

# Regard sur la Basse- Normandie



Superficie : 17 589 km<sup>2</sup>

Population (1999) : 1 422 440 habitants

Densité : 81 habitants au km<sup>2</sup>

Département : Calvados, Manche et Orne

Nombre de communes : 1 814

Nombre de logements : 730 550

Nombre de résidences secondaires : 112 990

*Le parc de logements bas-normands est plus ancien que celui des régions voisines. Le bassin caennais, avec seulement un quart des logements datant d'avant 1950 (presque 40 % pour la Basse-Normandie), se démarque des autres territoires bas-normands. Le marché de la construction neuve particulièrement concentré dans le Calvados est dynamisé par la construction de pavillons individuels. Ainsi, depuis une décennie il s'est construit trois fois plus de pavillons que d'appartements. Le parc social s'est orienté vers l'habitat individuel principalement au sein des communes rurales et périurbaines. Aujourd'hui, en Basse-Normandie un logement social sur trois est un pavillon, seule la région Nord-Pas-de-Calais avec 39 % de pavillons au sein du parc social devance la Basse-Normandie.*

*A la fin des années quatre-vingt-dix, un logement sur six est une résidence secondaire en Basse-Normandie, proportion plus élevée qu'en Bretagne et Pays de la Loire (un sur huit).*



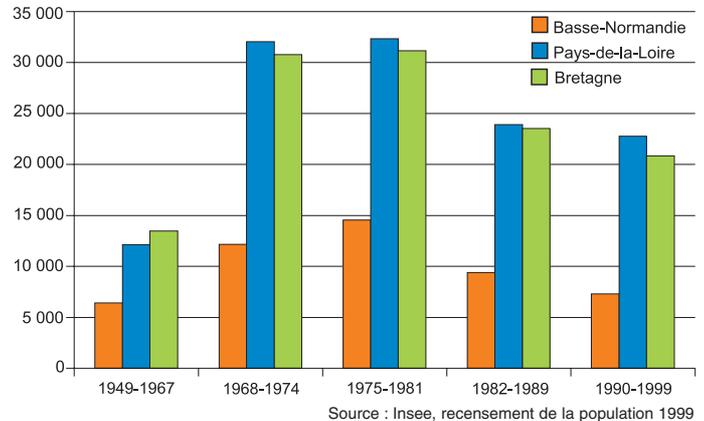
## Le parc le plus ancien de l'Ouest

En Basse-Normandie, les logements anciens sont plus fréquents que dans les régions voisines : 38 % des logements ont été achevés avant 1949, contre 31 % dans les Pays de la Loire et 29 % en Bretagne. A l'inverse, les logements récents, voire très récents, sont nettement plus présents dans les paysages bretons et ligériens, répondant ainsi à une croissance démographique plus forte depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale.

L'écart s'est même accru au cours de la décennie quatre-vingt-dix, puisque la population n'a alors augmenté que de 0,24 % par an en Basse-Normandie, soit deux à trois fois moins qu'en Bretagne et qu'en Pays de la Loire. Cette faible pression démographique a entraîné un net ralentissement immobilier dans la région. Le rythme de construction a été divisé par deux par rapport aux années soixante-dix, pour n'atteindre que 7 500 logements chaque année au cours de la décennie quatre-vingt-dix.

De fortes disparités existent entre les territoires ruraux et urbains. Ainsi, dans les bassins de Flers, l'Aigle et Mortagne-au-Perche, où la population a peu augmenté depuis la Seconde Guerre mondiale, les logements bâtis avant les années cinquante rassemblent encore entre la moitié et les deux tiers du parc immobilier. A l'inverse, dans les territoires en expansion démographique, ces logements anciens ne dépassent jamais la moitié du parc. Le bassin caennais, du fait des destructions dues aux bombardements de la

Nombre de logements achevés en moyenne chaque année



Seconde Guerre mondiale et de la forte demande de nouveaux logements, se démarque d'ailleurs complètement des autres territoires bas-normands avec seulement un quart du parc immobilier datant d'avant 1950.

