habitat Social de Basse-Normandie

55 rue des Jacobins
14000 Caen
Téléphone : 02 31 50 08 30
Courriel : arhlmbn@union-habitat.org

Stéphane COURTIN

Guillaume CALMES

Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Basse-Normandie

Service Aménagement des Territoires, Infrastructures et Habitat
10 boulevard du général Vanier CS 60040 14006 Caen cedex
Téléphone : 02 50 01 83 00 - Télécopie : 02 31 44 59 87
Courriel : satih.dreal-bnormandie@developpement-durable.gouv.fr

Jean-Pierre BELVEZET

Séverine BERNARD

Claude HUE

Karl KULINICZ

Christian LE NORMAND

Cette étude est téléchargeable sur le site internet de la DREAL
www.basse-normandie.developpement-durable.gouv.fr
Rubrique Habitat-Logement / études et publications



ASSOCIATION RÉGIONALE POUR L'HABITAT SOCIAL
Basse-Normandie



Marchés locaux de l'habitat

Analyse statistique par zone d'emploi

Introduction

Les travaux présentés dans ce document sont destinés à mieux comprendre le fonctionnement des territoires de vie bas-normands à travers l'analyse de leur marché de l'habitat qui, avec l'activité économique, constitue un des deux principaux piliers du dynamisme du développement territorial. La réflexion s'organise sur deux volets. Le premier fait un état des lieux en matière d'habitat en examinant les évolutions récentes de la structure des parcs, des dynamiques démographiques, de la construction neuve, des parcs locatifs social et privé, de leurs clientèles aidées et des situations de concurrence potentielle du parc social avec le parc privé ou l'accession. Le second volet, à vocation prospective estime pour les cinq années à venir les besoins en logements, au niveau global et pour le logement locatif social, en fonction des projections démographiques issues des travaux de l'Insee et des évolutions constatées sur les marchés de ces territoires.

Cette étude est l'actualisation de celles réalisées en 2002 et 2006. Elle a fait également l'objet d'un partenariat entre la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement et l'Association Régionale pour l'Habitat Social.

Elle s'inscrit dans un contexte de vieillissement de la population combiné avec une augmentation du nombre de ménages. Ce contexte est également marqué par une nécessité de limitation de la consommation d'espace et de meilleure gestion des ressources foncières et par une localisation efficiente de la construction de logements, notamment sociaux.

Les principaux objectifs de cette étude sont de :

- renforcer la connaissance des marchés locaux de l'habitat ;
- établir un diagnostic partagé sur ces marchés et leurs enjeux ;
- mettre en cohérence les enjeux des zones d'emploi par rapport à leur marché.

Du fait du mode de constitution et de la finalité des différentes sources, celles-ci ne sont pas toujours comparables entre elles mais chacune apporte un éclairage particulier sur les thématiques traitées. Selon leur disponibilité, elles peuvent différer de celles employées lors des précédentes éditions de l'étude.

Il a été nécessaire, pour mieux prendre en compte les évolutions récentes en matière d'espaces de vie, de mettre à jour les zonages de référence utilisés jusqu'à présent : les calculs de l'Insee font désormais émerger 15 zones d'emploi qui se substituent ici aux 14 bassins d'emploi (appelés aussi bassins d'habitat) antérieurement retenus. Les périmètres de référence ont donc évolué, avec pour certains des chevauchements sur plusieurs régions. Compte tenu du champ d'application des politiques publiques, l'analyse se concentre sur le seul territoire bas-normand (voir carte page 4).

En raison de ces évolutions, il n'a pas toujours été possible de comparer les résultats de cette étude avec ceux de l'édition précédente.

La lecture de ce document permet de formaliser et de quantifier des spécificités généralement connues ou pressenties par zone d'emploi. Elle permet d'orienter les politiques publiques et les interventions des opérateurs sur le territoire.

Sommaire

CARTE DES ZONES D'EMPLOI

4 - Carte régionale

LE PATRIMOINE

6 - Calvados

38 - Manche

72 - Orne

LE CONTEXTE LOCAL

9 - Calvados

41 - Manche

75 - Orne

LES CLIENTELES CIBLES

15 - Calvados

48 - Manche

81 - Orne

L'OFFRE LOCATIVE

18 - Calvados

52 - Manche

84 - Orne

LA DEMANDE EN LOCATIF SOCIAL ET LA TENSION LOCATIVE

22 - Calvados

56 - Manche

88 - Orne

LA CONCURRENCE

23 - Calvados

57 - Manche

89 - Orne

LES ESTIMATIONS NORMATIVES DES BESOINS ANNUELS A 2017

34 - Calvados

68 - Manche

98 - Orne

ANNEXES CARTOGRAPHIQUES

Zones d'emploi 2010

Zones d'emplois bas-normandes

- Alençon
- Argentan
- Avranches
- Bayeux
- Caen
- Cherbourg-Octeville
- Coutances
- Flers
- Granville
- Honfleur
- L'Aigle
- Lisieux
- Nogent-le-Rotrou
- Saint-Lô
- Vire

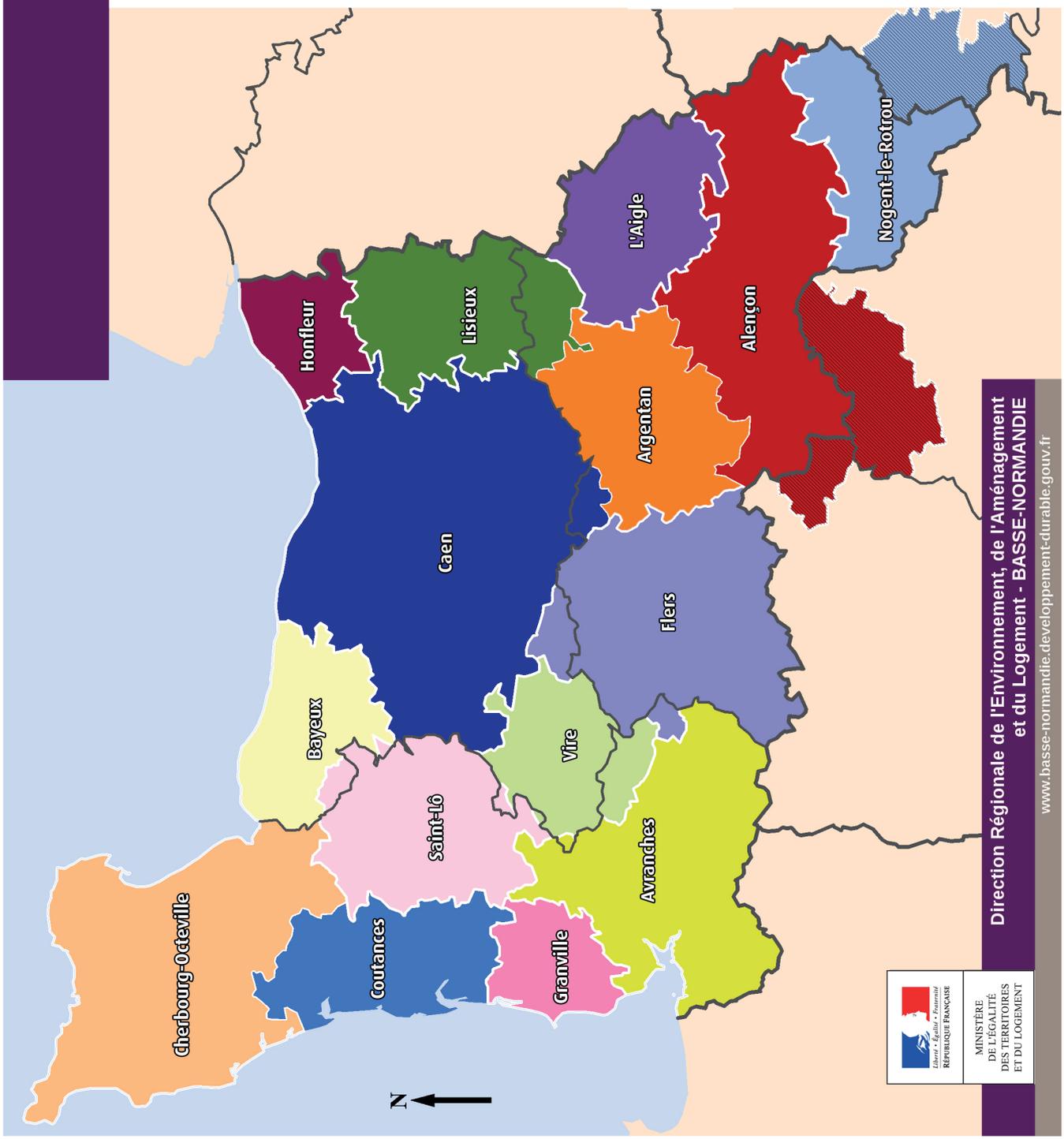
Territoires hors région (exclus de l'étude)



Partie de la zone d'emploi hors région

Limites administratives

- départementales
- régionales



Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement - BASSE-NORMANDIE

www.basse-normandie.developpement-durable.gouv.fr



Sources:
 © DREAL BN
 © INSEE
 © IGN - GEOFLA® 2011

Le département de l'Orne

72

Le patrimoine

75

Le contexte local

Le dynamisme démographique

La vocation locative

La dynamique de l'offre

81

Les clientèles cibles

Les caractéristiques fiscales des foyers

Les bénéficiaires d'une aide au logement

Les prestations logement versées par la CAF

84

L'offre locative

88

La demande en locatif social et la tension locative

89

La concurrence

La concurrence dans le locatif

La concurrence avec l'accession dans l'existant

La concurrence avec l'accession dans le neuf

98

Estimations normatives des besoins annuels de logements à 2017

Le patrimoine

Le parc bas-normand continue de croître pour dépasser les 820 000 logements en 2009. L'accroissement de la vacance constaté entre 2007 et 2009 contribue à réduire la part des résidences principales tandis que le poids des résidences secondaires se maintient. La croissance du parc ornaïs a été moins rapide et encore plus orientée qu'ailleurs sur les résidences principales. La vacance reste plus élevée que dans les autres départements, mais progresse moins rapidement et se trouve mieux répartie sur le territoire, au contraire des résidences secondaires, plus présentes sur la zone d'influence du Perche. Même si elle n'est pas la mieux dotée, la zone d'Alençon, assez hétérogène, a été la plus dynamique ces dernières années.

Logements		Basse-Normandie	Orne	L'Aigle	Perche ornaïs (Nogent-le-Rotrou)	Alençon	Argentan	Flers
Nombre de logements								
	1999	741 546	150 107	18 073	14 349	45 755	20 665	51 413
	2005	782 481	155 501	18 709	14 692	47 408	21 258	53 598
	2009	820 034	161 224	19 472	15 015	49 642	21 865	55 457
	Part régionale 2009	100,0 %	19,7 %	2,4 %	1,8 %	6,1 %	2,7 %	6,8 %
Evolutions annuelles								
	1999-2005 en nombre	6 823	899	106	57	276	99	364
	1999-2005 en %	0,9	0,6	0,6	0,4	0,6	0,5	0,7
	2005-2009 en nombre	9 388	1 431	191	81	559	152	465
	2005-2009 en %	1,2	0,9	1,0	0,5	1,2	0,7	0,9
	Part de l'évolution régionale 2005-2009	100,0 %	15,2 %	2,0 %	0,9 %	5,9 %	1,6 %	5,0 %
	Evolution de la moyenne annuelle 1999-2005/2005-2009	37,6 %	59,1 %	80,0 %	41,3 %	102,7 %	53,5 %	27,6 %

Source : Filocom d'après DGFIP

En 2009, la Basse-Normandie compte 820 000 logements dont près d'un cinquième se situent dans l'Orne (161 200, soit 19,7 %). Cette part est en légère diminution par rapport à 2005 car ce département a contribué pour seulement 15 % à l'accroissement du parc régional. En 2009, les zones d'emploi de Flers (34 %) et Alençon (30 %) représentent 65 % des logements de l'Orne.

L'accroissement du parc régional s'est fortement accéléré sur la dernière période observée, en passant de 6 800 logements par an entre 1999 et 2005 (+ 0,9 % par an) à 9 400 entre 2005 et 2009 (+ 1,2 % par an). Dans l'Orne, on est passé de 900 logements par an (+ 0,6 % par an) à près de 1 450 (+ 0,9 % par an) sur les mêmes périodes. Si ces taux de croissance restent inférieurs à la moyenne régionale, l'Orne affiche en

revanche l'accélération de l'accroissement de son parc la plus rapide de la région.

Les zones d'emploi de L'Aigle, Alençon et Flers restent les plus motrices du département, mais Alençon se démarque sur la dernière période suivante, affichant une progression de son parc nettement plus forte que la moyenne départementale : la principale zone d'emploi de l'Orne, avec un accroissement de + 1,2 % par an, a en effet concentré 40 % des logements supplémentaires entre 2005 et 2009, contre 30 % sur la période précédente. Le Perche ornaïs et la zone d'Argentan, même si elles progressent un peu plus vite sur la période récente, restent les moins dynamiques du département.

19,7 %
des logements situés dans l'Orne. Les écarts se creusent ces dernières années, la zone d'Alençon affichant un dynamisme au niveau de la progression régionale.

Résidences principales	Basse-Normandie	Orne	L'Aigle	Perche ornais (Nogent-le-Rotrou)	Alençon	Argentan	Flers
Nombre de résidences principales							
2005	616 155	125 589	14 936	10 858	39 255	17 575	43 936
2009	638 451	128 747	15 296	11 044	40 360	17 891	44 977
Taux de RP 2009	77,9 %	79,9 %	78,6 %	73,6 %	81,3 %	81,8 %	81,1 %
Part des RP régionales 2009	100,0 %	20,4 %	2,4 %	1,8 %	6,4 %	2,9 %	7,1 %
Evolutions annuelles							
2005-2009 en nombre	5 574	790	90	47	276	79	260
2005-2009 en %	3,6	2,5	2,4	1,7	2,8	1,8	2,4
Part de l'évolution régionale 2005-2009	100,0 %	14,2 %	1,6 %	0,8 %	5,0 %	1,4 %	4,7 %
Part des nouveaux logements ⁽¹⁾ 2005-2009	79,9 %	85,1 %	84,1 %	n.s.	75,8 %	110,9 %	78,9 %

Source : Filocom d'après DGFIP

⁽¹⁾ Nouveaux logements : résidences principales et résidences secondaires

80 %

de RP dans l'Orne. Une part en recul, notamment dans l'est du département, lieu attractif de villégiature

En Basse-Normandie, les 638 500 résidences principales occupées en 2009 représentaient 78 % des logements. L'Orne, avec une proportion de 80 %, apparaît comme particulièrement résidentiel, malgré un Perche marqué par un poids non négligeable de résidences secondaires.

L'Orne affiche une progression de ses résidences principales moins forte que celle de la région (+ 2,5 % contre + 3,6 %). Le département ne contribue ainsi qu'à 14 % de l'évolution du parc de résidences principales de la région entre 2005 et 2009 même si les résidences principales ont représenté 85 % des nouveaux logements sur cette période (80 % dans la région).

La répartition des résidences principales est plus homogène dans l'Orne que dans les autres départements de la région, même si le Perche ornais représente moins de 2 % du parc résidentiel bas-normand et la zone de Flers plus de 7 %. Particularité ornaise, la zone abritant la principale ville du département n'est pas la plus dotée, malgré sa taille (moins de 6,5 %), du fait du caractère rural et de la faible densité de sa partie orientale. En revanche, c'est bien dans cette zone que le dynamisme a été le plus fort, avec un accroissement de 280 résidences principales par an (+ 3 % par an), soit une contribution de 5 % à l'accroissement du parc résidentiel bas-normand entre 2005 et 2009, au niveau de Granville ou de Bayeux par exemple.

Taux de vacance ⁽²⁾	Basse-Normandie	Orne	L'Aigle	Perche ornais (Nogent-le-Rotrou)	Alençon	Argentan	Flers
Recensements							
1982	7,1 %	8,4 %	8,2 %	8,1 %	8,4 %	7,8 %	8,7 %
1990	6,0 %	7,2 %	6,7 %	7,3 %	6,4 %	6,8 %	8,4 %
1999	5,5 %	6,6 %	6,2 %	6,8 %	6,2 %	5,9 %	7,1 %
2006	5,5 %	7,4 %	6,6 %	7,2 %	6,7 %	7,5 %	8,4 %
Filocom							
2007	7,2 %	9,3 %	8,8 %	7,8 %	8,9 %	10,1 %	9,6 %
2009	7,8 %	9,8 %	9,5 %	8,2 %	9,3 %	10,7 %	10,2 %
Part régionale 2009	100,0 %	24,7 %	2,9 %	1,9 %	7,3 %	3,6 %	8,9 %
Evolution du parc vacant 2007-2009	8,5 %	5,5 %	8,3 %	5,1 %	5,3 %	5,3 %	6,6 %

Sources : Insee - recensements de la population, Filocom d'après DGFIP à partir de 2007

⁽²⁾ les concepts de vacance étant différents entre le Recensement et Filocom, les taux de vacance ne peuvent être comparés entre les deux sources.

L'Orne est particulièrement touchée par la vacance, avec près de 10 % en 2009, contre moins de 8 % en Basse-Normandie. Le département abrite ainsi un quart des logements vacants de la région alors que seulement un logement bas-normand sur cinq est ornaï. L'ensemble des zones d'emploi ornaïses affichent des taux supérieurs à la moyenne régionale.

Comme ailleurs, la vacance progresse dans toutes les zones d'emploi de l'Orne entre 2007 et 2009. Cette progression, en revanche, est moins rapide que dans les autres départements (+ 5,5 % contre + 8,5 % en Basse-Normandie). Elle a débuté dans l'Orne dès la période précédente. Elle est également beaucoup plus équilibrée, même si elle a été plus marquée dans la

zone de L'Aigle (+ 8,3 %) et dans une moindre mesure dans celle de Flers (+ 6,6 %).

Les zones d'Argentan et de Flers restent les plus touchées, avec plus de 10 % selon les données fiscales de 2009.

Comme ailleurs, le contexte immobilier de la période 2005-2009 (allongement de la durée de prêts, taux d'intérêt bas...) a relancé la notion de parcours résidentiel et le désir d'accession à la propriété. L'essor important, y compris dans l'Orne, de la construction neuve sur cette période a peut-être accéléré la désaffection pour une partie du parc le plus ancien ou le moins adapté aux besoins actuels.

9,8 %
de logements
inoccupés dans
l'Orne. Une
vacance élevée,
en progression,
mais assez bien
répartie sur le
territoire.

Résidences secondaires	Basse-Normandie	Orne	L'Aigle	Perche ornais (Nogent-le-Rotrou)	Alençon	Argentan	Flers
Nombre de résidences secondaires							
2005	112 058	16 161	2 253	2 813	4 294	1 676	4 524
2009	117 657	16 716	2 321	2 740	4 647	1 645	4 802
Taux de rés.sec. 2009	14,3 %	10,4 %	11,9 %	18,2 %	9,4 %	7,5 %	8,7 %
Part des RS régionales 2009	100,0 %	14,2 %	2,0 %	2,3 %	3,9 %	1,4 %	4,1 %
Evolutions annuelles							
2005-2009 en nombre	1 400	139	17	-18	88	-8	70
2005-2009 en %	5,0	3,4	3,0	-2,6	8,2	-1,8	6,1
Part de l'évolution régionale	100,0 %	9,9 %	1,2 %	-1,3 %	6,3 %	-0,6 %	5,0 %
Part des nouveaux logements ⁽¹⁾ 2005- 2009	20,1 %	14,9 %	15,9 %	n.s.	24,2 %	n.s.	21,1 %

Source : Filocom d'après DGFIP

⁽¹⁾ Nouveaux logements : résidences principales et résidences secondaires

En 2009, le taux de résidences secondaires de la Basse-Normandie dépassait 14 % (environ 117 700 logements). La propension à la villégiature reste moins marquée dans l'Orne qui, comme en 2005, abrite 10,4 % de résidences secondaires.