Au sein des régions de l'Ouest, comme en Basse-Normandie, sept logements sur dix sont des pavillons. Mais si les maisons individuelles règnent sur les territoires à vocation rurale, et plus particulièrement à Mortagne-au-Perche (91 %) et à Vire (83 %), elles représentent moins de six logements sur dix dans les territoires urbains de Caen ou de Lisieux.

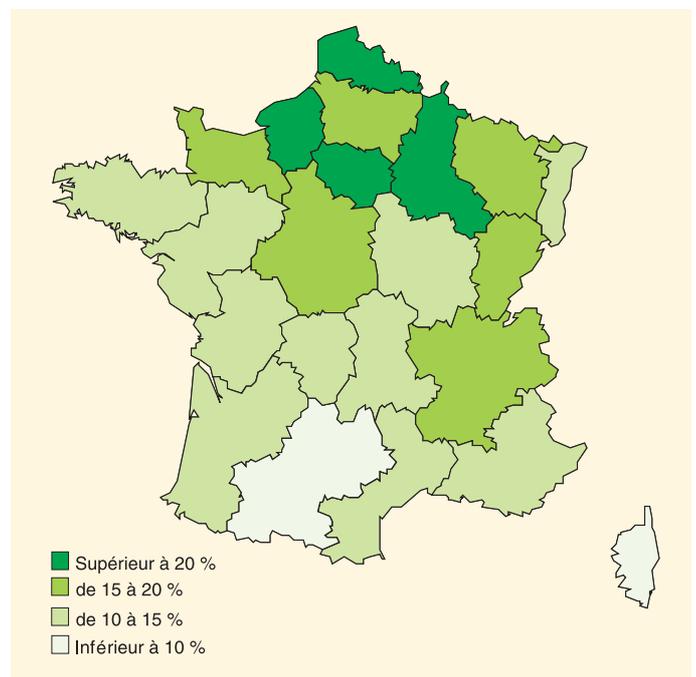
## Un parc social très pavillonnaire

En 1999, dans la région bas-normande, 572 000 logements sont des résidences principales, soit près de huit logements sur dix.

Plus de la moitié (56 %) des ménages bas-normands sont propriétaires de leur résidence principale. Cette proportion est beaucoup plus forte dans l'habitat pavillonnaire. Dans tous les bassins de la région, environ trois maisons sur quatre sont occupées par leur propriétaire. En revanche, le parc collectif est essentiellement locatif. Seulement un quart des appartements du privé sont occupés par un propriétaire. Dans les bassins les plus ruraux, où le collectif est très peu présent, comme à Mortagne-au-Perche ou L'Aigle, la proportion de propriétaires parmi les occupants d'appartements est encore plus faible (moins d'un sur dix).

D'une manière générale, dans les territoires les plus urbanisés, l'habitat collectif y occupe une place importante. Autour de Caen et Lisieux, à peine plus d'un ménage sur deux possède son logement. A l'inverse, entre 62 % et 66 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale dans les territoires ruraux de Flers et de Mortagne-au-Perche.

Part des logements sociaux dans le parc immobilier



Plus de 233 600 ménages sont locataires de leur logement en Basse-Normandie en mars 1999. Le parc privé est dominant dans le marché locatif, et permet de loger 77 000 ménages dans des maisons individuelles et 56 000 dans des appartements.