Carte 1 page 102

Comme ailleurs, le phénomène est très localisé, et dans l'Orne, c'est dans la partie orientale qu'il a lieu, dans le Perche principalement. Ainsi, la zone d'emploi du Perche ornais affiche le plus fort taux du département (plus de 18 %), suivie de celle de L'Aigle (12 %) et de celle d'Alençon (plus de 9 %). Cette dernière, du fait de sa conformation qui comprend à la fois une partie relativement urbanisée avec l'agglomération d'Alençon et une zone rurale influencée par le Perche, présente des résultats un peu lissés.

L'analyse portant sur les résidences principales a montré que dans l'Orne plus qu'ailleurs l'accroissement du parc a été peu porté par les rési-

dences secondaires : elles ont représenté moins de 15 % des nouveaux logements entre 2005 et 2009, contre plus de 20 % en moyenne dans la région. Une part toutefois légèrement supérieure à leur part dans le parc bas-normand de 2009.

Les évolutions sont très contrastées d'une zone d'emploi à l'autre, la plus forte progression étant enregistrée dans la zone d'Alençon, avec près de 90 résidences secondaires supplémentaires par an entre 2005 et 2009. La progression est sensible également dans la zone de Flers, alors qu'on note une diminution à Argentan, et dans le Perche ornais. Compte tenu des faibles volumes constatés dans cette dernière zone, à la fois sur les résidences principales et les résidences secondaires, il est difficile d'en tirer des conclusions claires car plusieurs phénomènes peuvent se compenser : une installation permanente de propriétaires de résidences secondaires, de la vacance transitoire au moment de l'achat de résidences secondaire, etc...

10,4 %
des résidences
secondaires dans
l'Orne.
Le département
reste le moins
bien doté de la
région, malgré un
Perche attractif.

Le contexte local

Le dynamisme démographique

MÉTHODE

Les estimations de population s'appuient sur les projections OMPHALE élaborées par l'Insee. La projection de population retenue pour cette étude est construite à partir des hypothèses du scénario central : maintien de l'indice conjoncturel de fécondité observé depuis 2004 (1,95 enfants par femme) et augmentation de l'âge moyen à la naissance, maintien de la baisse de la mortalité comme observée depuis 1988 aboutissant à une espérance de vie à la naissance de 84,6 ans pour les hommes et 90,0 ans pour les femmes en 2050, maintien des quotients migratoires moyens observés sur la base de la part de la région dans le solde migratoire de 100 000 personnes par an au niveau national. Pour les soldes naturel et migratoire, prise en compte des échanges observés en 2007 (entre zones d'emploi, avec le reste de la France et avec les pays étrangers). Cette projection de population permet à l'Insee de calculer des projections de ménages pour les zones d'emploi (ou regroupements de zones d'emploi) qui serviront de base aux calculs sur les besoins en logement notamment (voir chapitre « Estimations normatives des besoins annuels en logements à 2017 »).

Thème	Objectifs	Fonction	Sources
Le dynamisme démographique	La pression démographique, son impact sur les besoins en logements	Est révélateur de l'attractivité ou du rejet d'un territoire	Insee - recensements de la population, DREAL de Basse-Normandie d'après Insee (projections Omphale, scénario central)
Sous-thème 1 : L'évolution de la population		Est révélateur des tendances lourdes. Attention aux retournements entre deux « photographies »	
Sous-thème 2 : L'évolution des ménages		Caractérise la réalité des besoins en logements	

La croissance de la population ralentit, tout particulièrement dans l'Orne, dont le nombre d'habitants devrait stagner d'ici 2017, et même diminuer dans l'ouest du département. Le desserrement des ménages compense ce phénomène et entretient la progression du nombre de ménages (+ 560 par an sur la période). L'Orne reste le département dont les ménages sont les plus âgés de la région, les zones d'emploi d'Alençon et d'Argentan présentant néanmoins un indice de jeunesse parmi les plus élevés de la région.

Population	Basse-Normandie	Orne	L'Aigle	Perche ornais (Nogent-le-Rotrou)	Alençon	Argentan	Flers
Nombre d'habitants							
2007 ⁽¹⁾	1 461 305	292 635	34 748	25 473	91 135	41 328	101 421
2012 ⁽²⁾	1 487 307	293 251	34 985	25 648	91 076	41 302	101 907
2017 ⁽²⁾	1 508 228	293 230	35 213	25 815	90 890	41 218	101 763
Part régionale 2012	100,0 %	19,7 %	2,4 %	1,7 %	6,1 %	2,8 %	6,9 %
Part régionale 2017	100,0 %	19,4 %	2,3 %	1,7 %	6,0 %	2,7 %	6,7 %
Evolutions annuelles							
2007-2012 en nombre	5 200	123	48	35	-12	-5	97
2007-2012 en %	0,35	0,04	0,14	0,14	-0,01	-0,01	0,10
2012-2017 en nombre	4 184	-4	46	33	-37	-17	-29
2012-2017 en %	0,28	-0,00	0,13	0,13	-0,04	-0,04	-0,03
Part régionale de l'évolution 2012-2017	100,0 %	-0,1 %	1,1 %	0,8 %	-0,9 %	-0,4 %	-0,7 %
Part départementale de l'évolution 2012-2017	-	100,0 %	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.

Sources : Insee - recensements de la population, Dreal de Basse-Normandie d'après Insee (projections Omphale, scénario central)

⁽¹⁾ recensement de 2007

⁽²⁾ projections de populations et de ménages : en raison de la taille critique de certaines zones, les données ont été calculées sur des regroupements (L'Aigle-Perche, Alençon-Argentan, Flers-Vire) puis réparties dans les zones d'emploi concernées selon leur poids démographique de 2007 ; les estimations de l'Insee ont été réalisées pour les départements (la somme des zones d'emploi du département ne correspond donc pas à la valeur départementale, les zones d'emploi pouvant s'étaler sur le département voisin)

La population bas-normande devrait passer de 1 461 300 habitants en 2007 à 1 487 300 habitants en 2012, puis 1 508 200 en 2017. Dans cet intervalle, l'Orne devrait passer de 292 600 à 293 200 habitants et marquer le pas par rapport aux autres départements de la région, le poids démographique du département passant de 20 % en 2007 à 19,4 % en 2017.

Après avoir enregistré une baisse de sa population entre 1982 et 1999, on prévoit que l'Orne enregistrera une très légère croissance entre 2007 et 2012 (+ 120 habitants par an). Sa démographie devrait toutefois stagner entre 2012 et 2017 alors qu'on pronostique près de 4 200 habi-

tants supplémentaires par an sur cette période dans le reste de la région.

La démographie ornaise entre 2012 et 2017 résulte de phénomènes contrastés sur le département qui en se compensant entre les zones d'emploi, aboutissent à une stabilité du nombre d'habitants sur la période. Ainsi, avec un taux de croissance de leur population stable, seules les zones d'emploi de L'Aigle et du Perche devraient continuer de croître légèrement (+ 0,13 % par an), tandis que les trois autres devraient au contraire perdre des habitants, le phénomène s'accroissant sur la période 2012-2017.

La démographie ornaise va stagner d'ici 2017, la partie occidentale du département perdant même des habitants sur la période.

Nombre de ménages	Basse-Normandie	Orne	L'Aigle	Perche ornais (Nogent-le-Rotrou)	Alençon	Argentan	Flers
Nombre de ménages							
2007 ⁽¹⁾	627 056	126 543	15 031	10 796	39 828	17 810	43 809
2012 ⁽²⁾	654 846	129 999	15 490	11 125	40 898	18 289	44 973
2017 ⁽²⁾	678 573	132 816	15 917	11 432	41 710	18 652	45 799
Part régionale 2012	100,0 %	19,9 %	2,4 %	1,7 %	6,2 %	2,8 %	6,9 %
Part régionale 2017	100,0 %	19,6 %	2,3 %	1,7 %	6,1 %	2,7 %	6,7 %
Evolutions annuelles							
2007-2012 en nombre	5 558	691	92	66	214	96	233
2007-2012 en %	0,87	0,54	0,60	0,60	0,53	0,53	0,53
2012-2017 en nombre	4 746	563	85	61	162	73	165
2012-2017 en %	0,71	0,43	0,55	0,55	0,39	0,39	0,36
Part régionale de l'évolution 2012-2017	100,0 %	11,9 %	1,8 %	1,3 %	3,4 %	1,5 %	3,5 %
Part départementale de l'évolution 2012-2017	-	100,0 %	15,2 %	10,9 %	28,8 %	12,9 %	29,3 %

Sources : Insee - recensements de la population, Dreal de Basse-Normandie d'après Insee (projections Omphale, scénario central)

⁽¹⁾ recensement de 2007

⁽²⁾ projections de populations et de ménages : en raison de la taille critique de certaines zones, les données ont été calculées sur des regroupements (L'Aigle-Perche, Alençon-Argentan, Flers-Vire) ; estimations pour les départements puis réparties dans les zones d'emploi concernées selon leur poids démographique de 2007 ; les estimations de l'Insee ont été réalisées pour les départements (la somme des zones d'emploi du département ne correspond donc pas à la valeur départementale, les zones d'emploi pouvant s'étaler sur le département voisin)

Selon les estimations, le nombre de ménages devrait passer de 627 000 en 2007 à près de 678 600 en 2017 en Basse-Normandie. Avec 132 800 ménages, l'Orne devrait abriter 19,6 % des ménages bas-normands en 2017, contre 20,2 % en 2007.

Comme pour les estimations de population et à l'image des évolutions des autres départements, la croissance des ménages devrait se ralentir les prochaines années, passant dans l'Orne de près de 700 ménages par an entre 2007 et 2012 (+ 0,54 % par an) à environ 560 entre 2012 et 2017 (+ 0,43 % par an). Des progressions net-

tement moins favorables que celles des autres départements, dues à la stagnation du nombre d'habitants dans l'Orne, qui ne devrait donc contribuer que pour 12 % à l'accroissement régional entre 2012 et 2017.

Même si en volume ce sont toujours les zones d'Alençon et de Flers, à parts égales, qui contribueront le plus largement à la croissance des ménages ornais, leur plus faible dynamisme réduira leur poids qui passera de 65 % entre 2007 et 2012 à 58 % entre 2012 et 2017 au profit des zones orientales du département.

+ 560 ménages par an d'ici 2017 dans l'Orne. Le département marque le pas par rapport à la région, les zones les plus peuplées de Flers et Alençon enregistrant un net ralentissement.

Caractéristiques des ménages		Basse-Normandie	Orne	L'Aigle	Perche ornais (Nogent-le-Rotrou)	Alençon	Argentan	Flers
Taille des ménages								
2007 ⁽¹⁾		2,33	2,31	2,31	2,36	2,29	2,32	2,32
2012 ⁽²⁾		2,27	2,26	2,26	2,31	2,23	2,26	2,27
2017 ⁽²⁾		2,22	2,21	2,21	2,26	2,18	2,21	2,22
Age moyen								
2012 ⁽²⁾		53,8	55,3	55,5	55,5	54,4	54,4	56,1
2017 ⁽²⁾		54,8	56,2	56,3	56,3	55,3	55,3	57,0
Part des 60 ans et plus								
2012 ⁽²⁾		38,9 %	42,0 %	41,9 %	41,9 %	40,4 %	40,4 %	43,6 %
2017 ⁽²⁾		41,9 %	45,0 %	44,5 %	44,5 %	43,6 %	43,6 %	46,5 %
Evolution de la part		7,6 %	7,1 %	6,3 %	6,3 %	7,9 %	7,9 %	6,7 %
Indice de jeunesse ⁽³⁾								
2012 ⁽²⁾		17,2 %	10,8 %	7,8 %	7,8 %	15,8 %	15,8 %	7,7 %
2017 ⁽²⁾		15,2 %	9,6 %	7,1 %	7,1 %	13,7 %	13,7 %	7,0 %

Sources : Insee - recensements de la population, Dreal de Basse-Normandie d'après Insee (projections Omphale, scénario central)

⁽¹⁾ recensement de 2007

⁽²⁾ projections de populations et de ménages : en raison de la taille critique de certaines zones, les données ont été calculées sur des regroupements (L'Aigle-Perche, Alençon-Argentan, Flers-Vire) ; estimations pour les départements puis réparties dans les zones d'emploi concernées selon leur poids démographique de 2007 ; les estimations de l'Insee ont été réalisées pour les départements (la somme des zones d'emploi du département ne correspond donc pas à la valeur départementale, les zones d'emploi pouvant s'étaler sur le département voisin)

⁽³⁾ indice de jeunesse : rapport entre les - de 20 ans et les + de 60 ans

Entre 2007 et 2017, l'Orne passe de

2,31

personnes par ménage à

2,21 et reste

le département le plus âgé. Alençon et Argentan se distinguent par un indice de jeunesse parmi les plus favorables.

De 2012 à 2017, la taille moyenne des ménages va continuer à décroître pour atteindre 2,22 personnes en moyenne régionale et 2,21 pour l'Orne. Avec 2,18 personnes par ménage, Alençon reste la zone où la taille des ménages est la plus réduite, après Granville et Honfleur. C'est cette diminution qui explique que le niveau de croissance du nombre de ménages soit supérieur à celui de la population.

Avec l'accroissement du nombre de divorces et l'augmentation de l'âge de la vie en couple, le vieillissement de la population contribue à la diminution de la taille des ménages. Ainsi, entre 2012 et 2017, l'âge moyen des ménages va croître de près d'un an pour atteindre près de 55 ans en Basse-Normandie, influencée par un Calvados plus jeune, et plus de 56 ans dans l'Orne. Les ménages du département, plus âgés aujourd'hui, vont continuer de vieillir, la part des 60 ans et plus atteignant 45 % d'ici 2017 (contre

42 % en Basse-Normandie), la progression étant plus marquée dans les zones les plus jeunes d'Alençon et Argentan. Si l'on prolonge les taux d'évolution 2012-2017, la moitié des ménages auront 60 ans et plus en 2022 pour la zone de Flers et en 2027 pour les autres zones du département.

L'indice de jeunesse, résultat du rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans, présente assez logiquement la même évolution, mais il permet de faire émerger un peu plus distinctement les zones d'Alençon et d'Argentan dans un département où les ménages affichent des caractéristiques plus homogènes que dans le Calvados ou la Manche. Avec un indice proche de 14 % en 2017, elles se situent au niveau de la zone d'emploi de Saint-Lô, derrière celle de Caen (30 %) aux caractéristiques très particulières, mais assez nettement au-dessus des autres zones de la région (environ 7 %).

La vocation locative

Thème	Objectif	Fonction	Source
La vocation locative	Apprécier la tendance sociologique du secteur à rechercher ou non la location	Apprécie le poids du parc locatif et son évolution	Filocom d'après DGFIP

Statuts d'occupation	Poids des parcs						
	Basse-Normandie	Orne	L'Aigle	Perche ornais (Nogent-le-Rotrou)	Alençon	Argentan	Flers
Propriétaires occupants	59,5 %	62,0 %	61,4 %	70,9 %	57,4 %	59,5 %	64,8 %
Locataires secteur privé	20,9 %	18,9 %	18,0 %	15,3 %	20,2 %	16,9 %	20,1 %
Locataires secteur public	16,3 %	15,2 %	16,6 %	9,5 %	18,6 %	19,7 %	11,3 %
Autres occupants	3,3 %	4,0 %	4,0 %	4,3 %	3,8 %	3,9 %	3,8 %
Poids des parcs							
Part du locatif dans le parc	37,2 %	34,1 %	34,6 %	24,8 %	38,8 %	36,6 %	31,4 %
Part du social dans le locatif	43,7 %	44,5 %	47,9 %	38,4 %	47,8 %	53,9 %	35,9 %
Part du locatif construit après 2000	25,2 %	26,6 %	26,2 %	15,2 %	32,2 %	29,3 %	22,7 %
dont locatif public construit après 2000	10,8 %	9,4 %	12,7 %	16,1 %	13,2 %	5,0 %	4,9 %
Evolution de 2005 à 2009							
Part des propriétaires occupants	2,4 %	2,0 %	2,7 %	1,5 %	1,1 %	2,8 %	2,6 %
Part des locataires secteur privé	0,6 %	2,7 %	1,8 %	0,6 %	3,9 %	8,1 %	-0,6 %
Part des locataires secteur public	-5,8 %	-7,0 %	-6,3 %	-4,5 %	-5,3 %	-10,3 %	-8,1 %
Part des autres occupants	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.

Source : Filocom d'après DGFIP

Avec près de 60 % de propriétaires occupants, la Basse-Normandie est une région plutôt orientée vers l'accession. Ce taux est plus important dans l'Orne (62 %) où le secteur locatif privé (19 %) et dans une moindre mesure le secteur locatif public (15 %) sont moins représentés qu'au niveau régional (respectivement 21 % et 16 %).

Des disparités apparaissent assez nettement entre les parcs des zones d'emploi ornaises. Les zones d'Alençon et d'Argentan affichent la proportion de locataires du secteur public la plus importante du département (19 %), et même supérieure à celle de Caen ou Lisieux (18 %). Seule la zone d'emploi de Cherbourg atteint une proportion supérieure (22 %). La part de locataires du secteur public étant assez élevée, notamment à Alençon, le poids des propriétaires occupants s'en trouve réduit. A l'opposé, c'est dans la zone du Perche que les propriétaires occupants sont les plus représentés (71 %), devant toutes les autres zones de la région. Si on exclut la proximité de Nogent-le-Rotrou dans l'Eure-et-Loir, l'absence de villes moyennes, plus propices au logement locatif, explique cette caractéristique particulière.

Le boom de la construction neuve au cours de la période 2005-2009 a essentiellement profité à l'accession. Les logements à vocation locative se sont également développés, mais dans des proportions inférieures à leur poids dans le parc total (près de 27 % des constructions récentes, contre 34 % du parc), sans doute alimenté par les mesures d'incitation fiscale en faveur de l'investissement locatif privé. Les proportions sont toutefois assez inégales entre les zones urbaines (jusqu'à 32 % dans la zone d'Alençon) et plutôt rurales (15 % dans le Perche).

C'est le parc public qui a le moins progressé sur la période, les logements sociaux ne représentant que 9 % de la construction récente alors qu'ils constituent 15 % du parc ornais. Là encore, les situations sont assez disparates, entre les zones de Flers et Argentan où le locatif social a atteint 5 % des constructions récentes, et le Perche, où le public affiche 16 % des constructions récentes. La part du locatif public ornais dans le parc total a ainsi diminué de 7 % entre 2005 et 2009, oscillant entre - 4 % dans le Perche et - 10 % dans la zone d'Argentan, au bénéfice, exception régionale, du parc locatif privé (+2,7 % et jusqu'à + 8 % à Argentan), plus que de l'accession (+ 2 %).

Département de propriétaires, l'Orne a renforcé ce caractère entre 2005 et 2009 au détriment du parc locatif public, le locatif privé s'étant développé, parfois assez notablement, comme à Argentan.

La dynamique de l'offre

Thème	Objectif	Fonctions	Sources
Les mises en chantier	Mesurer la dynamique de l'offre	Traduit un certain dynamisme démographique et économique, une attractivité du secteur Reflète le dynamisme de la construction Permet d'apprécier l'impact récent de certaines mesures : Prêt à Taux Zéro (PTZ)	Sit@del 2 - logements commencés en dates réelles en octobre 2011 Filocom d'après DGFiP PTZ d'après SGFGAS

La construction neuve a été très dynamique dans la région entre 2005 et 2009 (+ 28 % par rapport à la période précédente), et encore plus dans l'Orne (+ 40 %). Mais les volumes restent assez faibles et les taux de construction en deçà de la moyenne bas-normande. Malgré une baisse, le département reste le plus orienté vers la construction individuelle. Cette prépondérance est encore plus marquée dans le PTZ pour le neuf, mais le dispositif concerne essentiellement l'ancien dans l'Orne.