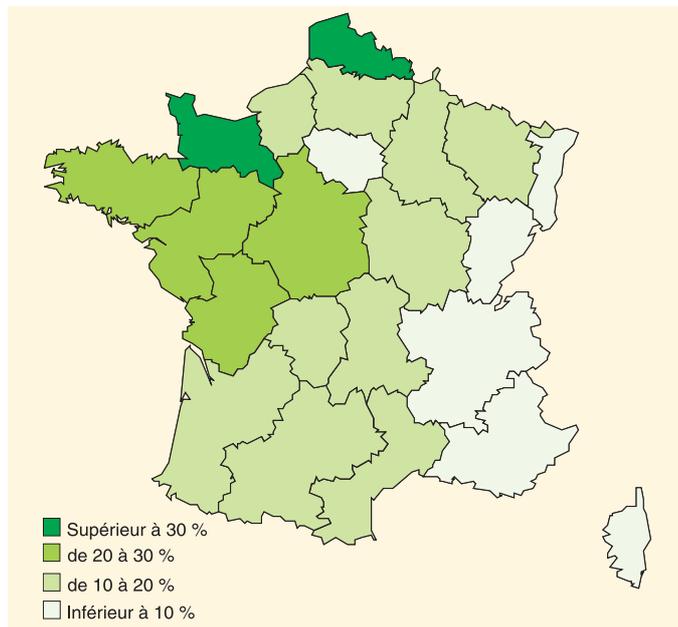
Plutôt collectif dans le bassin de Caen, et presque équilibré entre maisons et appartements dans ceux de Lisieux et Alençon-Argentan, le locatif privé est nettement pavillonnaire dans le reste du territoire. Le parc social, avec près de 104 000 logements, complète cette offre, et abrite plus de 18 % des ménages bas-normands. Cette proportion est nettement plus forte qu'en Bretagne ou en Pays de la Loire, et place même la région au 5<sup>e</sup> rang national, derrière Champagne-Ardenne 24,7 %, Haute-Normandie 23,3 %, Nord-Pas-de-Calais 22,5 % et Picardie 18,2 %. A l'inverse, en Midi-Pyrénées et en Corse, moins de 10 % des ménages habitent le parc social. A taille de ville donnée, cette particularité bas-normande est encore plus accentuée : la région présente la plus forte proportion de France de ménages vivant dans le parc social pour les communes de moins de 5 000 habitants (23 %). Trois éléments expliquent cette singularité. Le premier est d'ordre historique : les bailleurs sociaux se sont fortement impliqués dans l'effort de reconstruction impulsé par le gouvernement à l'issue de la Seconde Guerre mondiale.

Le second est d'ordre spatial : la Basse-Normandie compte relativement peu de grandes villes mais un nombre important de communes de moins de 5 000 habitants, véritables pôles de services en milieu rural. Le dernier est d'ordre économique : les ménages bas-normands ont un revenu moyen inférieur à bien des régions.

En Basse-Normandie, l'effort le plus intense de construction des logements sociaux a commencé à la fin des années soixante. Plus de 3 600 logements sociaux ont été construits chaque année entre 1968 et 1975, soit un rythme deux fois plus élevé que lors des deux décennies précédentes. Cette accélération a répondu au développement de l'offre sociale dans les espaces les plus urbanisés de la région. En effet, à cette époque, les décideurs ont voulu accroître l'activité économique dans les pôles urbains. Ils ont donc dû faire face à une arrivée massive de main d'œuvre en provenance de la région (exode rural). Depuis, la cadence de construction de logements HLM a été freinée, d'abord progressivement puis nettement à partir des années quatre-vingt. L'augmentation de l'offre sociale dans les couronnes périurbaines et les communes rurales de la région n'a que partiellement compensé le net ralentissement de la construction sociale dans les villes. Si bien que 3 000 nouveaux logements HLM ont été achevés en moyenne chaque année à la fin des années soixante-dix, et seulement 1 300 au cours de la dernière décennie.

Même s'il reste très concentré dans les villes, depuis une vingtaine d'années le parc social a commencé à s'étendre au-delà des frontières urbaines, dépassant en cela la croissance des villes. En 1999, 68 % des logements sociaux sont dans

**Part des pavillons dans le parc social**



© IGN - Insee Basse-Normandie 2003 Source : Insee, recensement de la population 1999

les pôles urbains, plus faible proportion des régions françaises. A l'inverse, dans le Nord-Pas-de-Calais et en Provence Alpes-Côte d'Azur, régions très urbanisées, plus de 90 % des logements sociaux se situent dans le tissu urbain.

Le parc social a aussi changé de nature au cours de cette période. Quasiment exclusivement collectives pendant les vingt-cinq années qui ont suivi la fin de la Seconde Guerre mondiale, depuis 1982 les constructions HLM sont majoritairement des pavillons. Cette orientation vers l'habitat individuel se retrouve bien sûr surtout dans les communes rurales ou périurbaines (plus de 80 % des logements sociaux récents sont des pavillons), mais aussi à un degré moindre dans le cœur des villes (près de 45 % des constructions HLM récentes). Cette tendance a moins d'ampleur au niveau national. En 1999, dans le parc HLM bas-normand, près d'un tiers des logements sont des pavillons, seconde plus forte proportion des régions françaises après le Nord-pas-de-Calais (39 %). Cette proportion

**Evolution du nombre de logements**  
(1990-1999)

**9,5 %**

**Part de l'habitat pavillonnaire**  
(1999)

**69 %**

**Densité des résidences secondaires**  
(1999)

**6,4 %**

**Part des ménages vivant dans le parc social**  
(1999)

**18,2 %**

est notamment très forte sur les territoires de Bayeux, de Saint-Lô-Coutances et de Mortagne-au-Perche (entre 40 % et 55 %), et elle ne baisse que jusqu'à un minimum de 20 % dans le bassin d'Alençon-Argentan. Cette relative importance du pavillonnaire dans le logement social peut s'expliquer par deux raisons. La première tient à l'offre des produits proposés par les bailleurs ; celle-ci résulte de l'existence, dans un nombre important de petites villes dotées d'un parc social, de réserves foncières qui rendent possible le développement de l'habitat individuel. La seconde est davantage liée aux aspirations de la population pour un tel cadre.

#### Une exception : le bassin cherbourgeois

*Entre 1975 et 1990, le bassin cherbourgeois a connu une évolution atypique de la construction de logements sociaux. Alors que le rythme de construction s'essouffait dans tous les autres territoires, il s'est en effet accéléré dans ce bassin : 500 logements par an de 1975 au début des années quatre-vingt, puis 600 par an au cours de la décennie quatre-vingt.*

*Ce boom de l'habitat social correspondait au besoin en logements consécutif à l'arrivée massive de la main-d'œuvre sur les grands chantiers du Nord-Cotentin.*

## Un logement sur six est une résidence secondaire

À la fin des années quatre-vingt-dix, la Basse-Normandie compte 113 000 résidences secondaires, soit un logement sur six. Leur place dans le parc immobilier est ainsi plus forte qu'en Bretagne et Pays de la Loire (un logement sur huit). La proportion de résidences secondaires est particulièrement forte dans le bassin de Lisieux, où elle frôle 40 %. C'est bien entendu sur le littoral que leur densité est la plus forte, avec un maximum de 1 390 logements au km<sup>2</sup> à Deauville. Seul Cabourg dans le bassin caennais dépasse légèrement ce niveau (1 410 résidences au km<sup>2</sup>). Ces densités particulièrement élevées placent ces deux stations balnéaires aux 4<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> rang national, juste précédées par des stations héraultaises (Valras-Plage, Palavas-les-Flots et La Grande-Motte). En dehors du bassin lexovien, leur proportion baisse nettement, mais reste quand même proche de 20 % dans le Perche et sur le territoire d'Avranches-

Granville. À l'inverse, les résidences secondaires sont assez marginalisées dans les territoires d'Alençon-Argentan et de Vire. Au cours de la dernière décennie, elles se sont développées (+ 10 %), avec une croissance forte dans les territoires où elles étaient déjà les plus présentes comme Lisieux et Avranches-Granville. Mais leur plus forte progression a cependant concerné le bassin caennais (+ 15 %), ouvert sur le littoral. En revanche, le parc s'est très faiblement développé dans les bassins flérien et aiglon. Les résidences secondaires sont surtout des pavillons, mais cette caractéristique est moins accentuée que dans les autres régions de l'Ouest : 60 % contre 75 %. Le pavillonnaire prédomine dans les territoires «non côtiers», comme ceux de Mortagne-au-Perche, de l'Aigle, de Vire et d'Alençon-Argentan. Par contre, dans les bassins de Lisieux et Caen, les résidences secondaires sont surtout des appartements.