Mises en chantier	Basse-Normandie	Orne	L'Aigle	Perche ornaï (Nogent-le-Rotrou)	Alençon	Argentan	Flers
Nombre annuel moyen de logements mis en chantier et évolutions							
2000-2004	7 819	1 075	151	72	301	130	418
2005-2009	10 013	1 500	189	127	463	208	519
Part régionale 2000-2004	100,0 %	13,7 %	1,9 %	0,9 %	3,9 %	1,7 %	5,3 %
Part régionale 2005-2009	100,0 %	15,0 %	1,9 %	1,3 %	4,6 %	2,1 %	5,2 %
Evolution périodes 2000-2004/2005-2009	28,1 %	39,6 %	25,5 %	76,1 %	53,6 %	60,5 %	24,2 %
Taux de construction annuel/parc 2005 (%o)	12,8	9,6	10,1	8,6	9,8	9,8	9,7
Part de l'individuel							
2000-2004	79,5 %	85,4 %	78,1 %	99,2 %	82,1 %	82,4 %	89,5 %
2005-2009	72,4 %	80,6 %	88,7 %	83,1 %	72,6 %	75,2 %	86,3 %

Sources : Sit@del 2 logements commencés en dates réelles en octobre 2011, Filocom d'après DGFiP

La période 2005-2009 a été particulièrement favorable à la construction neuve dans la région : plus de 10 000 logements mis en chantier par an, contre 7 800 entre 2000 et 2004 (+ 28 %). Dans l'Orne, la progression a été encore plus marquée (+ 40 %) et même si les volumes sont moindres que ceux des deux autres départements, la construction neuve ornaïse, avec 1500 logements par an entre 2005 et 2009, a représenté 15 % des mises en chantier bas-normandes, contre moins de 14 % sur la période précédente. Malgré ce net regain, le taux de construction dans l'Orne (9,6 ‰) reste inférieur à celui de la région et des autres départements.

Carte 2 page 103

Les situations sont assez contrastées au sein du département. En volume, ce sont toujours les zones d'Alençon et de Flers qui contribuent le plus à la construction neuve ornaïse, mais l'ac-

croissement des ouvertures de chantier a été plus soutenu dans la zone d'Argentan et dans le Perche. Le poids des deux plus grandes zones est ainsi passé de 67 à 65 % entre les deux périodes. Mais partout le taux de construction se situe sous la moyenne bas-normande.

Les pavillons représentent toujours la très grande majorité des constructions neuves dans l'Orne, mais comme ailleurs entre les deux périodes, leur poids s'est réduit, passant de 85 à moins de 81 %. Il reste toutefois très au-dessus de la moyenne régionale, l'écart s'étant même accentué (6 points sur la période 2000-2004 ; 8 points sur 2005-2009). L'individuel gagne même du terrain à L'Aigle (89 %) alors qu'il recule partout ailleurs, s'établissant à Alençon au niveau de la moyenne régionale.

La construction neuve ornaïse a été la plus dynamique entre 2005 et 2009, mais les volumes restent faibles et l'orientation toujours la plus marquée de la région.

Prêts à taux zéro 2006-2010

	Basse-Normandie	Orne	L'Aigle	Perche ornais (Nogent-le-Rotrou)	Alençon	Argentan	Flers
Nombre moyen de prêts annuels	5 580	1 070	132	102	314	143	390
Part régionale	100,0 %	19,2 %	2,4 %	1,8 %	5,6 %	2,6 %	7,0 %
Part de l'ancien	55,5 %	60,4 %	51,3 %	64,6 %	63,3 %	60,6 %	59,5 %
Part du neuf	44,5 %	39,6 %	48,7 %	35,4 %	36,7 %	39,4 %	41,5 %
Part de l'individuel dans le neuf	94,1 %	97,4 %	96,6 %	96,7 %	96,9 %	98,2 %	98,1 %
Part des locataires HLM	8,4 %	8,6 %	11,8 %	9,3 %	8,5 %	10,1 %	6,6 %
Part du PTZ dans la constr. neuve ⁽¹⁾	27,2 %	30,9 %	37,4 %	29,8 %	29,4 %	28,6 %	32,9 %

Sources : PTZ d'après SGFGAS, sit@del 2

⁽¹⁾ Nombre de logements commencés entre 2006 et 2010 en dates réelles en octobre 2011

Entre 2006 et 2010, près de 1 100 PTZ ont été accordés dans l'Orne, soit 19 % des 5 600 PTZ accordés en Basse-Normandie. Les zones d'emploi d'Alençon et de Flers concentrent 65 % des PTZ du département, une proportion équivalente à leur poids dans la construction neuve ornaise. [Carte 3 page 104](#)

Dans l'Orne, le PTZ est encore plus qu'ailleurs orienté vers l'ancien (60 %, contre 56 % en Basse-Normandie), notamment dans le Perche (65 %). On retrouve la très forte orientation de la construction ornaise vers l'individuel (97 % des prêts dans le neuf, contre 94 % dans la région), avec des niveaux très similaires dans toutes les zones d'emploi. La part des logements financés

par un PTZ dans la construction neuve s'élève à 31 % dans l'Orne, supérieure dans toutes les zones à la moyenne régionale (27 %).

Une part minoritaire de ces prêts (8,6 %) mais un peu plus importante que la moyenne régionale a été accordée à des locataires HLM. Elle s'élève à 10 % à Argentan et jusqu'à 12 % à L'Aigle et peut être un signe d'une concurrence entre le parc social et l'accession à la propriété dans des zones où le parc public ne répond plus tout à fait aux besoins actuels et où les prix du foncier restent moins élevés que dans les autres départements, notamment dans les zones plus tendues.

60 % des PTZ concernent des logements anciens dans l'Orne. Dans le neuf, ils financent presque toujours des logements individuels.



Logis Familial - Saint-Georges-des-Groseillers :
10 appartements + 4 locaux professionnels de santé



Logis Familial - Nocé :
17 logements individuels pour personnes âgées

Les clientèles cibles

Les ménages ornaïens affichent des revenus plus faibles que la moyenne et sont plus souvent non imposables que dans les autres départements bas-normands. Les bénéficiaires des aides au logement sont un peu moins représentés dans la population et plus souvent logés dans le secteur public. Les montants des loyers et des remboursements sont toutefois moins élevés et donc le reste à charge des allocataires moins important.

Les situations sont néanmoins contrastées, entre une zone à Alençon aux caractéristiques plus urbaines, affichant notamment une part d'étudiants importante parmi les bénéficiaires, et un Perche où le locatif reste rare.

Les caractéristiques fiscales des foyers

Thème	Objectifs	Fonction	Source
Les caractéristiques fiscales des foyers	Apprécier le niveau de solvabilité des ménages et les fragilités économiques	Reflète les ressources annuelles disponibles, la dépendance aux transferts et les fragilités économiques	Filocom 2009 d'après DGFiP

Foyers non imposables	Basse-Normandie	Orne	L'Aigle	Perche ornaïens (Nogent-le-Rotrou)	Alençon	Argentan	Flers
Revenu ⁽¹⁾ moyen des foyers imposables (€)	47 830	45 673	44 959	46 299	46 159	44 395	45 540
Revenu ⁽¹⁾ moyen des foyers non imposables (€)	21 182	20 559	20 342	22 263	20 012	20 463	20 749
Taux de foyers non imposables	59,4 %	62,8 %	63,1 %	60,5 %	60,8 %	63,5 %	64,8 %
Part des foyers sous les plafonds HLM	63,2 %	66,9 %	67,2 %	64,6 %	64,9 %	68,0 %	69,0 %

Source : Filocom 2009 d'après DGFiP

⁽¹⁾ depuis la réforme de la fiscalité, on s'intéresse au revenu annuel brut

Des revenus plus faibles dans l'Orne, plus de foyers non imposables et de revenus inférieurs aux plafonds HLM, mais d'assez faibles disparités entre zones d'emploi.

Le revenu moyen des ménages imposables est plus faible dans l'Orne (45 673 €) que celui du niveau régional (47 830 €). Aucune zone d'emploi du département ne dépasse la moyenne régionale. Les revenus moyens sont plus élevés dans les zones d'emploi d'Alençon et du Perche.

Les revenus non imposables sont également plus faibles dans l'Orne qu'en région (environ 600 € de moins). L'écart entre les revenus des foyers imposables et ceux des foyers non imposables est le plus grand à Alençon et le plus réduit à Argentan. Le Perche est la seule zone

où le revenu des foyers non imposables est supérieur à la moyenne bas-normande.

Le taux de foyers non imposables est supérieur à la moyenne régionale (63 % contre 59 %), variant de 61 % à Alençon et dans le Perche à 65 % dans la zone de Flers. De même, la part des foyers sous les plafonds HLM atteint 67 % dans l'Orne, quatre points de plus que la moyenne régionale. Comme dans la Manche, les écarts sont moins marqués que dans le Calvados, mais toutes les zones se situent au-dessus du niveau bas-normand (entre 65 et 69 %).

Les bénéficiaires d'une aide au logement

Thème	Objectifs	Fonction	Source
La couverture de la population par les aides au logement	Mesurer la diffusion des ménages aidés dans les différents segments du parc.	Appréhende l'importance de la clientèle cible	CAF 2008, Insee - recensement de la population 2007
La diffusion dans les parcs	Appréhender le poids du parc privé à vocation sociale porteur d'une demande en direction du parc public (parc public = parc HLM).	Mesure la diffusion des ménages dans les différents segments de parc. Facilite la caractérisation de l'offre à développer	

Bénéficiaires d'une aide au logement	Basse-Normandie	Orne	L'Aigle	Perche ornais (Nogent-le-Rotrou)	Alençon	Argentan	Flers
Part ⁽¹⁾ des bénéficiaires d'une aide au logement	22,0 %	20,7 %	20,9 %	13,3 %	24,8 %	19,9 %	19,0 %
dont locataires du secteur social	43,3 %	47,4 %	46,8 %	36,9 %	49,2 %	57,9 %	42,3 %
dont locataires du secteur privé	46,2 %	40,9 %	40,9 %	40,7 %	42,4 %	30,4 %	44,6 %
dont accédants	10,5 %	11,6 %	12,2 %	22,5 %	8,4 %	11,7 %	13,1 %
Part des étudiants parmi les bénéficiaires	9,1 %	4,6 %	1,9 %	0,2 %	8,9 %	1,5 %	2,3 %

Sources : CAF 2008, Insee - recensement de la population 2007

⁽¹⁾ parmi les ménages de 2007

La part des bénéficiaires d'une aide au logement parmi les ménages de 2007 est très légèrement plus faible dans l'Orne (21 %) que dans la région. Les proportions varient assez largement entre les zones du département, avec seulement 13 % dans le Perche et jusqu'à 25 % dans la zone d'Alençon, deuxième proportion la plus élevée de la région après Caen.

En 2008 dans l'Orne, seuls 41 % des bénéficiaires d'une aide au logement versée par la CAF sont des locataires du secteur privé, contre 46 % en Basse-Normandie et jusqu'à 51 % dans le Calvados. Corollaire de la forte orientation du département vers la propriété, la part des bénéficiaires accédants est plus élevée que la moyenne régionale, mais celle du secteur public l'est encore plus.

Les disparités entre les zones d'emploi sont fortes : les bénéficiaires d'Argentan et d'Alençon sont plus fréquemment logés dans le public, le taux de locataires du privé est faible à Argentan, et les accédants sont plus représentés à Flers, L'Aigle et surtout dans le Perche.

Avec une part d'étudiants parmi les bénéficiaires de l'APL de 4,6 %, l'Orne se situe bien en dessous de la moyenne régionale, tirée par la zone de Caen (19 %), même si la zone d'Alençon affiche le deuxième plus fort taux de la région (9 %).

Ces disparités sont à rapprocher des caractéristiques du parc de chaque zone, en particulier du poids du logement social, mais aussi de l'offre locative privée, qui sans doute ne permet pas de répondre à l'ensemble de la demande dans des zones à caractère rural.

Les bénéficiaires d'une aide au logement de l'Orne sont plus souvent logés dans le secteur public ou des accédants à la propriété. Un contraste assez fort apparaît entre Alençon, zone plus urbaine, et le Perche, où le locatif se fait plus rare.

Les prestations logement versées par la CAF

Thème	Objectifs	Fonction	Source
La part des prestations dans les charges du logement	Mesurer les aides au logement et les restes à charge des ménages dans les différents segments de parc	Mesure l'effet solvabilisateur des aides au logement	CAF 2008

Poids des aides dans les charges	Basse-Normandie						
	Orne	L'Aigle	Perche ornaïs (Nogent-le-Rotrou)	Alençon	Argentan	Fiers	
Prestations en €							
Montant mensuel moyen dans le locatif social	176	174	183	178	180	168	171
Montant mensuel moyen dans le locatif privé	158	171	185	193	159	178	175
Rapport privé/public	90 %	98 %	101 %	109 %	89 %	106 %	102 %
Montant mensuel moyen pour l'accession	129	135	139	135	136	139	128
Loyers/remboursements en €							
Loyers dans le locatif social	295	264	266	302	265	259	262
Loyers dans le locatif privé	380	362	385	382	351	373	359
Rapport privé/public	129 %	137 %	145 %	127 %	132 %	144 %	137 %
Remboursement accession	533	508	504	510	513	496	509
Part des prestations							
Dans les loyers du locatif social	59,7 %	66,2 %	68,7 %	58,9 %	67,8 %	65,0 %	65,2 %
Dans les loyers du locatif privé	41,7 %	47,3 %	48,1 %	50,5 %	45,4 %	47,7 %	48,8 %
Dans les remboursements pour l'accession	24,3 %	26,5 %	27,5 %	26,4 %	26,6 %	27,9 %	25,1 %

Source : CAF 2008

Une part des prestations de la CAF dans les charges plus importante dans l'Orne du fait de loyers et de remboursements moins élevés.

Dans l'Orne, la prestation moyenne mensuelle des aides versées par la CAF aux locataires du parc privé est plus élevée qu'en Basse-Normandie (171 € contre 158 €), alors qu'elle est du même niveau pour les locataires du parc public. Cet écart implique un rapport entre les prestations du privé et celles du public également plus élevé dans l'Orne (98 % contre 90 % dans la région).

Cette situation provient de la structure du parc ornaïs, qui dispose moins souvent de petits logements et sans doute aussi de jeunes ménages en recherche de 1 ou 2 pièces. L'ancienneté du parc privé de l'Orne limite en partie l'écart de loyer, mais globalement les loyers des plus grands logements demeurent plus élevés. Seule la zone d'emploi d'Alençon présente des valeurs proches de la moyenne régionale, avec une structure des ménages bénéficiaires et des logements qu'ils occupent dans le parc privé

plus axée vers les logements de petite taille, un peu à l'image de Caen, bien que plus anciens.

La prestation moyenne pour les accédants à la propriété est très légèrement plus élevée dans l'Orne, sans doute en raison de la taille des logements, encore une fois, mais avec des écarts relativement faibles entre les zones d'emploi du département.

Les loyers et charges d'accession étant moins élevés et les prestations un peu supérieures, le poids des prestations de la CAF est plus important dans l'Orne que dans le reste de la région. Une situation que l'on retrouve dans presque toutes les zones d'emploi du département, seul le Perche affichant un reste à charge légèrement supérieur pour les bénéficiaires du parc public, mais avec une structure de son parc social atypique (logements plus grands et plus récents).

L'offre locative

Thème	Objectifs	Fonction	Sources
L'offre locative privée et sociale	Caractériser l'offre locative et son évolution	Est révélateur de la concurrence locative	-
Sous-thème 1 : L'âge du parc locatif		Mesure l'attractivité du territoire pour les investisseurs et la concurrence	Filocom 2009 d'après DGFiP
Sous-thème 2 : La typologie de l'offre locative		Apprécie par comparaison avec le parc social les concurrences et complémentarités	Filocom 2009 d'après DGFiP
Sous-thème 3 : La densité du parc locatif social		Situe le parc locatif social dans l'aire étudiée	DREAL – EPLS, Insee - recensement de la population
Sous-thème 4 : La vacance dans le parc locatif social		Apprécie le fonctionnement du parc et le risque d'inadéquation de l'offre et de la demande	DREAL - Enquête sur le Parc Locatif Social
Sous-thème 5 : La mobilité dans le parc locatif social			

L'Orne se caractérise par une offre locative publique et privée plus ancienne, voire beaucoup plus ancienne dans le privé que celle de la région. Comme partout, la typologie des parcs public et privé est différente avec plus de petits logements dans le privé, mais l'écart est moins net qu'ailleurs en Basse-Normandie. L'offre sociale est la plus hétérogène de la région avec des densités situées aux extrêmes du spectre bas-normand et une vacance et une mobilité élevées. La zone d'Alençon présente les caractéristiques propres aux zones urbaines, mais avec les signes distinctifs du département en termes d'ancienneté, de densité du parc social et de forte vacance. Le Perche apparaît tout à fait atypique avec le parc privé le plus ancien, le parc social le plus récent, le moins dense et où la vacance et la mobilité ont le plus progressé.

Age du parc locatif	Basse-Normandie	Orne	L'Aigle	Perche ornais (Nogent-le-Rotrou)	Alençon	Argentan	Flers
Parc public ⁽¹⁾							
Avant 1948	3,4 %	3,0 %	2,4 %	3,5 %	3,5 %	2,2 %	3,1 %
Après 1990	18,4 %	14,2 %	15,0 %	31,9 %	15,2 %	11,9 %	10,3 %
Parc privé							
Avant 1948	43,2 %	57,8 %	61,8 %	73,2 %	56,6 %	51,3 %	56,9 %
Après 1990	21,5 %	15,4 %	16,7 %	10,4 %	18,1 %	17,2 %	13,0 %

Source : Filocom 2009 d'après DGFiP

⁽¹⁾ données fiscales : tous logements sociaux confondus

Compte tenu de la montée en puissance du logement social durant la seconde moitié du XX^e siècle, l'offre locative privée se distingue par son ancienneté : 43 % de ces logements datent d'avant 1948 en Basse-Normandie contre à peine plus de 3 % des logements du parc public. Dans l'Orne, la proportion est encore plus forte, avec près de six logements sur dix construits avant 1948 et seulement 3 % dans le parc public. Les situations sont assez hétérogènes entre les zones d'emploi du département.

Dans le secteur public, la part des logements construits après 1990, située entre 10 et 15 %, correspond à ce qu'on trouve dans de nombreuses autres zones de villes moyennes de la région, de Saint-Lô à Lisieux, en passant par Avranches, Vire ou Bayeux. Une exception : le Perche, où ces logements représentent près du tiers du parc social, la plus forte proportion de toute la région.

Un parc locatif ancien, voire très ancien dans le privé.

Dans le locatif privé, même si à l'instar des zones les plus urbaines des autres départements, Alençon, Argentan ou Flers présentent des parts de logements datant d'avant 1948 plus réduites que dans les zones plus rurales, toutes ces valeurs restent très largement supérieures à ce qu'on observe dans le reste de la Basse-Normandie (jusqu'à 73 % dans le Perche). On peut estimer que l'effet reconstruction a été très nettement moins marqué dans l'Orne, et que le boom de la construction durant les 30 glorieuses y a été moins vigoureux également. Le dynamisme récent, encore plus porté sur l'accession qu'ailleurs, y a été moins puissant lui aussi, limitant d'autant la part de logements construits

après 1990 : entre 10 % dans le Perche et 18 % dans la zone d'Alençon, contre près de 22 % en Basse-Normandie.

Contrairement à ce qu'on observe dans le Calvados et plus encore dans la Manche, le développement récent de l'offre publique n'a pas été lié à celui de l'offre privée au sein des zones d'emploi, même si les choses s'équilibrent sur le département qui affiche en moyenne des niveaux très proches entre les deux parcs locatifs (14 % pour le parc public, 15 % pour le locatif privé), la zone d'Argentan se distinguant toutefois.

Typologie des logements	Basse-Normandie	Orne	L'Aigle	Perche ornais (Nogent-le-Rotrou)	Alençon	Argentan	Flers
Parc public							
1-2 pièces	22,3 %	27,5 %	28,3 %	17,8 %	29,3 %	23,8 %	28,9 %
3-4 pièces	67,7 %	64,2 %	64,9 %	73,4 %	62,5 %	65,9 %	62,8 %
5 pièces et plus	10,0 %	8,2 %	6,8 %	8,8 %	8,3 %	10,3 %	8,3 %
Parc privé							
1-2 pièces	40,8 %	35,6 %	30,4 %	33,1 %	42,3 %	29,1 %	34,0 %
3-4 pièces	46,1 %	51,0 %	54,2 %	53,8 %	46,3 %	50,9 %	54,1 %
5 pièces et plus	13,1 %	13,4 %	15,4 %	13,1 %	11,4 %	20,0 %	11,9 %

Source : Filocom 2009 d'après DGFIP

Plus de T1/T2 dans le privé, plus de T3/T4 dans le public, mais les écarts sont moins marqués qu'en région.

Au-delà de l'âge, les offres locatives privée et publique se distinguent par une typologie différente : le parc locatif public est composé de logements plus grands, notamment de logements de taille moyenne (les T3 et T4 constituent près des deux tiers du parc), tandis que l'offre privée est plus marquée par les logements d'une ou deux pièces et les grands logements. Le phénomène est toutefois moins net dans l'Orne, où les logements d'une ou deux pièces représentent 28 % du parc social (contre 22 % en Basse-Normandie) et 36 % du parc privé (contre 41 % dans la région).

La structure du parc locatif est assez similaire d'une zone d'emploi à l'autre, mais quelques particularités se dégagent toutefois : le Perche dispose d'un parc public très fourni en T3/T4 au détriment des plus petits logements tandis qu'on trouve à Argentan plus souvent des 5 pièces et plus dans le public et encore davantage dans le privé, comme à L'Aigle où ils sont généralement très présents.

Offre locative sociale	Basse-Normandie	Orne	L'Aigle	Perche ornais (Nogent-le-Rotrou)	Alençon	Argentan	Flers
Population 2007 ⁽¹⁾	1 461 305	292 635	34 748	25 473	91 135	41 328	101 421
Logements HLM proposés à la location en 2010	107 685	20 906	2 731	1 111	7 716	3 825	5 699
Part régionale 2010	100,0 %	19,4 %	2,5 %	1,0 %	7,2 %	3,6 %	5,3 %
Densité ⁽²⁾ du parc locatif social (‰)	73,7	71,4	78,6	43,6	84,7	92,6	56,2

Sources : EPLS, Insee - recensement de la population

⁽¹⁾ recensement de 2007

⁽²⁾ parc locatif social de 2010 pour 1000 habitants de 2007

Avec un parc de 20 900 logements sociaux en 2010, l'Orne représente 19 % de l'offre régionale, soit un peu moins que son poids dans la démographie régionale en 2007 (20 %). La densité du parc locatif social est ainsi un peu plus faible qu'en Basse-Normandie, mais ces densités sont assez inégales entre zones d'emploi, le Perche et Flers affichant les taux les plus faibles (44 et 56 logements sociaux pour 1 000 habitants), les autres une dotation supérieure (jusqu'à

85 % dans la zone d'Alençon et 93 % dans celle d'Argentan). Carte 4 page 105

Le contraste est plus fort dans l'Orne qu'ailleurs, les zones affichant les taux les plus faibles figurant parmi les moins bien dotées de la région, avec Avranches, Granville et Coutances, et celles où la densité est la plus forte parmi les mieux dotées, avec Cherbourg et Lisieux.

Une densité en logement social très hétérogène dans l'Orne, avec des zones parmi les moins bien dotées et d'autres parmi les mieux fournies de la région.

Taux de vacance totale du parc social en %	Basse-Normandie	Orne	L'Aigle	Perche ornais (Nogent-le-Rotrou)	Alençon	Argentan	Flers
2006	2,5	4,9	4,4	2,3	3,6	5,1	6,1
2007	2,5	4,7	4,1	2,9	3,4	5,3	6,3
2008	2,5	4,9	4,0	3,1	3,2	6,7	6,0
2009	2,8	5,3	5,1	6,0	3,5	6,4	6,3
2010	3,2	6,1	7,9	6,4	4,1	7,7	7,4

Source : EPLS

La vacance totale comprend toutes les situations pour lesquelles il n'y a pas de mise en location du logement pour des raisons conjoncturelles (changement de locataire, remise en état, rénovation, attente de démolition...) et des raisons structurelles (absence de candidats...). Cette vacance est à mettre en regard avec la vacance de l'ensemble des logements présentée en page 73, même si dans la vacance mesurée par l'Insee ou à travers les fichiers fiscaux, on comptabilise des logements très vétustes, voire insalubres, ou que les propriétaires ne souhaitent pas mettre sur le marché.

dans l'Orne et 3,2 % en Basse-Normandie, le Calvados présentant un taux de marché tendu à 2,1 %.

Comme ailleurs, toutes les zones d'emploi sont concernées par cette évolution, mais à des degrés divers. Dans la zone d'Alençon, la progression de la vacance a été moins forte, et même si elle se situe au-dessus du niveau régional, elle reste la plus faible du département (4,1 %). Ailleurs, elle a progressé pour atteindre 7 à 8 % en 2010, la progression ayant été très vive entre 2009 et 2010 dans la zone de L'Aigle, soit les niveaux les plus élevés de la région. Le Perche affiche une vacance de son parc social un peu moins élevée en 2010 (6,4 %), mais c'est dans cette zone d'emploi que la progression a été la plus rapide depuis 2006.

Avec une vacance de son parc social à plus de 6 %, l'Orne affiche un niveau presque deux fois supérieur à la moyenne régionale.

Après une période relativement stable de 2006 à 2008, la vacance totale du parc social, déjà à un niveau supérieur à la région, tend à croître encore de 2008 à 2010, pour atteindre 6,1 %

Taux de vacance structurelle ⁽¹⁾ du parc social en %	Basse-Normandie	Orne	L'Aigle	Perche ornais (Nogent-le-Rotrou)	Alençon	Argentan	Flers
2006	1,1	2,7	2,0	0,9	1,8	2,9	3,5
2007	1,0	2,6	2,0	1,2	1,7	3,2	3,6
2008	1,2	2,8	1,7	1,2	1,7	4,2	3,6
2009	1,4	3,2	2,9	4,1	1,8	3,7	4,1
2010	1,7	3,9	6,0	4,0	2,3	5,1	4,6

Source : EPLS

⁽¹⁾ vacance de plus de 3 mois

La vacance structurelle de plus de trois mois, dite également « vacance pour absence de candidat », est un indicateur plus pertinent pour

apprécier la tension des marchés car elle ne tient pas compte des logements qui ne peuvent être habités. Le niveau de cette vacance

La vacance structurelle est également deux fois plus élevée et sa progression rapide ces dernières années.

reflète ainsi les difficultés des habitants à trouver un logement libre. **Carte 5 page 106**

En 2010, cette vacance structurelle est faible dans la région (1,7 %) mais l'Orne se distingue avec un niveau deux fois plus élevé (3,9 %). Sa répartition et son évolution suivent celles de la vacance totale du parc social : Alençon affiche

les niveaux et la progression les plus bas tout en restant plus élevés que ceux de la moyenne bas-normande, L'Aigle, Argentan et Flers se situent bien au-dessus des autres zones d'emploi de la région avec une progression sensible entre 2009 et 2010 et le Perche se trouve dans une situation intermédiaire mais avec la plus forte progression depuis 2006.

Taux de mobilité dans le parc social en %	Basse-Normandie	Orne	L'Aigle	Perche ornais (Nogent-le-Rotrou)	Alençon	Argentan	Flers
2006	12,6	17,7	16,0	13,0	18,3	18,8	17,5
2007	11,7	15,4	15,3	12,8	16,1	15,4	15,4
2008	11,6	15,0	15,2	13,1	15,8	15,5	14,6
2009	11,3	14,7	14,6	13,4	15,4	14,5	14,5
2010	11,3	14,5	12,6	15,4	15,4	13,5	14,5

Source : EPLS

La mobilité, en forte baisse, reste nettement plus élevée dans l'Orne, signe d'un marché relativement fluide.

Le taux de mobilité du parc social est un des indicateurs de fluidité et donc de tension du marché de l'habitat : plus le marché est fluide (taux de mobilité élevé) plus le marché est détendu.

Au niveau régional, après une chute de 2006 à 2009, le taux de mobilité dans le parc social s'est stabilisé à 11,3 % en 2010. Dans l'Orne, la baisse a été continue depuis 2006 et un peu plus rapide, pour s'établir à 14,5 % en 2010, un niveau assez significativement supérieur au niveau régional même si l'écart s'est réduit. Ce taux de mobilité est caractéristique d'un marché qui n'est pas particulièrement sous tension.

Carte 6 page 107

Les zones d'emploi ornaises présentent les taux de mobilité les plus élevés de la région. Seule celle de L'Aigle avoisine les taux de Vire et Lisieux. Cette mobilité a stagné entre 2009 et 2010 dans les zones d'Alençon et Flers et, contrairement à ce qu'on observe partout ailleurs, elle a même fortement progressé dans le Perche dès 2007, peut-être favorisée en cela par une très forte progression du taux de vacance structurelle au cours de la même période.



Orne Habitat - Flers : 15 logements avec label THPE

La demande en locatif social et la tension locative

Thème	Objectif	Fonction	Source
La demande en locatif social	La localisation de la demande	Apprécie l'adéquation de l'offre à la demande	Numéro unique départemental Fichier des bailleurs sociaux

AVERTISSEMENT

La réforme du N° unique initiée en 2010 ne permet de disposer de données totalement consolidées et surtout de procéder à des extractions territorialisées. Ces analyses territoriales devraient être possibles dans un avenir proche.

Tension locative sociale	Basse-Normandie	Orne	L'Aigle	Perche ornais (Nogent-le-Rotrou)	Alençon	Argentan	Fiers
Logements HLM proposés à la location en 2010	107 685	20 906	2 731	1 111	7 716	3 825	5 699
Taux de mobilité 2010	11,3 %	14,5 %	12,6 %	15,4 %	15,4 %	13,5 %	14,5 %
Nombre d'attributions en 2010	12 169	3 031	344	170	1 188	516	826
Nombre de demandeurs 2011	32 304	4 071	402	226	1 803	711	920
Tension locative (demandes/attributions)	2,7	1,3	1,2	1,3	1,5	1,4	1,1

Sources : EPLS 2010, fichiers Orne Habitat, SAGIM et Logis Familial, dispositif NUD

Rapporter le nombre de demandeurs au nombre d'attributions permet d'avoir une indication du niveau de tension sur le marché locatif public. Le niveau de cet indicateur est très faible sur l'ensemble du département de l'Orne avec 1,3 demandes par attribution, contre 2,7 en Basse-Normandie. Il s'agit d'une moyenne qui indique que pour certains logements moins demandés, il peut y avoir régulièrement moins d'un demandeur par logement attribué.

L'ensemble des zones d'emploi du département affiche de faibles niveaux de tension, la zone d'Alençon présentant néanmoins une tension légèrement moins faible que les autres zones d'emploi. La zone recueille ainsi 44 % des demandes ornaises tandis que son parc ne couvre que 37 % des logements sociaux disponibles dans le département, mais comme elle

concentre 39 % des attributions, on ne peut pas parler de forte tension, comparé aux situations du Calvados ou de certaines zones de la Manche.

Le délai moyen d'attribution de la région est de 7 mois. Avec 4 mois, celui de l'Orne est presque deux fois inférieur à celui de la région et le plus bas de tous les départements bas-normands.

Au regard des taux de vacance structurelle et de mobilité importants rencontrés dans le parc social sur toutes les zones d'emploi de l'Orne, on peut considérer qu'il n'existe pas de pression locative sur le parc social dans ce département et que l'offre est suffisante par rapport à la demande.

Une tension sur le marché locatif public particulièrement faible dans l'Orne, même dans la zone d'Alençon.

La concurrence

Il s'agit d'examiner la concurrence entre les différents parcs mais aussi les différents statuts d'occupation : entre le parc locatif public et le parc locatif privé d'une part, et entre le parc locatif public et l'accession (dans le neuf ou l'existant) d'autre part.

Le renchérissement des coûts de la construction a fait augmenter les loyers du parc public récent tandis que les loyers étaient contenus par les dispositifs de défiscalisation dans le privé, favorisant ainsi la concurrence entre public et privé. Dans l'ancien, la concurrence potentielle avec le locatif privé est encore plus vive dans l'Orne, avec des prix particulièrement bas.

Par ailleurs, le boom de l'immobilier les dernières années a montré le désir d'accession à la propriété des ménages, rendue possible par des conditions favorables, d'emprunt en particulier. Si l'augmentation des prix dans le collectif neuf, rare dans l'Orne, a contribué à éloigner de l'accession une partie de la population, les prix de vente des maisons existantes restent accessibles malgré une hausse de 80 % en dix ans. Seuls les prix alençonnais se sont hissés hors de portée du budget théorique de notre profil-type. Le prix au m² des terrains à bâtir a augmenté moins vite que dans le reste de la région et avec la diminution des surfaces, le prix d'acquisition demeure relativement bas, mais la baisse des ventes semble indiquer une diminution de la demande.

La concurrence dans le locatif

MÉTHODE

Afin d'évaluer la concurrence entre les parcs locatifs public et privé, ont été utilisées l'enquête RPLS 2011 et la Cote annuelle des valeurs vénales immobilières et foncières au 1^{er} janvier 2012 publiée par les Editions Callon. Le champ est constitué des 28 villes bas-normandes de plus de 5 000 habitants et on compare donc les villes entre elles sur des échantillons suffisamment importants dans les deux parcs.

Le Callon retient 4 catégories de normes locatives privées (« Grand Standing », « Standing », « Normal » et « Moyen ») et 2 classes d'âge (> à 10 ans et < à 10 ans). Seules les catégories « Normal » et « Moyen » peuvent être en position de concurrencer les logements du parc social.

Définition de la norme « Normal (confort) » : Environnement acceptable - Confort et finition normale – Situation moyenne - Commodités

Définition de la norme « Moyen (courant) » : Environnement quelconque - Confort et finition bas de gamme – Mal situé - Commodités minimales

La concurrence entre les parcs privés et HLM porte essentiellement sur les logements collectifs privés de norme « Moyen » de plus de 10 ans et, à un moindre degré, de moins de 10 ans. Il n'y a pas de concurrence HLM avec le parc locatif privé ancien de la norme « Normal » à l'exception de la ville de L'Aigle dans l'Orne.

Ont été analysés sur chaque ville les loyers des logements renseignés dans le parc locatif public et enquêtés dans le secteur privé ; il s'agit des loyers principaux ou nus hors charges locatives, loyers accessoires (stationnement, terrasses, cours ou jardins privatifs, etc...) et surloyers en ce qui concerne le parc HLM. Le loyer moyen au m² pour chaque ville ne tient pas compte de la structure des parcs (taille des logements et nombre de pièces) ni de leur année de construction hormis la distinction entre les + ou – de dix ans. Cela permet une comparaison entre les niveaux de loyer des parcs respectifs et de dégager des situations de concurrence potentielle. Cette concurrence potentielle du parc locatif privé par rapport au parc locatif public a été définie selon les catégories suivantes :

- pas de concurrence : loyers privés supérieurs de plus de 30 % aux loyers du parc public,
- concurrence faible : loyers privés supérieurs de + 20 % à + 30 % aux loyers du parc public,
- concurrence forte : loyers privés supérieurs jusqu'à + 20 % aux loyers du parc public,
- concurrence très forte : loyers privés inférieurs ou égaux aux loyers du parc public.

Thème	Objectif	Fonction	Source
La concurrence dans le locatif	Rechercher les situations de concurrence entre les parcs	Positionne les différents segments locatifs sociaux dans l'environnement locatif	Répertoire du Parc Locatif Social

Villes de + de 5 000 habitants	Basse-Normandie	Orne	L'Aigle	Perche ornais (Nogent-le-Rotrou)	Alençon	Argentan	Flers
	28 villes	6 villes	L'Aigle		Alençon	Argentan	Condé-sur-Noireau Flers La Ferté-Macé

Il faut signaler que l'étude des marchés locaux de l'habitat en Basse-Normandie sortie en octobre 2006 ne relevait pas de concurrence possible entre les parcs locatifs public et privé quelle que soit la catégorie de logement.

Concurrence potentielle entre parcs locatifs public et privé		Logements de - de 10 ans (€/m ²)			Logements de + de 10 ans (€/m ²)		
Zone d'emploi	Villes	Parc public	Parc privé norme « Moyen »	Concurrence	Parc public	Parc privé norme « Moyen »	Concurrence
L'Aigle	L'Aigle	6,03	5,00	Très forte	4,53	3,60	Très forte
Perche ornais							
Alençon	Alençon	5,40	5,80	Forte	4,36	4,30	Très forte
Argentan	Argentan	4,79	5,00	Forte	4,16	3,60	Très forte
Flers	Condé-sur-Noireau				4,58	5,40	Forte
	Flers	4,98	5,70	Forte	4,13	4,10	Forte
	La Ferté-Macé				4,33	3,60	Très forte

Sources : RPLS et Editions Callon

Sur l'ensemble des six villes de l'Orne retenues pour cette analyse, le loyer moyen du parc locatif public s'élève à 4,29 € par m² pour les logements de plus de 10 ans (contre 4,51 € pour les 28 villes retenues pour la région) et 5,33 € pour ceux de moins de 10 ans (5,49 € pour les 28 villes). Des loyers inférieurs à la moyenne des villes de référence donc, mais toutefois supérieurs par exemple à ce qu'on observe sur les villes de la Manche (respectivement 4,19 € et 5,04 € par m²).

S'agissant des loyers récents (logements construits après 2000), les indicateurs font apparaître qu'il existe dans l'ensemble des villes de l'Orne étudiées, une concurrence forte, voire très forte à L'Aigle, où le prix du public est même supérieur à celui du privé. Il n'existe quasiment pas de concurrence du même type dans les autres zones d'emploi de Basse-Normandie (Bayeux mis à part). L'échantillonnage (parfois faible pour cette catégorie, comme à L'Aigle), la bonne qualité des derniers logements sociaux et sans doute également leur taille, peuvent ex-

pliquer une partie de la cherté du parc social récent dans ces zones. Mais il reste que le faible niveau de prix dans le privé contribue fortement à cette concurrence potentielle entre les deux parcs locatifs dans l'Orne.

Pour les logements de plus de 10 ans, la concurrence potentielle entre le public et le privé, qui se profile dans les autres départements pour certaines zones d'emploi, est générale dans l'Orne, et toujours forte à très forte. A part à Condé-sur-Noireau, les loyers du public sont partout supérieurs à ceux du privé. Là aussi, même si les loyers du public sont, sur ces villes, supérieurs à ceux de la Manche, peut-être du fait de logements plus grands et/ou plus récents, le faible niveau des loyers du privé favorise très nettement les potentialités de concurrence. Paramètre non intégré dans l'analyse, la qualité des logements dans le parc de plus de 10 ans est sans doute moindre dans l'offre privée ornaise avec des logements encore plus anciens et sans doute plus vétustes qu'ailleurs.

Le parc social ornais soumis à la concurrence d'une offre privée aux loyers faibles mais sans doute de moindre qualité.

La DREAL Basse-Normandie dispose de la base de données gérée par la société PERVAL, qui recense les informations saisies par les notaires situés sur l'ensemble du territoire national pour la constitution et l'interprétation de statistiques des références immobilières du notariat (outils d'aide à l'évaluation immobilière).