## Les logements vacants en milieu rural

En 1999, 40 000 logements sont inoccupés en Basse-Normandie, soit 5,5 % du parc immobilier. Ce taux de vacance se situe entre celui des Pays de la Loire (5 %) et de la Bretagne (5,7 %). En France, hors Ile-de-France, 6,7 % du parc immobilier demeure vacant. Les taux de vacance les plus élevés sont constatés dans les territoires ruraux de Vire, de Flers, de Mortagne-au-Perche et de l'Aigle. En revanche, dans les territoires les plus urbanisés, en particulier dans le Calvados où le marché immobilier est tendu, la proportion des logements inoccupés reste relativement faible. Elle varie de 4,1 % dans le bassin caennais, à 5,1 % dans celui de Lisieux.

En outre 3 300 logements HLM sont libres, soit 3 % du parc HLM de la région. Ce taux de vacance très limité s'apparente souvent à une vacance, quasiment incompressible. Seul le bassin flérien se démarque avec une proportion de logements sociaux libres deux fois plus importante que la moyenne régionale. Dans l'habitat individuel, 5,4 % des maisons sont libres à la location ou à la vente. Cette proportion est assez proche entre les différents espaces de la région. Enfin, la vacance est plus forte dans le collectif privé, et atteint 7 % du parc. Cette proportion culmine même entre 13 et 16 % dans les territoires de l'Aigle, de Mortagne-au-Perche et de Cherbourg.

## De jeunes habitants dans le collectif privé

Le profil professionnel des habitants des maisons individuelles et des logements sociaux dans le tissu urbain bas-normand est sensiblement identique à celui observé dans les autres régions. Les habitants des maisons individuelles du tissu urbain bas-normand bénéficient ainsi généralement d'une très forte stabilité professionnelle. Sans sur-

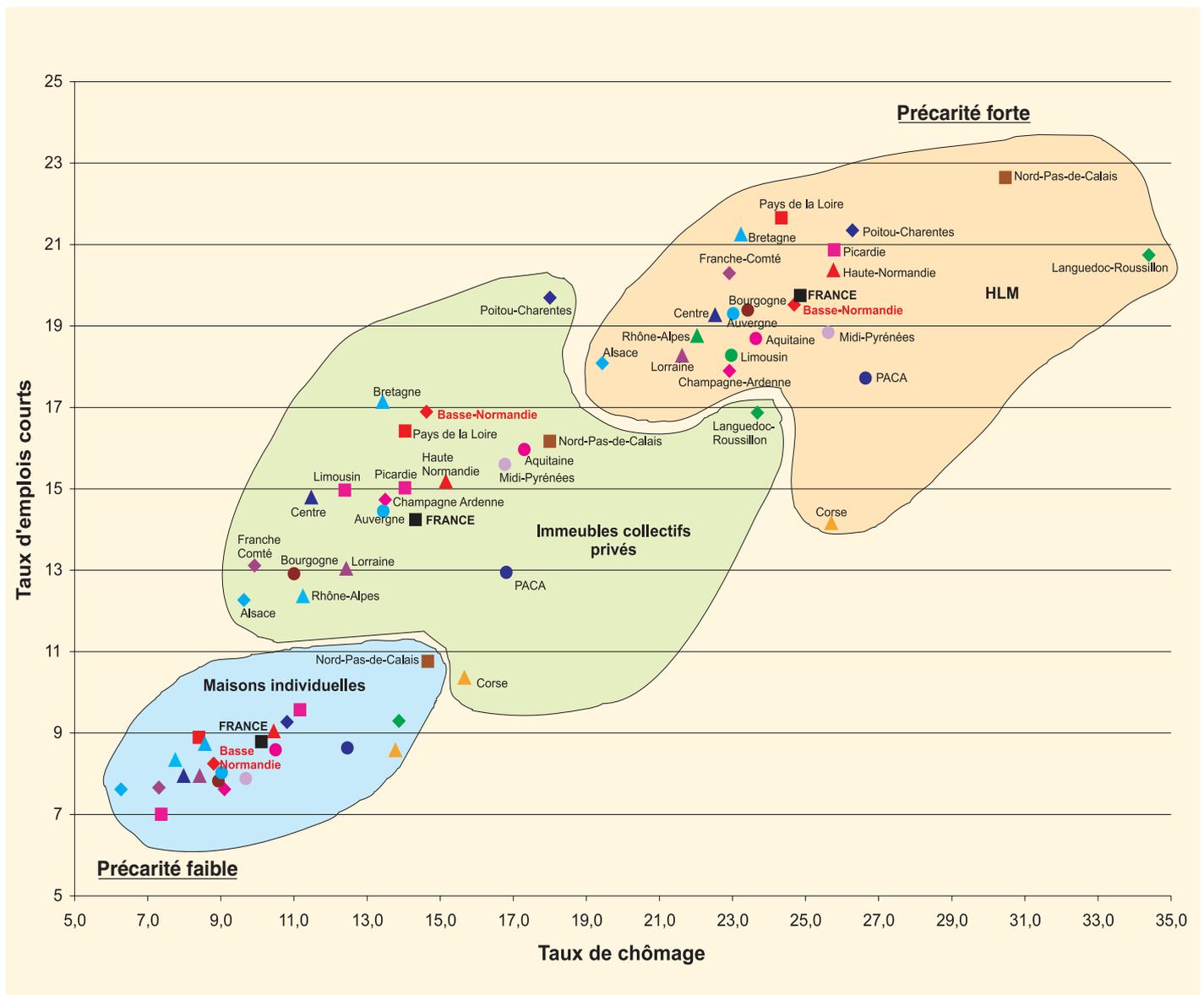
prise, ils sont les moins touchés par le chômage et les moins soumis à la flexibilité du marché du travail : intérim, emplois aidés et CDD représentant, comme ailleurs, moins d'un emploi sur dix. Moins confrontés aux situations de précarité professionnelle, ils sont à l'inverse plus souvent titulaires de la fonction publique ou d'un CDI. À l'opposé, dans tou-