Dans ce cadre, la profession alimente depuis une quinzaine d'années un fichier des actes de ventes réalisées.

La base peut être traitée au niveau de la zone d'emploi et permettre ainsi une comparaison entre les différentes zones de la région. Son analyse permet de caractériser les zones selon le type d'habitat (maisons individuelles, collectifs), l'évolution des prix moyens pratiqués et l'origine géographique des acquéreurs. D'autres informations, comme le niveau de confort, ne sont pas prises en compte, leur qualité ayant été jugée trop aléatoire.

En revanche, les données ne permettent pas de différencier le type d'utilisation (résidence principale, secondaire, investissement destiné à la location, etc...), d'où des précautions à prendre dans l'analyse, notamment sur la zone littorale.

La présente étude porte sur les données Perval 2010. Le nombre de mutations réalisées et intégrées dans la base de données n'a pas été utilisé en raison de l'absence de calcul par canton du taux de couverture qui ne permet pas de procéder au redressement de la base.

Afin d'évaluer la concurrence de l'accession dans le parc existant avec le parc locatif social, il apparaît intéressant d'analyser les raisons essentiellement financières à partir desquelles un ménage avec enfant par exemple pourrait être tenté de s'engager, à des fins patrimoniales, dans un processus d'accession à la propriété. La plage de déclenchement du projet d'accession a été fixée de la manière suivante :

- un jeune ménage actif avec deux enfants à charge, dont le revenu mensuel représente un peu plus (5 %) de deux SMIC nets (2 300 €) et qui est éligible ou déjà logé dans le parc HLM : ce niveau de revenu, qui correspond à 66 % du plafond HLM pour ce type de ménage, a été retenu de telle façon que la plus grande partie des ménages éligibles prêts à entrer ou déjà logés dans le parc social (dont les revenus sont compris entre 60 % et 100 % du plafond du prêt locatif à usage social (PLUS)) est concernée par la capacité d'accession ;
- une opération d'emprunt sans apport personnel sécurisée par un taux fixe (assurance comprise), un taux d'endettement maximum de 33 % et un remboursement mensuel inférieur à 750 euros ;
- dans le respect de ces conditions et par l'application des offres moyennes recensées sur le marché, les possibilités d'emprunt sont les suivantes :
 - * de 120 000 euros à 140 000 euros sur 20 ou 30 ans avec des taux fixes assurances incluses compris entre 3,96 % et 4,77 % pour un remboursement mensuel de 638 à 745 euros, soit un taux d'endettement de 27,7 % à 32,4 %,
 - * à partir de ces montants d'emprunt, on en déduit les seuils de déclenchement d'un projet d'accession en tenant compte de 7 % de frais de notaire et de dossier, soit une fourchette comprise entre 112 000 et 131 000 €.

Thème	Objectif	Fonction	Source
La concurrence avec l'accession dans l'ancien	Rechercher les situations de concurrence entre les parcs	Evalue la concurrence potentielle entre l'accession et la location dans le parc public	PERVAL Maisons et appartements dans l'ancien

La flambée immobilière des années 2003-2008 a été moins marquée dans l'Orne, mais la baisse des taux d'intérêt et le désir d'accession ont tout de même contribué à faire augmenter les prix sur le marché de l'existant de 80 % pour les maisons et de 60 % pour les appartements. Le marché ornaï est très majoritairement orienté vers la maison, l'essentiel des ventes d'appartements ayant lieu sur Alençon et Flers avec des acheteurs très souvent locaux. Pour les maisons en revanche, le marché est plus ouvert qu'ailleurs, notamment autour du Perche, même à Alençon. Avec des prix très inférieurs aux niveaux bas-normands, il existe pour les deux types de biens une potentielle concurrence entre l'accession et l'accès au parc social, sauf pour les maisons de la zone d'Alençon, dont le prix moyen dépasse de 10 000 € les capacités maximales de notre profil-type.

Mutations maisons - Prix et évolutions	Basse-Normandie						
	Orne	L'Aigle	Perche ornais (Nogent-le-Rotrou)	Alençon	Argentan	Flers	
2000							
Part des mutations	100,0 %	27,6 %	4,0 %	3,4 %	7,7 %	4,4 %	8,0 %
Prix moyen en €	81 479	64 736	67 269	68 390	73 911	62 035	54 590
Prix moyen en €/m ²	759	651	709	682	723	604	540
Surface moyenne en m ²	107	103	97	100	108	103	104
2010							
Part des mutations	100,0 %	24,9 %	2,8 %	3,0 %	7,1 %	3,5 %	8,6 %
Prix moyen en €	163 808	119 018	125 626	122 448	140 855	120 025	97 332
Prix moyen en €/m ²	1 535	1 176	1 265	1 156	1 330	1 058	1 031
Surface moyenne en m ²	109	105	96	101	104	126	104
Evolution prix/m ² 2000-2010	102 %	81 %	78 %	70 %	84 %	75 %	91 %

Source : Perval

En 2010, le département de l'Orne a couvert un quart des mutations de maisons collectées dans la région. C'est moins qu'en 2000, lorsque l'Orne affichait près de 28 % des mutations. Seule la zone d'emploi de Flers a accru son poids au cours de la période. Toutes les autres ont diminué leur part, les zones de L'Aigle et d'Argentan en particulier.

La surface moyenne des maisons échangées dans l'Orne reste de 4 m² inférieure à ce qu'on observe dans la région. D'une zone d'emploi à l'autre, les écarts sont plus marqués que dans les deux autres départements bas-normands, le Perche et L'Aigle affichant des surfaces moyennes particulièrement réduites. La surface moyenne de la zone d'Argentan, en très forte hausse en 2010, a sans doute été influencée cette année-là par quelques ventes de biens exceptionnellement vastes alors même que le nombre de mutations a été faible dans cette zone.

Comme ailleurs, l'évolution principale du marché a sans conteste été celle des prix, même s'ils ont progressé un peu moins vite dans l'Orne qu'en moyenne dans la région, le doublement des prix bas-normands ayant été tiré par le marché du Calvados. On est tout de même passé de 64 700 € à 119 000 € en dix ans dans l'Orne, avec une surface moyenne en hausse de seulement 2 m². Les prix s'étalent désormais de 97 300 € dans la zone de Flers à 140 900 € dans celle d'Alençon avec des surfaces identiques dans ces deux zones. Pour les autres, les prix se situent entre 120 000 et 125 000 €, avec des surfaces assez diverses néanmoins. Globalement, la hiérarchie reste la même entre 2000 et 2010, avec une inversion entre le Perche et la zone de L'Aigle, dont les prix restent néanmoins assez voisins.

L'analyse des prix au m², qui permet dans une certaine mesure d'évacuer l'effet taille, aboutit aux mêmes conclusions : on est passé de 650 à 1 180 €/m² dans l'Orne entre 2000 et 2010 (+ 81 %, contre + 102 % en région).

Carte 7 page 108

A près de
120 000 €
en moyenne,
les maisons
existantes de
l'Orne restent les
plus abordables.
La hausse des prix
a aussi été un peu
moins rapide.

Les écarts entre les zones d'emploi se retrouvent également sur les prix au m², compris entre 1 030 €/m² à Flers et 1 330 €/m² à Alençon. La zone de L'Aigle se distingue toujours, avec des prix au m² relativement élevés, qui peuvent en partie s'expliquer par une plus petite taille des maisons échangées (le prix au m² diminuant généralement avec l'augmentation de la taille des logements). En termes de progression, les zones d'emploi de l'Orne ont connu des augmentations plus homogènes qu'ailleurs, comprises entre + 70 % dans le Perche et + 90 % dans la zone de Flers.

Par rapport aux critères de ressources de la clientèle HLM potentielle fixés dans l'encadré « Méthode », on remarque qu'en 2010, seule la zone d'Alençon ne se trouve plus en situation de concurrence potentielle entre l'accession dans une maison individuelle existante et l'accès au parc locatif social. A l'opposé, avec une moyenne inférieure à 100 000 €, les prix des maisons existantes dans la zone de Flers sont toujours les plus propices à l'accession, même si ce sont ceux qui ont le plus progressé en dix ans. Toutes les autres zones d'emploi affichent des prix moyens compris dans la fourchette d'emprunt (entre 112 000 et 131 000 €).

Mutations maisons - Acquéreurs		Basse-Normandie	Orne	L'Aigle	Perche ornais (Nogent-le-Rotrou)	Alençon	Argentan	Flers
Age moyen		41	41	41	41	40	41	42
Origine région		75 %	71 %	57 %	43 %	70 %	85 %	81 %
Département		71 %	68 %	56 %	43 %	69 %	76 %	76 %
Zone d'emploi		65 %	63 %	52 %	39 %	63 %	69 %	73 %
Origine hors région		25 %	29 %	43 %	57 %	30 %	15 %	19 %
France		23 %	26 %	41 %	56 %	30 %	13 %	14 %
Ile-de-France		11 %	12 %	20 %	22 %	13 %	7 %	6 %
Etranger		2 %	2 %	2 %	1 %	1 %	2 %	5 %

Sources : Perval

Des acquéreurs plus souvent originaires d'autres régions, notamment dans le Perche et la zone de L'Aigle. Une orientation également à l'œuvre dans la zone d'Alençon, plus ouverte que ses homologues régionales.

Comme dans le Calvados et la Manche, l'essentiel des acquéreurs de maisons existantes étaient originaires de la région en 2010. Toutefois, la proportion d'acquéreurs venant d'autres horizons est plus importante dans l'Orne (près de 30 % contre 25 % en Basse-Normandie), notamment du fait d'acheteurs originaires de province, la part des franciliens et des étrangers se situant au niveau de la moyenne régionale.

La situation départementale masque ici aussi des orientations diverses au sein des zones d'emploi. Le Perche ornais et la zone de L'Aigle attirent en effet beaucoup plus souvent des acheteurs vivant hors de la région (entre 4 et 6 sur 10), dont plus de 20 % de franciliens. A l'inverse, les acheteurs dans les zones d'Argentan

et de Flers sont plus fréquemment des locaux, avec un peu plus d'étrangers toutefois à Flers. La zone d'Alençon se trouve en position intermédiaire, avec 30 % d'acquéreurs provenant d'une autre région, dont 13 % de franciliens. Sa géographie explique sans doute cette position, singulière par rapport aux deux autres capitales départementales au marché très concentré, avec une agglomération alençonnaise s'étalant dans la Sarthe et une partie orientale de la zone présentant des caractéristiques proches de celles du Perche et de L'Aigle.

L'âge des acquéreurs correspond à la moyenne régionale (41 ans), même si on peut constater un léger écart entre les 40 ans observés à Alençon et les 42 ans enregistrés à Flers.

Mutations appartements - Prix et évolutions	Basse-Normandie	Orne	L'Aigle	Perche ornais (Nogent-le-Rotrou)	Alençon	Argentan	Flers
2000							
Part des mutations	100,0 %	8,7 %	0,3 %	0,1 %	5,2 %	0,3 %	2,7 %
Prix moyen en €	53 631	45 514	n.s.	n.s.	45 079	n.s.	44 370
Prix moyen en €/m ²	1 062	790	n.s.	n.s.	805	n.s.	775
Surface moyenne en m ²	50	58	n.s.	n.s.	56	n.s.	57
2010							
Part des mutations	100,0 %	6,9 %	0,3 %	0,1 %	3,4 %	0,5 %	2,6 %
Prix moyen en €	123 479	75 303	106 700	n.s.	74 537	79 200	71 714
Prix moyen en €/m ²	2 381	1 290	1 448	n.s.	1 163	1 199	1 494
Surface moyenne en m ²	52	58	74	n.s.	64	66	48
Evolution prix/m ² 2000-2010	124 %	63 %	n.s.	n.s.	44 %	n.s.	93 %

Sources : Perval

Le parc ornais étant très largement constitué de maisons individuelles, y compris le parc relativement récent, le marché des appartements dans le département pèse assez peu dans le marché régional, avec un poids encore en baisse en 2010 (moins de 7 % des mutations, contre près de 9 % en 2000). L'essentiel des transactions se porte sur les zones d'Alençon et de Flers, le fléchissement ayant été constaté sur Alençon, dont le poids dans les ventes régionales disponibles dans les données notariales passe de 5 % en 2000 à 3 % en 2010.

Entre 2000 et 2010, la taille moyenne des appartements échangés s'est réduite à Flers et a augmenté à Alençon, contribuant ainsi à une accélération des prix au m² plus importante à Flers, mais qui reste inférieure à la moyenne régionale. Il faut dorénavant compter près de 75 300 € pour un appartement dans l'Orne, contre 45 500 € en 2000. Cet effet taille explique également un prix au m² plus élevé à Flers (près de 1 500 €/m² contre environ 1 200 €/m² à Alençon et 1 290 €/m² en moyenne dans le département). La dispersion est assez faible, même si les volumes limités peuvent être influencés par

des transactions un peu particulières. C'est ce qu'on pressent pour la zone de L'Aigle, qui affiche en 2010 la taille moyenne la plus élevée de toute la région et un prix au m² assez haut par rapport aux prix de la région au regard de la surface observée.

Carte 8 page 109

Par rapport aux critères de ressources de la clientèle potentielle fixés dans l'encadré « Méthode », on peut estimer qu'il existe dans l'Orne plus qu'ailleurs une concurrence entre l'accession à la propriété pour un appartement existant et l'accès au parc locatif social au regard des prix moyens des appartements échangés en 2010. Toutefois, les biens disponibles sur le marché peuvent ne pas correspondre aux besoins des porteurs de projet. On peut ainsi considérer que ceux correspondant à notre profil-type s'orienteraient davantage vers des logements de type T4 d'environ 75 m². En appliquant les prix au m² à cette surface, la concurrence potentielle reste néanmoins avérée pour les zones d'emploi de l'Orne, les prix restant même en dessous des 112 000 € de notre fourchette basse de budget théorique.

Un marché ornais très réduit dans le collectif existant, principalement porté par Alençon et Flers, aux prix très inférieurs à ceux des autres départements.

Mutations appartements - Acquéreurs	Basse-Normandie	Orne	L'Aigle	Perche ornais (Nogent-le-Rotrou)	Alençon	Argentan	Flers
Age moyen	46	42	46	n.s.	45	44	38
Origine région	60 %	76 %	80 %	n.s.	80 %	81 %	68 %
Département	53 %	68 %	70 %	n.s.	78 %	81 %	51 %
Zone d'emploi	47 %	61 %	70 %	n.s.	67 %	75 %	47 %
Origine hors région	40 %	24 %	20 %	n.s.	20 %	19 %	32 %
France	40 %	23 %	20 %	n.s.	19 %	19 %	31 %
Ile-de-France	17 %	2 %	0 %	n.s.	1 %	0 %	4 %
Etranger	1 %	1 %	0 %	n.s.	1 %	0 %	1 %

Source : Perval

Un marché concentré géographiquement, aux acquéreurs très majoritairement ornaïens, voire plus locaux, sauf à Flers.

Le marché des appartements existants, restreint dans l'Orne, attire nettement moins souvent que dans le Calvados des acheteurs venus des autres régions françaises : 24 % contre 45 % (et 40 % en moyenne dans la région). Une proportion homogène entre les zones d'emploi, bien que plus élevée à Flers (32 % dont 4 % de franciliens). Hormis à Flers donc, les acheteurs d'appartements sont moins souvent issus d'autres régions que ceux portant leur choix sur des maisons, ce marché sem-

blant ainsi très concentré sur le département et même sur les zones d'emploi concernées.

L'âge moyen des acquéreurs (42 ans) est inférieur à la moyenne bas-normande, surtout dans la zone de Flers, qui fait ainsi baisser la moyenne départementale sous le niveau régional. Les prix bas et la faible taille des logements vendus expliquent peut-être la présence d'acquéreurs plus jeunes sur cette zone.

La concurrence avec l'accession dans le neuf

Thème	Objectif	Fonction	Sources
La concurrence avec l'accession dans le neuf	Rechercher les situations de concurrence entre les parcs	Evalue la concurrence potentielle entre l'accession et la location dans le parc public	Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs, logements ordinaires collectifs
			Enquête sur le Prix des Terrains à Bâtir, projets pour lesquels les terrains ont été achetés l'année de l'enquête

Après la période faste du boom immobilier, les ventes d'appartements neufs et de terrains à bâtir se sont nettement repliées. Les prix au m² n'ont pourtant pas suivi cette évolution, affichant une progression de 28 % pour les appartements neufs ornaïens et de 36 % pour les terrains à bâtir. Résultat de contraintes budgétaires accrues, d'une prise de conscience ou de politiques locales plus économes en termes d'aménagement urbain, les surfaces de ces terrains ont nettement diminué depuis 2006, mais elles restent dans l'Orne très supérieures à la moyenne bas-normande.

Commercialisation des appartements neufs - Ventes		Basse-Normandie	Orne	L'Aigle	Perche ornaïens (Nogent-le-Rotrou)	Alençon	Argentan	Flers
		2005						
	Nombre	1 558	129	22	ns	61	ns	39
	dont littoral ⁽¹⁾	-	-	-	-	-	-	-
2009								
	Nombre	1 143	51	ns	ns	ns	23	23
	dont littoral ⁽¹⁾	-	-	-	-	-	-	-
	Evolution 2005-2009	-27 %	-61 %					
	dont littoral ⁽¹⁾	-	-	-	-	-	-	-

Source : ECLN, logements ordinaires collectifs

⁽¹⁾ communes littorales selon la classification du Guide des zonages bas-normands cad riveraines au sens de la loi Littoral des mers et océans, des estuaires et des deltas.

Avec moins de 1 150 ventes en 2009, le nombre d'appartements neufs commercialisés en Basse-Normandie a fortement reculé par rapport à 2005 (- 27 %). Dans l'Orne, la baisse a été encore plus marquée (- 61 %), mais le marché du collectif, et plus encore du collectif neuf, étant particulièrement ténu, l'analyse doit être nuan-

cée : moins de 4 % des ventes bas-normandes ont eu lieu dans l'Orne en 2009. Les volumes sont ainsi très souvent insuffisants pour examiner les marchés par zone d'emploi, même celle d'Alençon, qui avait pourtant connu une très bonne année 2005.

Un marché du collectif neuf particulièrement atone depuis 2005.

Commercialisation des appartements neufs - Prix de vente	Basse-Normandie	Orne	L'Aigle	Perche ornais (Nogent-le-Rotrou)	Alençon	Argentan	Fiers
2005							
Prix de vente moy. (€/m ²)	2 424	2 103	2 149	ns	2 157	ns	1 868
dont littoral ⁽¹⁾	2 572	-	-	-	-	-	-
Surface moy. en m ²	57	59	76	ns	56	ns	54
dont littoral ⁽¹⁾	58	-	-	-	-	-	-
2009							
Prix de vente moy. (€/m ²)	3 117	2 693	ns	ns	ns	2 733	2 827
dont littoral ⁽¹⁾	3 528	-	-	-	-	-	-
Surface moy. en m ²	57	60	ns	ns	ns	57	59
dont littoral ⁽¹⁾	55	-	-	-	-	-	-
Evolution prix de vente 2005-2009	28,6 %	28,1 %	ns	ns	ns	ns	51,3 %

Source : ECLN, logements ordinaires collectifs

⁽¹⁾ communes littorales selon la classification du Guide des zonages bas-normands cad riveraines au sens de la loi Littoral des mers et océans, des estuaires et des deltas.

Entre 2005 et 2009, le prix moyen au m² des appartements neufs a augmenté de 28 % dans l'Orne, à un rythme proche de l'augmentation régionale. Les ventes ayant été dispersées entre les zones d'emploi avec des volumes assez variables entre 2005 et 2009, l'analyse des prix reste délicate au sein des zones ornaises. Le prix moyen dans l'Orne s'établit ainsi en 2009 à 2 700 €/m², soit 14 % de moins que les 3 100 €/m² pour un appartement bas-normand neuf.

La surface moyenne de ces appartements, atteignant 60 m² en 2010 dans l'Orne, reste supérieure à la moyenne régionale (57 m²), tirée par le Calvados et son littoral.

Par rapport aux critères de ressources de la clientèle HLM potentiellement fixés dans l'encadré « Méthode », l'analyse des chiffres bruts à travers les prix au m² permet de montrer que dans l'Orne comme ailleurs, il n'existe pas de concurrence entre le marché des appartements neufs et le parc locatif social. Les prix moyens d'un appartement de 75 m², supérieurs à 200 000 € en 2009 quelle que soit la zone d'emploi, dépassent ainsi largement les 131 000 € du budget maximal de notre profil-type.

Des prix en augmentation qui atteignent

2 700 €/m².

Malgré un niveau inférieur au prix bas-normand, ils restent inaccessibles pour le profil-type d'un potentiel acquéreur logé dans le parc social.

Terrains à bâtir – Ventes	Basse-Normandie	Orne	L'Aigle	Perche ornais (Nogent-le-Rotrou)	Alençon	Argentan	Fiers
2006							
Nombre	4 788	805	98	65	265	113	263
Part régionale	100,0 %	16,8 %	2,1 %	1,4 %	5,5 %	2,4 %	5,5 %
2009							
Nombre	2 596	412	62	29	112	52	157
Part régionale	100,0 %	15,9 %	2,4 %	1,1 %	4,3 %	2,0 %	6,1 %
Evolution 2006-2009	-45,8 %	-48,8 %	-37,3 %	-55,6 %	-57,7 %	-54,2 %	-40,2 %

Source : EPTB, projets pour lesquels les terrains ont été achetés l'année de l'enquête

La crise immobilière, survenue fin 2007, a particulièrement touché la construction de maisons individuelles menée par des particuliers, qui avait été le secteur de la construction ayant le

plus profité du boom des années précédentes. Cette évolution transparaît directement dans la commercialisation des terrains à bâtir qui, dans l'Orne également, a fortement reculé

-49% de ventes de terrains à bâtir dans le l'Orne.

entre 2006 (une des meilleures années) et 2009 (- 49 %). La baisse a été générale, mais plus significative dans la zone d'Alençon (- 58 %) que dans celle de Flers (- 40 %), ces deux zones

concentrant les deux tiers des ventes du département. Le poids de l'Orne dans les ventes bas-normandes de terrains à bâtir se réduit, en passant de 17 % à 16 % entre 2006 et 2009.

Terrains à bâtir - Caractéristiques	Basse- Normandie	Orne	L'Aigle	Perche ornais (Nogent- le-Rotrou)	Alençon	Argentan	Flers
Prix moyen des terrains							
2006	35 674	19 140	15 608	18 750	23 266	20 034	15 591
2007	40 424	21 901	19 100	21 769	27 192	21 343	19 969
2008	43 152	24 723	27 875	24 268	25 271	24 491	25 318
2009	43 438	22 932	24 225	23 520	24 924	22 830	20 953
Evolution 2006-2009 en %	21,8 %	19,8 %	55,2 %	25,4 %	7,1 %	14,0 %	34,4 %
Superficie moyenne des terrains (m²)							
2006	1 720	1 841	1 841	1 705	1 620	2 073	1 967
2007	1 650	1 963	2 314	2 453	1 681	1 861	1 802
2008	1 595	1 756	1 637	1 571	1 602	2 227	1 659
2009	1 366	1 620	1 573	1 284	1 580	1 318	1 792
Evolution 2006-2009 en %	-20,6 %	-12,0 %	-14,5 %	-24,7 %	-2,4 %	-36,4 %	-8,9 %
Prix moyen des terrains (€/m²)							
2006	21	10	8	11	14	10	8
2007	24	11	8	9	16	11	11
2008	27	14	17	15	16	11	15
2009	32	14	15	18	16	17	12
Evolution 2006-2009 en %	53,3 %	36,1 %	81,6 %	66,5 %	9,8 %	79,3 %	47,5 %

Source : EPTB, projets pour lesquels les terrains ont été achetés l'année de l'enquête

Le prix moyen des terrains à bâtir a augmenté de 20 % dans l'Orne (22 % en Basse-Normandie), passant de 19 100 € en 2006 à 22 900 € en 2009. On constate néanmoins une baisse entre 2008 et 2009, due à une réduction de la surface, le prix au m² s'étant stabilisé ces deux dernières années, contrairement à ce qu'on observe dans les autres départements. Ce prix au m² a ainsi augmenté de 36 % dans l'Orne, tandis que l'augmentation régionale atteignait 53 % sur la période. Avec 14 €/m² en 2009, les prix ornaïses sont très éloignés des prix manchois (23 €) et calvadosiens (46 €). Les évolutions sont plus contrastées lorsqu'on descend au niveau des zones d'emploi.

La baisse de la taille des terrains à bâtir est en revanche régulière dans les trois départements, la construction de maisons individuelles par des particuliers consommant ainsi moins d'espace que par le passé. Cependant, les terrains dans l'Orne restent très nettement plus grands que

dans les autres départements : 1 600 m² en moyenne contre environ 1 300 dans le Calvados et dans la Manche. Depuis 2006, la surface moyenne des terrains ornaïses a diminué de 12 %, contre 21 % en Basse-Normandie.

Concernant les zones d'emploi, le département de l'Orne est nettement plus homogène que le Calvados et la Manche : les prix oscillent entre 21 000 et 25 000 €, les surfaces entre 1 300 et 1 800 m² et les prix au m² entre 12 et 18 €. Les évolutions, portant sur des faibles volumes, notamment les dernières années, doivent être prises avec précaution. Si dans l'ensemble on constate quelques fluctuations d'une année sur l'autre, les tendances sont les mêmes : baisse des surfaces, hausse puis stabilisation voire baisse des prix au m². Ces prix sont comparables à ceux de zones d'emploi de même nature des autres départements, comme Saint-Lô, Vire ou Lisieux, ceux de Flers se situant toutefois à un niveau inférieur.

Malgré la baisse des ventes et des surfaces, le prix des terrains a continué à augmenter jusqu'en 2008. Il reste très inférieur à la moyenne régionale même si les surfaces sont plus grandes.

Estimations normatives des besoins annuels de logements à 2017

MÉTHODE

Les estimations des besoins en logements à l'horizon 2017 sur les zones d'emploi étudiées résultent de l'observation des structures et des évolutions locales, en matière de population et de logements. Elles ne tiennent pas compte des opérations des acteurs locaux visant à infléchir les phénomènes observés.

Ces estimations reposent sur les grands principes suivants :

- évaluation des besoins démographiques par des projections de population et de ménages selon l'hypothèse de poursuite de la tendance observée jusqu'en 2007 (source : Insee - Omphale, projections de ménages), incluant notamment les migrations, la diminution de la taille des ménages, le maintien de l'indice de fécondité observé depuis 2004 et la baisse de la mortalité comme observé depuis 1988 ;
- estimation des constructions supplémentaires nécessaires au renouvellement du parc (destructions de logements, changements de destination des résidences principales en résidences secondaires ou en locaux commerciaux...) ;
- évaluation des besoins sur la période quinquennale antérieure selon la même méthode et comparaison avec la situation actuelle pour tenir compte de la tension des marchés locaux.

Besoins démographiques :

- Estimation du parc de RP en 2017 : parc Filocom 2009 + nombre de ménages 2009-2017 d'après Omphale ⁽¹⁾ (hypothèse : 1 ménage = 1 résidence principale)

Besoins en renouvellement ⁽²⁾ :

- 0,15 % du parc en moyenne sur la région ⁽³⁾ .
- la dynamique démographique de la zone d'emploi a été prise en compte : entre 0,08 % et 0,19 % du parc selon l'écart entre le taux de croissance annuel moyen 2012-2017 du nombre de ménages de la zone et celui de la région

Ajustement :

- Pour tenir compte de la tension des marchés locaux, les besoins théoriques sur la période précédente (2005-2009) ont été calculés selon une méthode identique et confrontés aux données observées dans le parc (Filocom). Compte tenu du changement du mode de calcul et de la modification des périmètres des territoires d'étude, il n'a pas été possible d'utiliser la méthode de calcul réalisée lors de l'édition précédente.

Part du locatif (dont HLM) :

- La part du locatif (et du locatif social) dans la construction neuve ayant été très marquée par le boom de l'immobilier ces dernières années, les taux retenus ont porté sur une période plus longue (1990-2009) .
- Ces taux ont été modulés selon le degré de vacance structurelle (parc privé et parc public) de la zone d'emploi. Ces besoins :
 - * ne comprennent pas les besoins de reconstruction issus des opérations de démolitions qui pourraient être engagées sur la période ;
 - * ne donnent pas de précision sur le type de logements à construire et leur localisation précise dans la zone d'emploi.

⁽¹⁾ Le seuil de 50 000 habitants nécessaire au calcul des projections de ménages par Omphale a impliqué des regroupements de zones d'emploi. La répartition de ces résultats dans les zones d'emploi concernées a été faite au prorata de la répartition constatée en 2007.

⁽²⁾ La méthode de la version précédente (1/2 renouvellement constaté entre 1999 et 2003 (SITADEL et FILOCOM) + 1/2 de 0,15 % du parc) n'a pas pu être reconduite, la conjoncture de la construction neuve étant trop atypique sur la période 2005-2009.

⁽³⁾ Le niveau de 0,15 % a été confirmé par les volumes de disparitions de RP construites avant 1948 entre 2007 et 2009, mais les données n'étant pas disponibles sur les millésimes précédents (elles incluaient les données manquantes, très variables d'une année sur l'autre), il a été décidé de moduler en fonction du dynamisme démographique.

Besoins 2012-2017		Basse-Normandie	Orne	L'Aigle	Perche ornais (Nogent-le-Rotrou)	Alençon	Argentan	Flers
Besoins démographiques		5 050	595	85	60	180	80	190
Besoins en renouvellement		1 190	145	25	20	40	15	45
Besoins bruts		6 240	740	110	80	220	95	235
Ajustement (2005-2009)		1 115	115	30	40	-15	35	25
Besoins nets		7 355	855	140	120	205	130	260
dont propriétaires occupants		4 495	545	85	80	110	80	190
dont locatif privé		1 570	195	35	25	55	30	50
dont locatif social		1 290	115	20	15	40	20	20

Source : Dreal Basse-Normandie

Le besoin de logements sociaux estimé ci-dessus doit être affiné en tenant compte du fonctionnement actuel du parc locatif social (évolutions des taux de rotation, de vacance...), de l'évolution de l'offre locative privée et éventuellement d'évènements politiques et/ou économiques qui peuvent modifier localement ou nationalement les situations de marché (ouverture/fermeture d'entreprises, politiques publiques...).

Sur la période 2012-2017, le besoin annuel net de logements nouveaux est estimé à 7 355 pour la région et 855 pour l'Orne, soit 11,6 % des besoins de la région. Une proportion équivalente au poids du département dans les prévisions démographiques de la région, ou les besoins de renouvellement du parc bas-normand (12 %) mais un peu inférieure sur le plan des ajustements vis-à-vis de la période précédente (10 %). Ces ajustements apparaissent plutôt mesurés, y compris le léger ajustement négatif sur la zone d'emploi d'Alençon. [Carte 9 page 110](#)

Contrairement à ce qu'on observe sur les autres départements, l'Orne présente une situation relativement équilibrée, les zones de Flers et d'Alençon représentant respectivement un petit tiers et un quart des besoins nets du département, le reste étant réparti entre les autres zones à parts quasiment égales.

Les chiffres de la construction neuve montrent que la production récente, notamment durant le boom de 2004-2007, a essentiellement profité à l'accession à la propriété, malgré les dispositifs incitatifs pour favoriser l'investissement locatif. La part du logement social dans les nouveaux logements s'est également réduite, du fait de contraintes foncières et de coûts de construction accrus, mais surtout en raison du formidable boom de la construction durant cette période. Les estimations de besoins locatifs ont ainsi été calculées en tenant compte du poids du locatif sur une période plus longue pour lisser cette caractéristique un peu exceptionnelle de la construction neuve récente.

La part des propriétaires-occupants demeure malgré tout plus importante dans l'Orne (64 %, contre 61 % en Basse-Normandie) du fait de la faible orientation historique du parc ornais vers le locatif et de la prise en compte de la vacance importante observée dans ce département. La part du locatif social dans les besoins locatifs s'élève à 37 % dans l'Orne, contre 45 % dans la région, un niveau très influencé par les besoins du Calvados et en particulier ceux de la zone de Caen, où le locatif social représente la moitié des besoins locatifs. Quelques disparités apparaissent néanmoins, entre Alençon où le besoin locatif atteint 46 % et Flers, où il représente 27 %.

Sur les besoins annuels nets estimés à **7 355** logements pour la région, **855** se trouvent dans l'Orne, soit près de **12 %**. Les besoins locatifs sont estimés à **36 %**, dont **13 %** de logements locatifs sociaux.

Ont participé à cette étude

Association Régionale pour l'Habitat Social de Basse-Normandie

55 rue des Jacobins
14000 Caen
Téléphone : 02 31 50 08 30
Courriel : arhlmbn@union-habitat.org

Stéphane COURTIN

Guillaume CALMES

Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Basse-Normandie

Service Aménagement des Territoires, Infrastructures et Habitat
10 boulevard du général Vanier CS 60040 14006 Caen cedex
Téléphone : 02 50 01 83 00 - Télécopie : 02 31 44 59 87
Courriel : satih.dreal-bnormandie@developpement-durable.gouv.fr

Jean-Pierre BELVEZET

Séverine BERNARD

Claude HUE

Karl KULINICZ

Christian LE NORMAND

Cette étude est téléchargeable sur le site internet de la DREAL
www.basse-normandie.developpement-durable.gouv.fr
Rubrique Habitat-Logement / études et publications



Annexe cartographique

Carte 1 : Les résidences secondaires en 2009

Carte 2 : La construction neuve entre 2005 et 2009

Carte 3 : Le prêt à taux zéro entre 2006 et 2010

Carte 4 : Le financement des logements locatifs sociaux

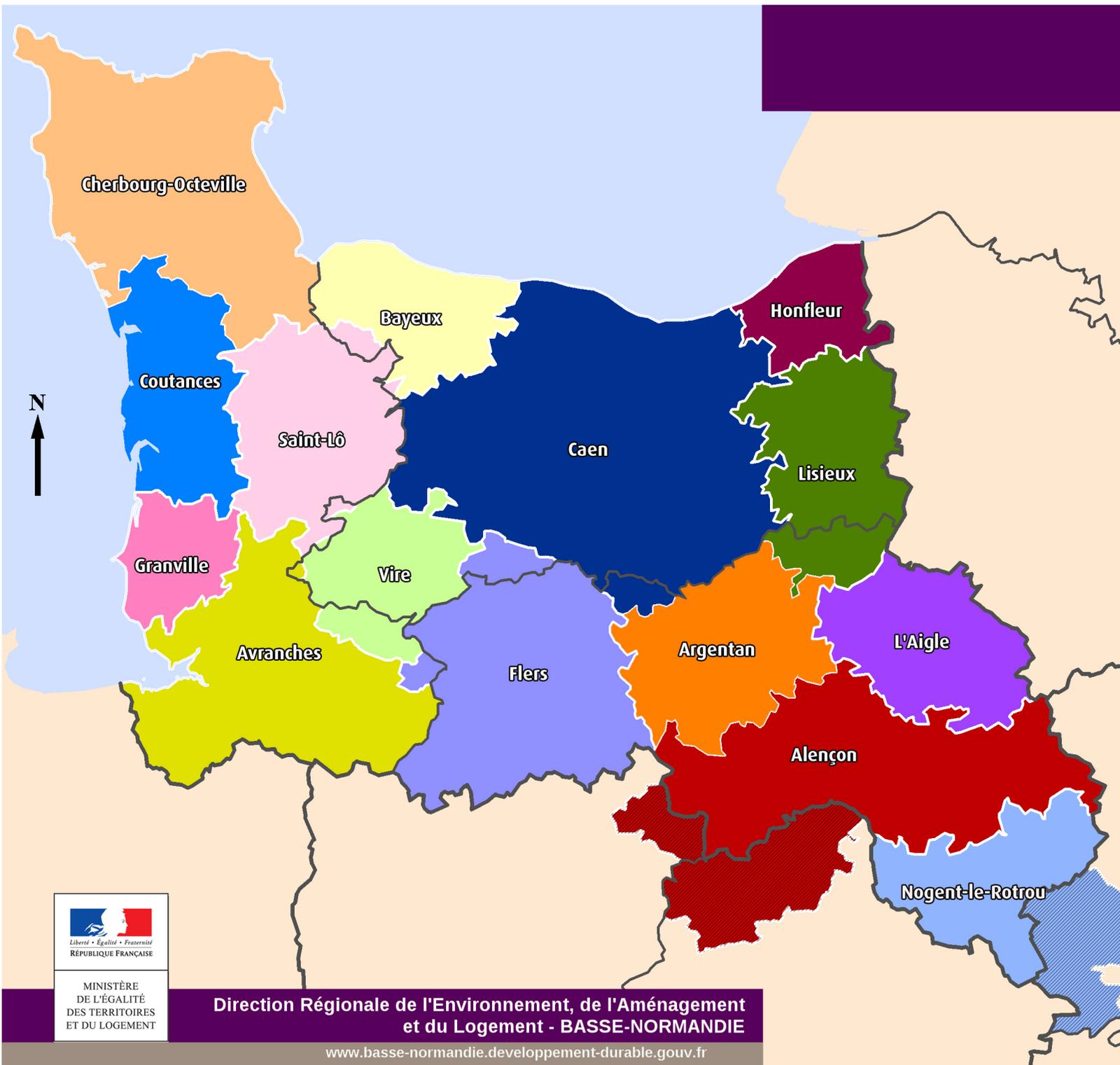
Carte 5 : La vacance structurelle dans le parc locatif social

Carte 6 : La mobilité dans le parc locatif social

Carte 7 : L'accession dans l'individuel

Carte 8 : L'accession dans le collectif

Carte 9 : L'estimation normative du besoin net en logements



Zones d'emplois bas-normandes

- Alençon
- Argentan
- Avranches
- Bayeux
- Caen
- Cherbourg-Octeville
- Coutances
- Flers
- Granville
- Honfleur
- L'Aigle
- Lisieux
- Nogent-le-Rotrou
- Saint-Lô
- Vire

Territoires hors région

(exclus de l'étude)