tes les régions, les habitants des logements sociaux sont les plus exposés à la précarité professionnelle. Le chômage les touche deux fois plus que les habitants des maisons individuelles et les emplois qu'ils occupent sont deux fois plus souvent précaires. Pourtant, en Basse-Normandie les habitants des logements sociaux situés en milieu urbain ont plus souvent un emploi stable que la moyenne nationale, contrairement à des régions telles que l'Alsace, la Lorraine, le Nord-Pas-de-Calais ou la Haute-Normandie. Le profil des habitants des logements collectifs privés est plus hétérogène et la Basse-Normandie est l'une des régions où leur position sur le marché du travail est la moins favorable. C'est le seul type d'habitat où la précarité est plus présente en Basse-Normandie qu'en moyenne nationale. Cette spécificité est liée à la jeunesse des habitants de ces appartements. En effet, les étudiants et les jeunes actifs sont plus présents dans ces logements que dans les autres régions. Or, jeunesse rime plus souvent qu'à tout âge avec instabi-

lité professionnelle et familiale. Donc, rien d'étonnant à ce que le chômage soit plus important et les emplois CDD, notamment dans le tertiaire, plus fréquents. Rien d'étonnant non plus à ce que la majorité des appartements soit occupée par une personne seule, locataire de son logement. Ce profil singulier des habitants des logements collectifs privés du tissu urbain bas-normand tient au seul pôle urbain de Caen. En effet, près du tiers des jeunes Bas-Normands vivent dans le tissu urbain caennais, principal pôle universitaire de la région. Parmi ces jeunes, 45 % choisissent d'habiter dans des logements collectifs privés. Au début de leur vie active, ils sont plus souvent à la recherche d'un emploi (près de 17 %) ou titulaires d'un emploi précaire (23 %).

Pourtant leur niveau de qualification est élevé, puisque plus de la moitié possède un diplôme universitaire du deuxième ou troisième cycle ou est diplômé d'une grande école d'ingénieur.