Partie de la zone d'emploi hors région

Limites administratives

- départementales
- régionales



MINISTÈRE
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DU LOGEMENT

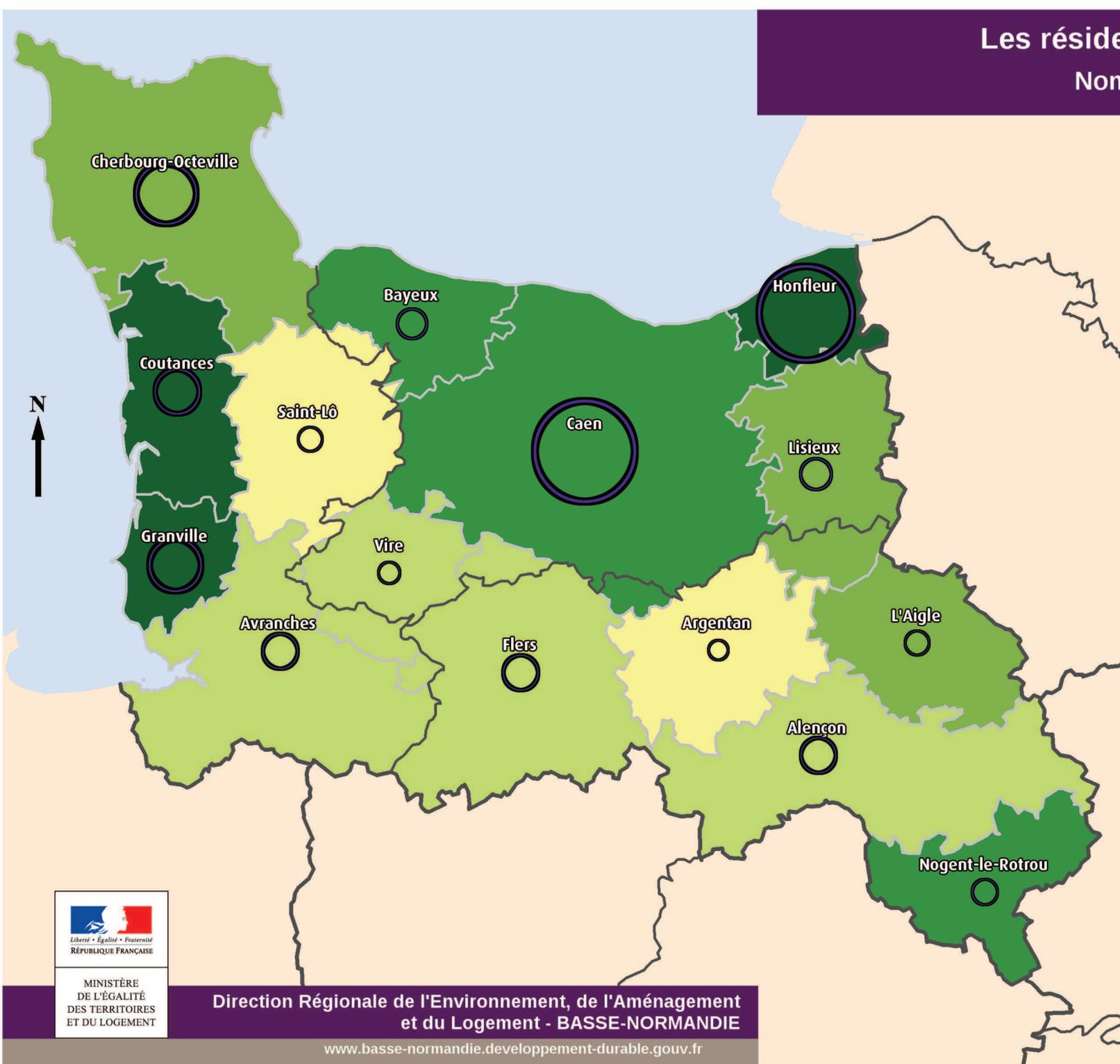
Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement
et du Logement - BASSE-NORMANDIE

www.basse-normandie.developpement-durable.gouv.fr

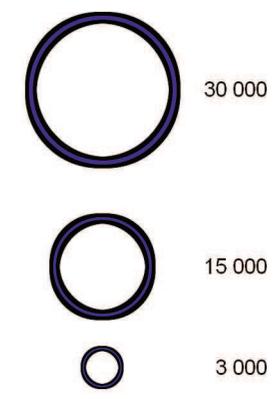
Sources:
© DREAL BN
© INSEE
© IGN - GEOFLA® 2011

Les résidences secondaires en 2009

Nombre et part dans le parc total



Nombre de résidences secondaires en 2009



Taux de résidences secondaires en 2009



Limites administratives



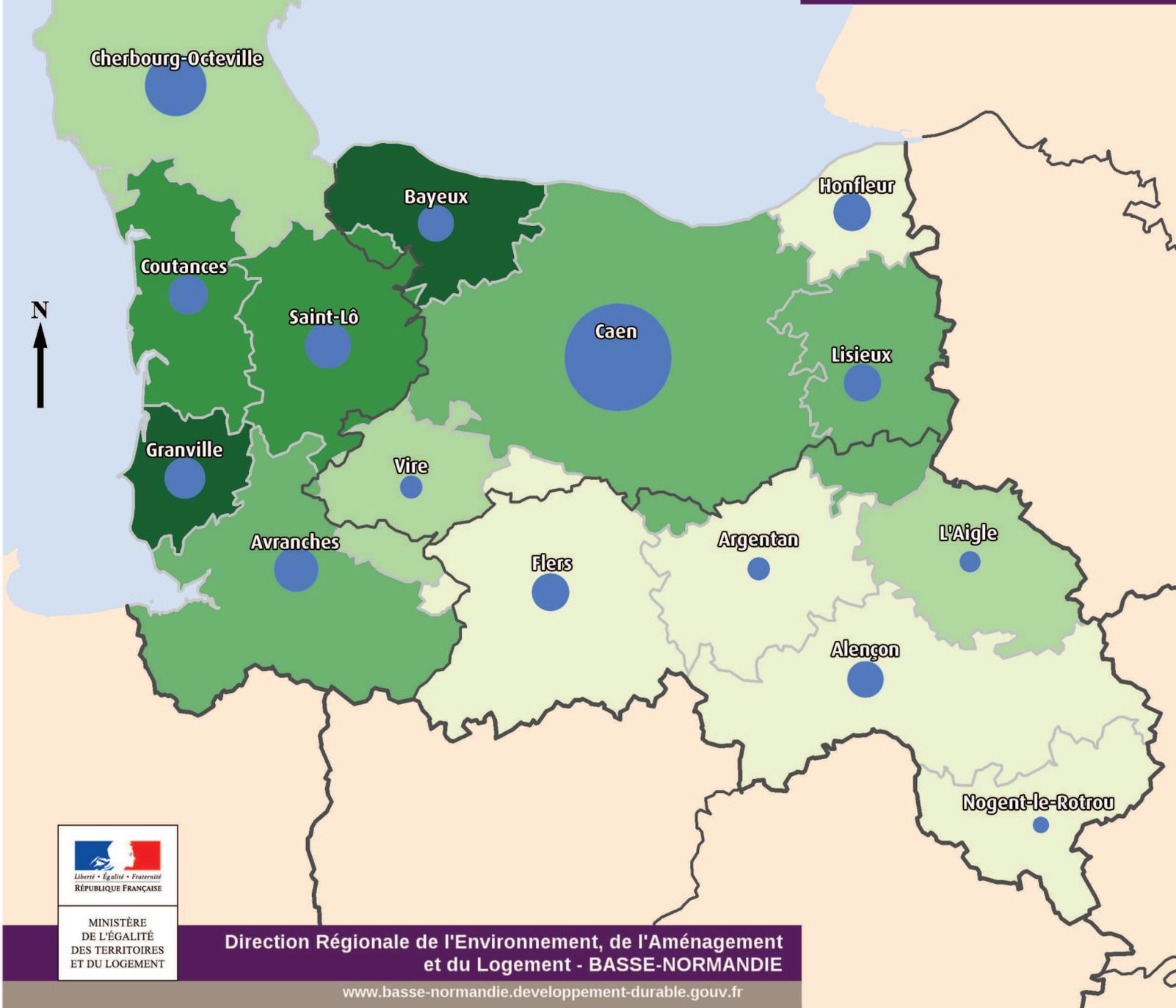
Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement - BASSE-NORMANDIE

www.basse-normandie.developpement-durable.gouv.fr

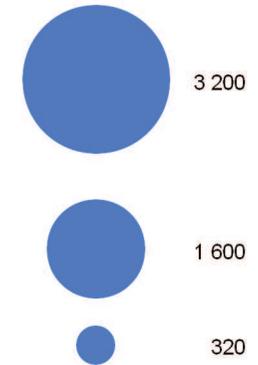
Sources:
 © DREAL BN - Filocom d'après DGFIP
 © INSEE
 © IGN - GEOFLA® 2011

La construction neuve entre 2005 et 2009

Volume et taux de construction



Mises en chantier 2005-2009
(Nombre annuel moyen)



Taux de construction
entre 2005 et 2009



Limites administratives
 ——— départementales
 ——— régionales



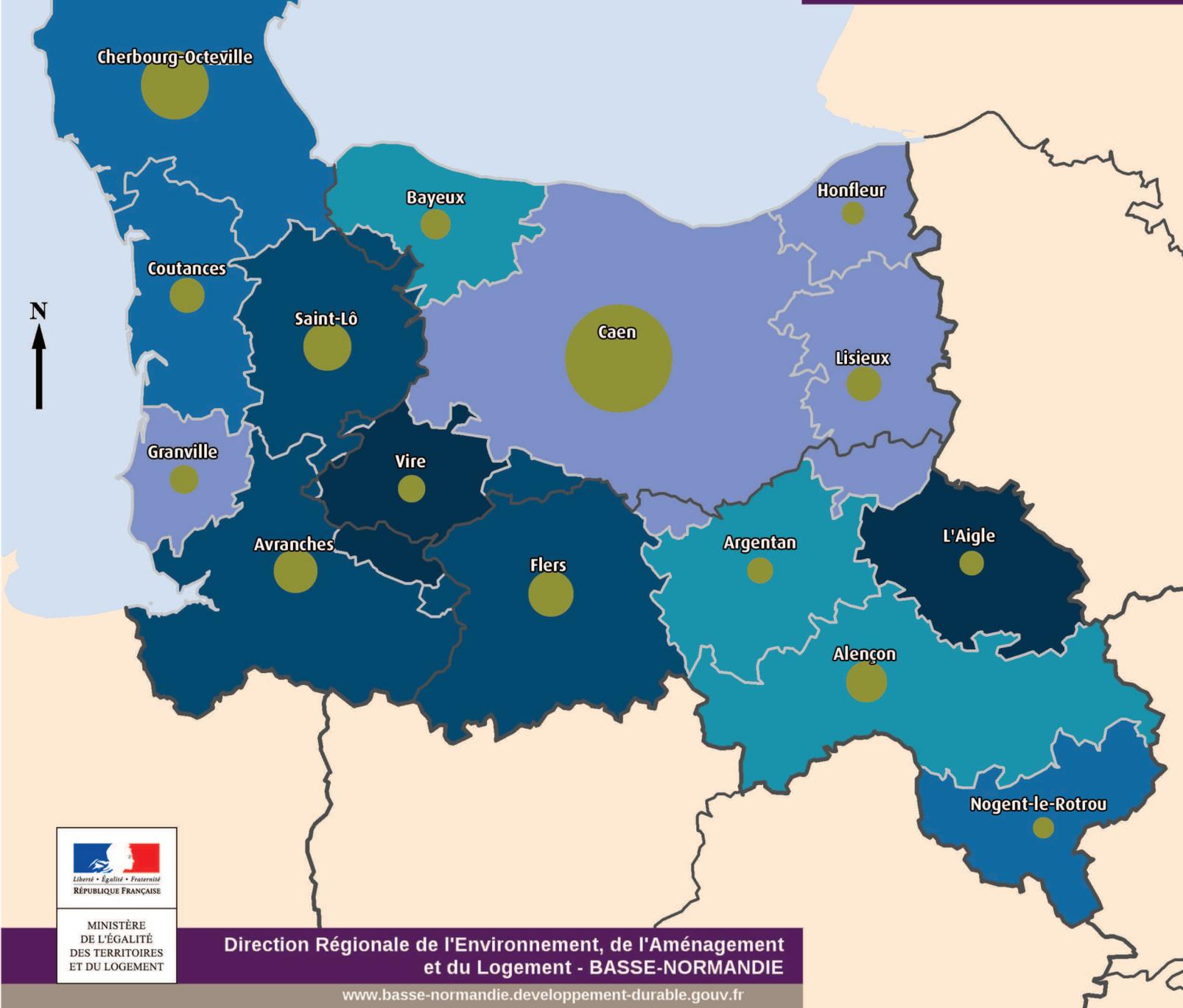
Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement
et du Logement - BASSE-NORMANDIE

www.basse-normandie.developpement-durable.gouv.fr

Sources:
 © DREAL BN - Sit@del 2 en DR, Filocom d'après DGFIP
 © INSEE
 © IGN - GEOFLA® 2011

Le prêt à taux zéro entre 2006 et 2010

Volume et part dans la construction neuve

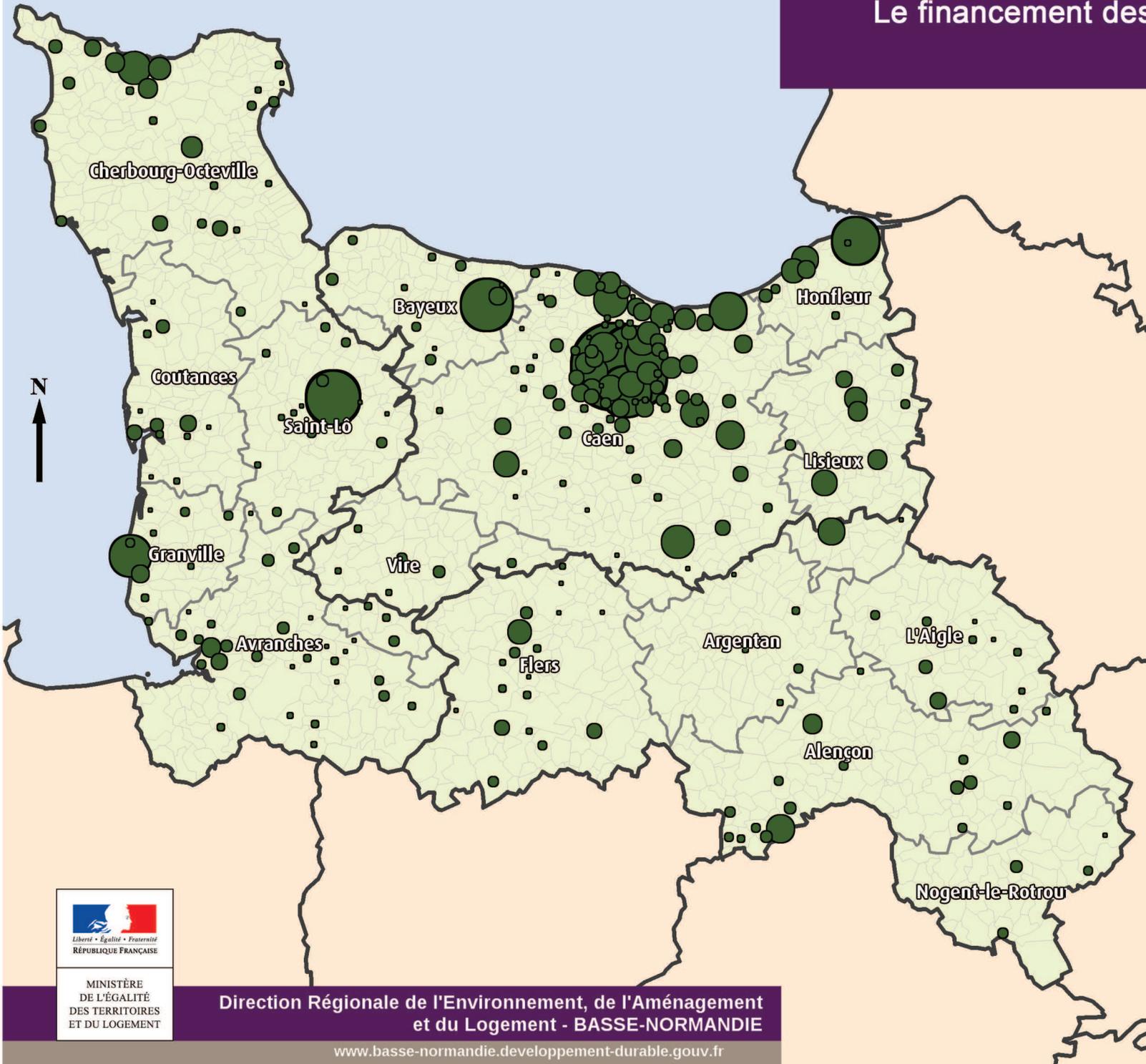


Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement - BASSE-NORMANDIE

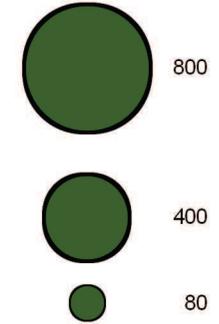
www.basse-normandie.developpement-durable.gouv.fr

Sources:
 © DREAL BN - SGFGAS, Sit@del 2 en DR
 © INSEE
 © IGN - GEOFLA® 2011

Le financement des logements locatifs sociaux sur la période 2005-2010



Nombre de logements financés
(PLUS, PLS, PLAI, hors foyers-logements)



Informations indiquées :

Caen : nom de la zone d'emploi

Limites administratives

- départementales
- zones d'emploi
- communales



MINISTÈRE
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DU LOGEMENT

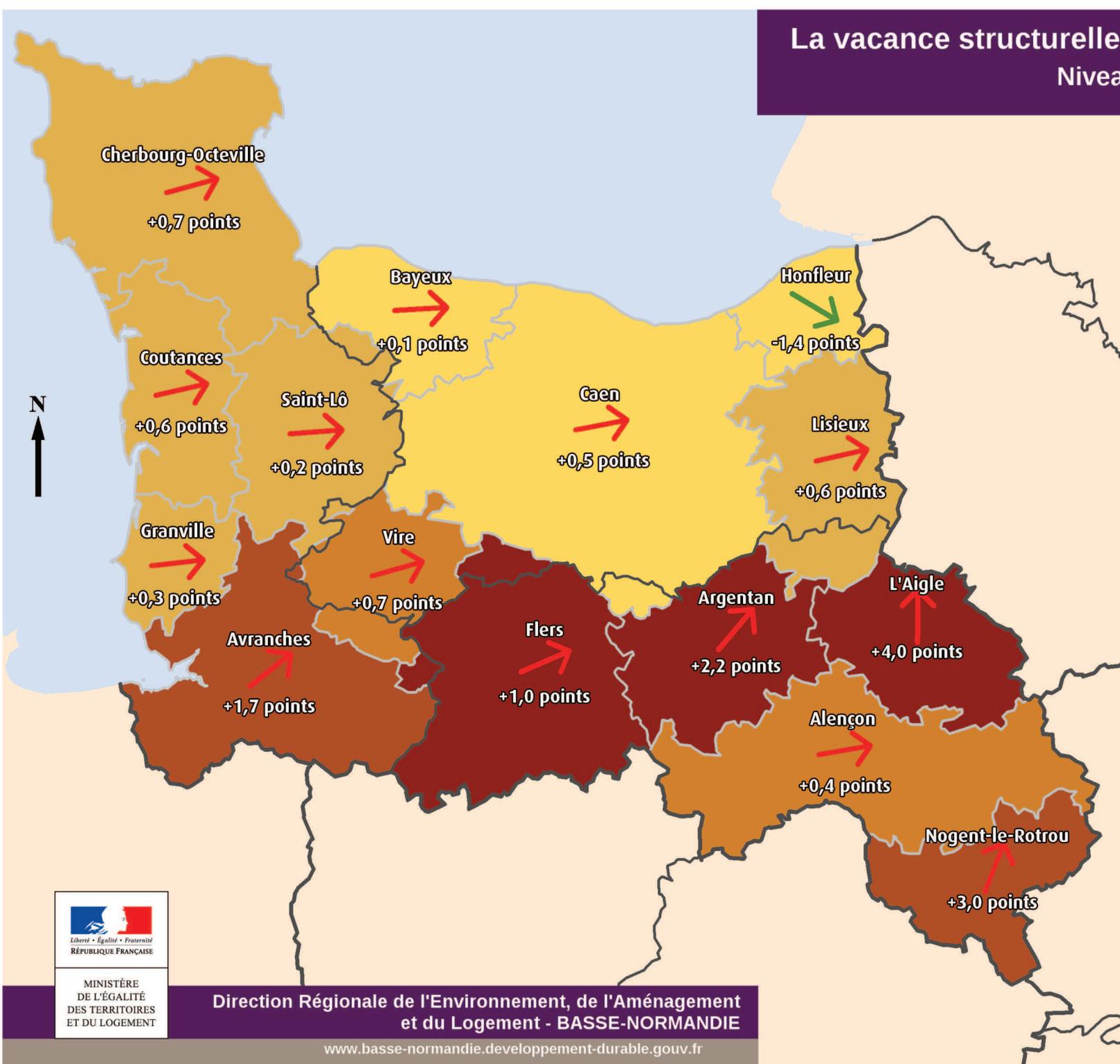
Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement
et du Logement - BASSE-NORMANDIE

www.basse-normandie.developpement-durable.gouv.fr

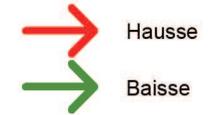
Sources:
© DREAL BN
© INSEE
© IGN - GEOFLA® 2011

La vacance structurelle dans le parc locatif social

Niveau 2010 et évolution 2006-2010



Sens de l'évolution du taux de vacance par zone d'emploi entre 2006 et 2010



Taux de vacance structurelle du parc social (vacance de plus 3 mois en 2010)

- 4,5 % et plus
- de 3 à 4,5 %
- de 1,5 à 3 %
- de 1 à 1,5 %
- moins de 1 %

Informations indiquées :

Caen : nom de la zone d'emploi (ZE)
 +0,5 points : évolution entre les taux de vacance 2006 et 2010 par ZE

Limites administratives



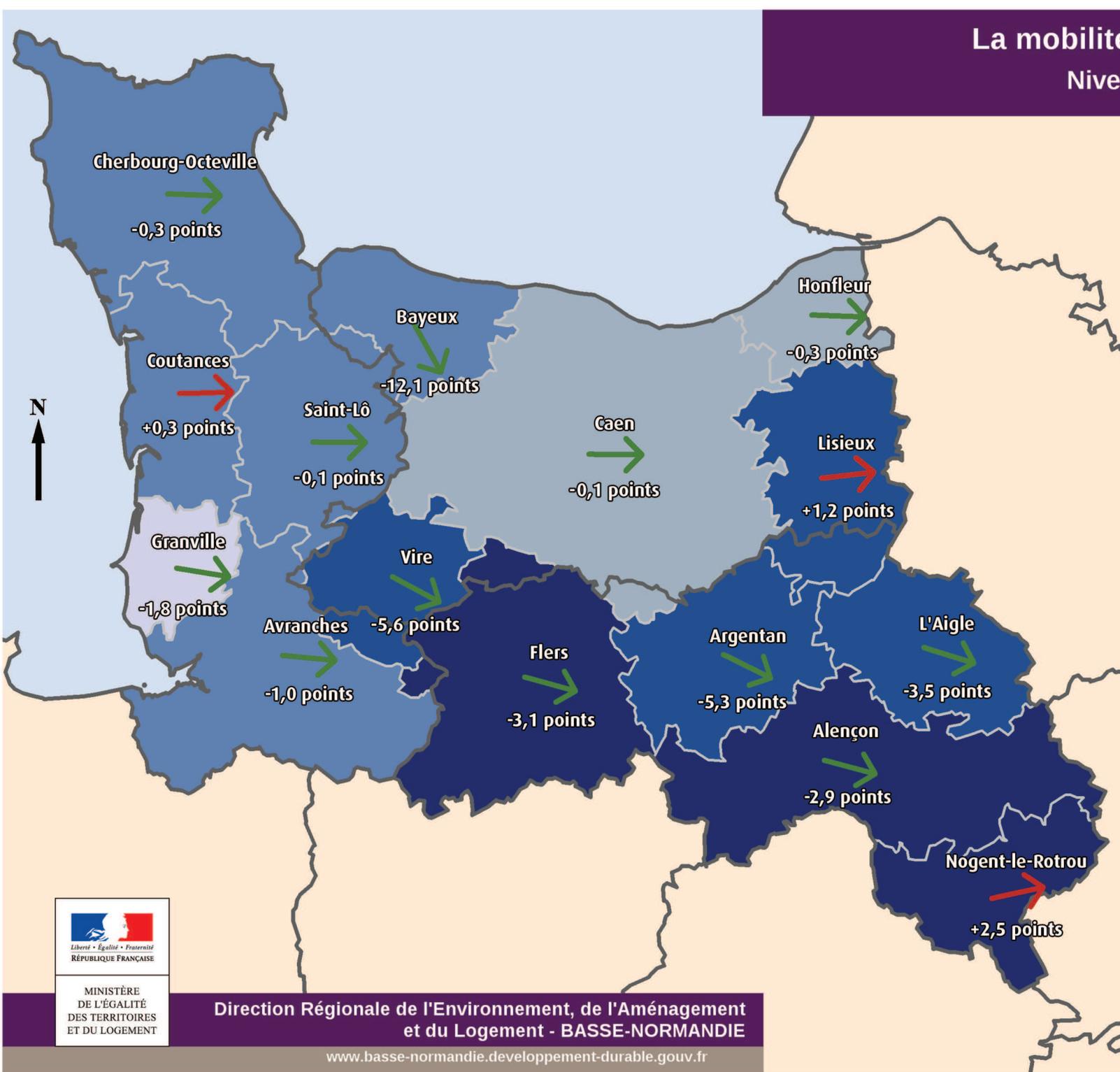
Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement - BASSE-NORMANDIE

www.basse-normandie.developpement-durable.gouv.fr

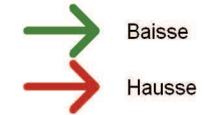
Sources:
 © DREAL BN - EPLS 2010
 © INSEE
 © IGN - GEOFLA® 2011

La mobilité dans le parc locatif social

Niveau 2010 et évolution 2006-2010



Sens de l'évolution du taux de mobilité par zone d'emploi entre 2006 et 2010



Taux de mobilité par zone d'emploi en 2010

- 14 % et plus
- de 12 à 14 %
- de 10 à 12 %
- de 8 à 10 %
- moins de 8 %

Informations indiquées :

Caen : nom de la zone d'emploi (ZE)
 -0,1 points : évolution entre les taux de mobilité 2006 et 2010 de la ZE



MINISTÈRE
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DU LOGEMENT

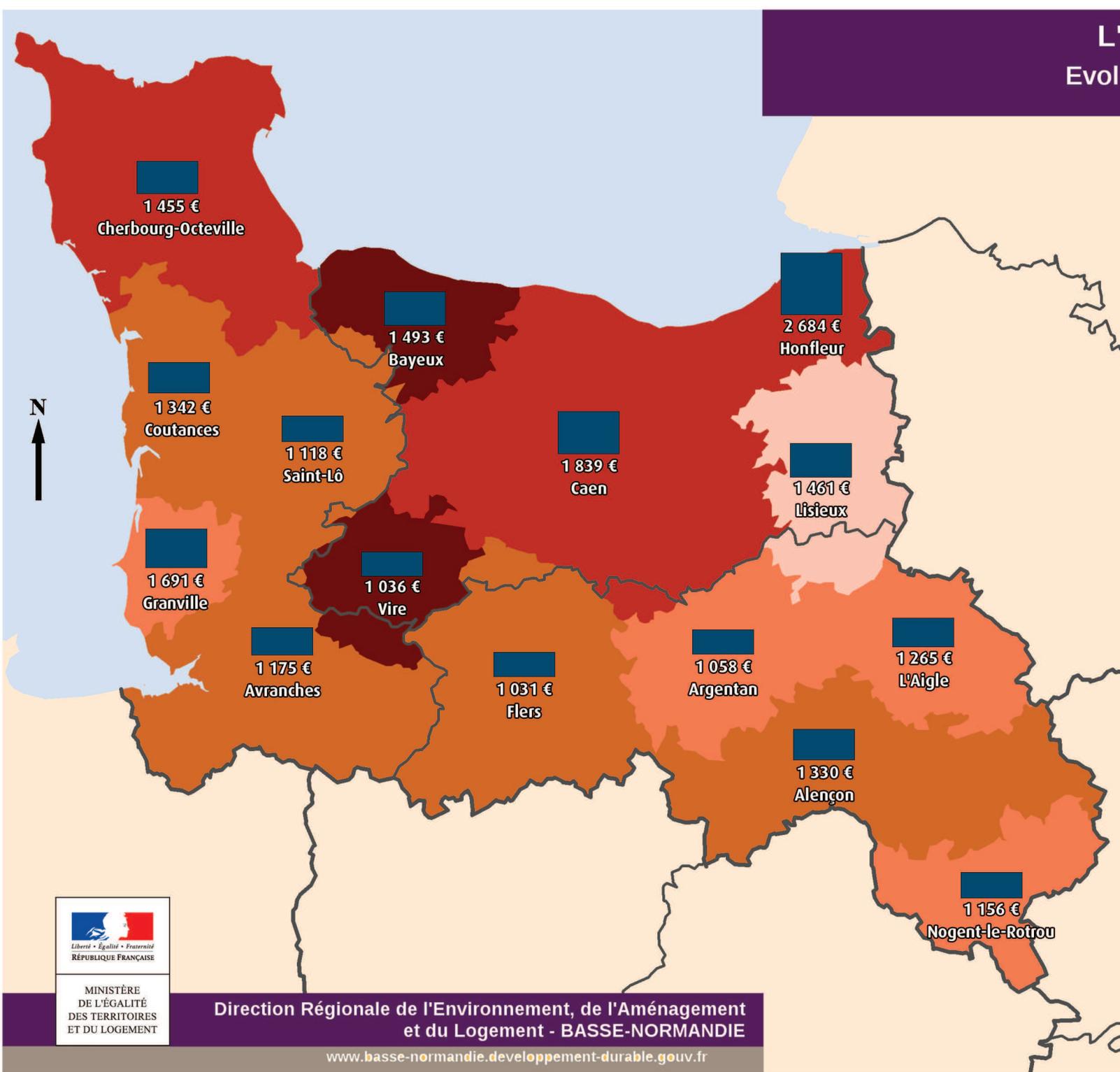
Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement
et du Logement - BASSE-NORMANDIE

www.basse-normandie.developpement-durable.gouv.fr

Sources:
 © DREAL BN - EPLS 2010
 © INSEE
 © IGN - GEOFLA® 2011

L'accession dans l'individuel

Evolution du prix moyen sur 10 ans



Prix au m² des maisons en 2010 (en €)



Evolution du prix au m² des maisons entre 2000 et 2010

- 110 % et plus
- de 95 à 110 %
- de 80 à 95 %
- de 65 à 80 %
- moins de 65 %

Informations indiquées :

Caen : nom de la zone d'emploi (ZE)
1 839 € : prix moyen des maisons de la ZE

Limites administratives

- départementales
- régionales



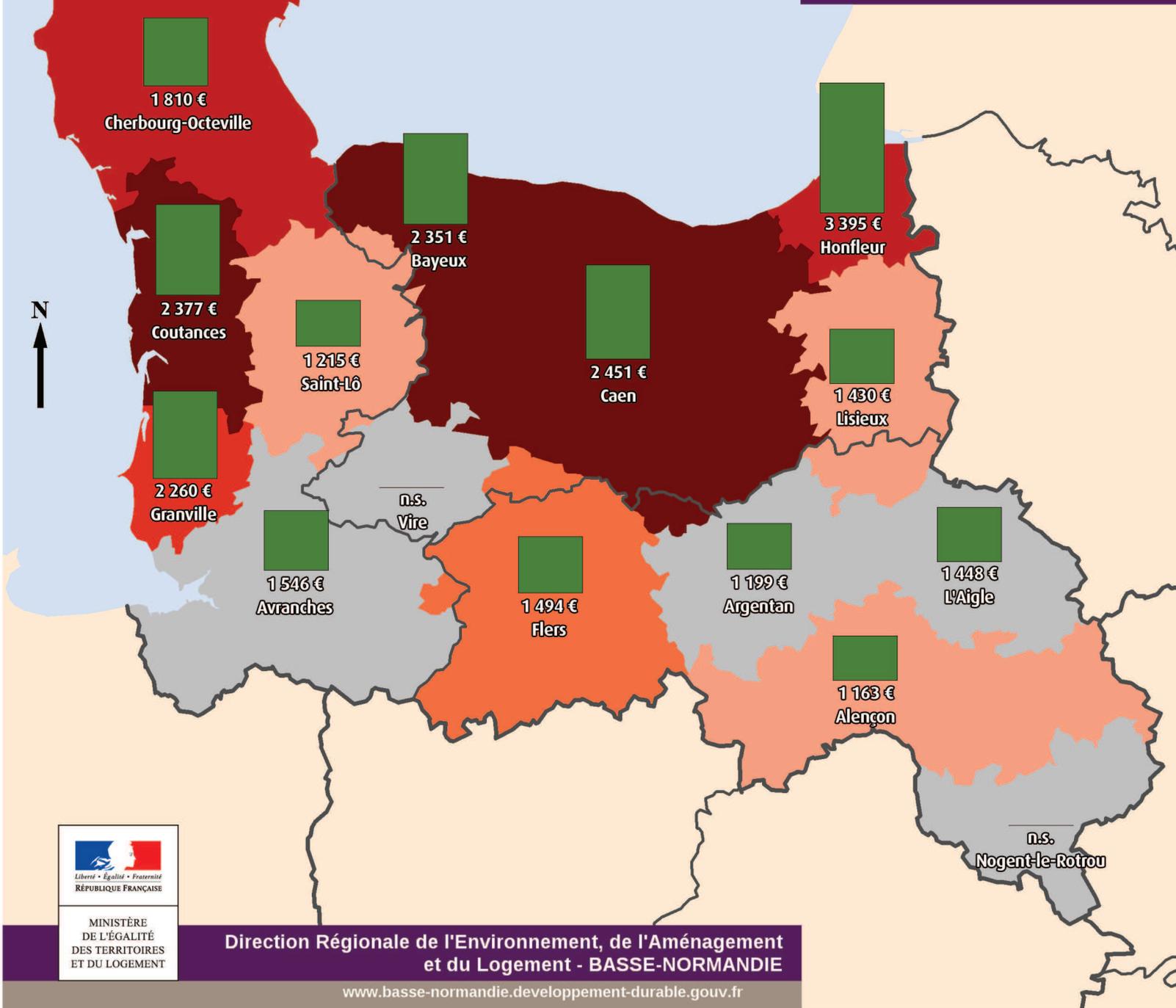
Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement - BASSE-NORMANDIE

www.basse-normandie.developpement-durable.gouv.fr

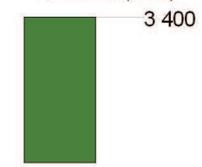
Sources:
© DREAL BN - Perval
© INSEE
© IGN - GEOFLA® 2011

L'accession dans le collectif

Evolution du prix moyen sur 10 ans



Prix au m² des appartements en 2010 (en €)



Evolution du prix au m² des appartements entre 2000 et 2010



Informations indiquées :

Caen : nom de la zone d'emploi (ZE)
 2 451 € : prix moyen des appartements de la ZE
 n.s. : nom significatif (nb de transactions insuffisant)

Limites administratives
 ——— départementales
 ——— régionales



MINISTÈRE DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES ET DU LOGEMENT

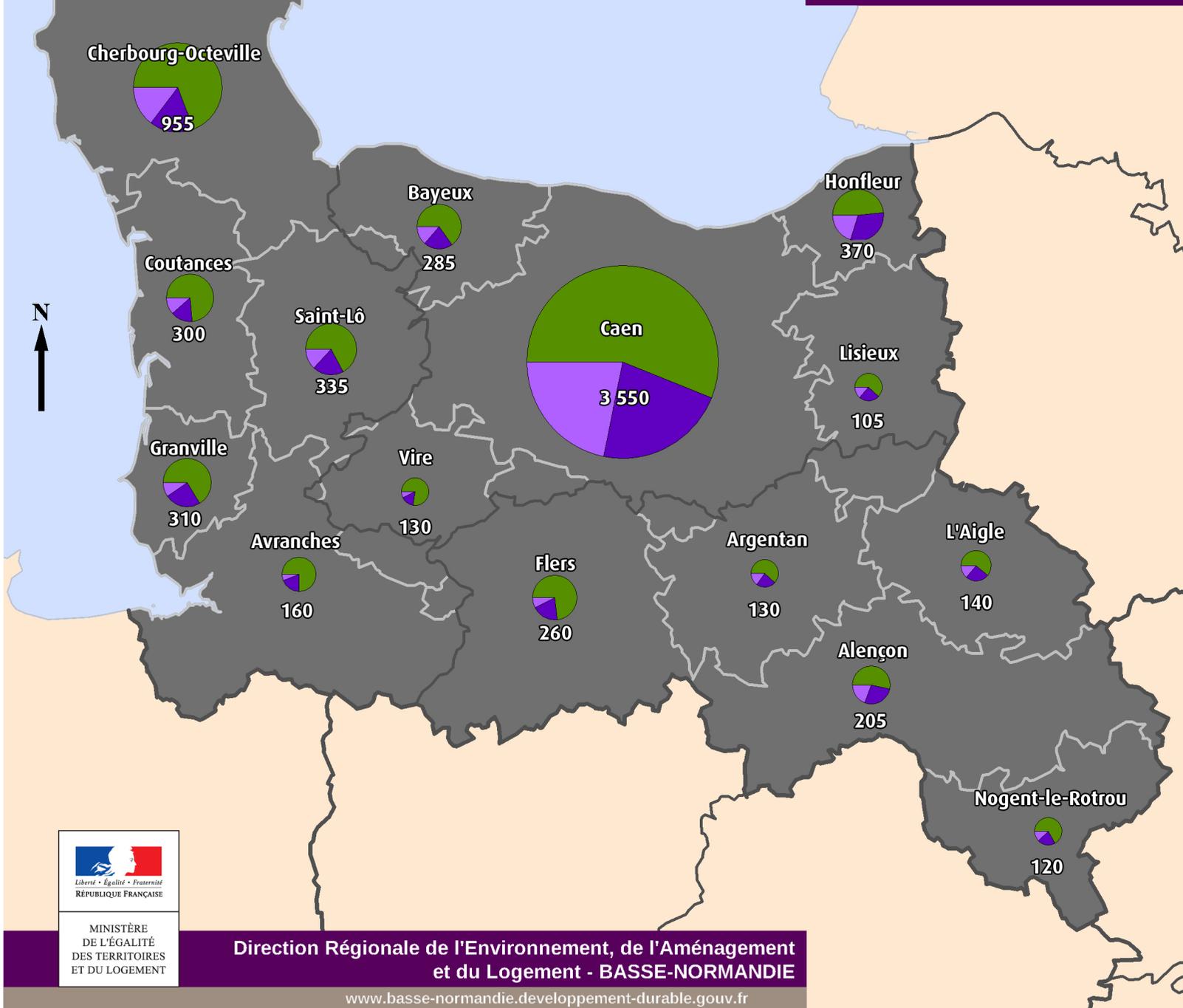
Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement - BASSE-NORMANDIE

www.basse-normandie.developpement-durable.gouv.fr

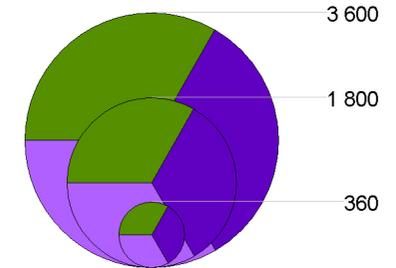
Sources:
 © DREAL BN - Perval
 © INSEE
 © IGN - GEOFLA® 2011

Estimation normative du besoin net en logements

Nombre annuel moyen entre 2012 et 2017



Répartition des besoins nets en logements (moyenne annuelle entre 2012 et 2017)



- Accession
- Locatif privé
- Locatif HLM

Informations indiquées :

Caen : nom de la zone d'emploi
 3 550 : besoin net total de la zone d'emploi
 (accession + locatif privé + locatif HLM)

Limites administratives

- départementales
- régionales



MINISTÈRE
 DE L'ÉGALITÉ
 DES TERRITOIRES
 ET DU LOGEMENT

Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement
 et du Logement - BASSE-NORMANDIE

www.basse-normandie.developpement-durable.gouv.fr

Sources:
 © DREAL BN
 © INSEE
 © IGN - GEOFLA® 2011