## Habitat et précarité de l'emploi dans les régions françaises

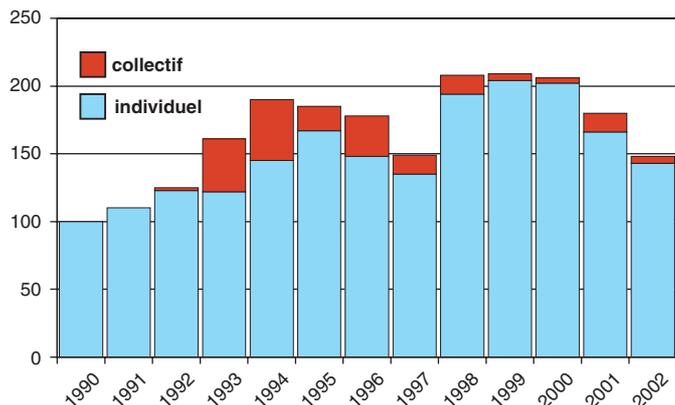


## La maison en vogue dans la construction

En 2002, la Basse-Normandie représente 2,2 % de la construction neuve en France (en nombre de logements), soit une importance comparable à celle des régions Franche-Comté, Auvergne et Picardie. Entre 1990 et 2002, la construction neuve a augmenté en Basse-Normandie, avec un taux annuel moyen de 9,5 nouveaux logements construits pour 1 000 logements existants, soit 6 500 nouveaux logements chaque année.

Cependant, ce rythme de construction n'a pas été uniforme sur l'ensemble de la période : il a connu deux temps forts, en 1993 (7 700 logements construits) et en 1999 (7 300 logements construits), qui ont été contrebalancés par des creux d'activité, notamment au début des années quatre-vingt-dix (5 300 logements) puis en 1996 (6 200 logements) et 1997 (6 000 logements).

### Nature des logements mis en chantier en Basse-Normandie



Source : DRE, sitadel

En 2002 et 2003, le nombre de constructions neuves mises en chantier se stabilise autour de 6 500, c'est-à-dire à son niveau moyen au cours des cinq dernières années. Le marché bas-normand de la construction neuve est tiré par la construction de pavillons individuels. Ainsi, depuis 1990, il s'est construit trois fois plus de pavillons que d'appartements, renforçant ainsi la part des maisons individuelles dans le parc immobilier régional. Au recensement de population de 1999, elles représentaient 69 % des logements contre 56 % en France. La construction de pavillons a été

favorisée par des conditions financières attractives, notamment la baisse des taux d'intérêt et le prêt à taux zéro.

Depuis le début des années quatre-vingt-dix, chaque année, il s'est construit davantage de maisons individuelles que de logements collectifs, sauf en 1993, où les deux types de constructions étaient équilibrés. Mais la prépondérance de l'individuel va en s'accroissant et ce phénomène constitue une particularité bas-normande marquée. Depuis 1990, les programmes de logements collectifs ont plutôt tendance à décliner même si leur volume peut varier de façon importante d'une année sur l'autre et d'un bassin à l'autre. En Basse-Normandie, les caractéristiques du marché de la construction neuve sont contrastées d'un territoire à l'autre. L'activité se concentre essentiellement sur les bassins de Caen (40 % des logements neufs), et, à un degré moindre, de Lisieux, de Cherbourg et d'Avranches-Granville, qui concentrent chacun environ 11 % de la construction neuve. L'évolution de ce marché est très liée au dynamisme démographique, qui est un moteur important de la demande de logement.

Les bassins urbains en croissance démographique sont logiquement les plus dynamiques en matière de logements neufs. Le marché des pavillons individuels y est attractif, notamment auprès des ménages en début de parcours résidentiel.

Les évolutions économiques sont également la source de fluctuations importantes sur la demande de logements. Les bassins urbains sont là aussi mieux placés, leur tissu économique étant plus solide et plus structuré.

Les bassins ruraux en déclin démographique et économique, privilégient la réhabilitation du parc ancien, l'amélioration du cadre de vie et la mise en valeur du patrimoine immobilier existant.

Le marché des logements neufs se concentre logiquement sur le Calvados qui représente 85 % de l'offre et 90 % des ventes. Le bassin de Caen explique l'essentiel de l'activité qui porte principalement sur le marché des appartements. Le reste des opérations immobilières est localisé sur les zones littorales des bassins de Lisieux et d'Avranches-Granville.

Taux d'attractivité des particuliers originaires d'autres régions  
(1998-2003)

10 %

Taux de construction annuel moyen  
(1998-2002)

9,5 %

Source : DRE

## Des revenus fiscaux parmi les plus faibles

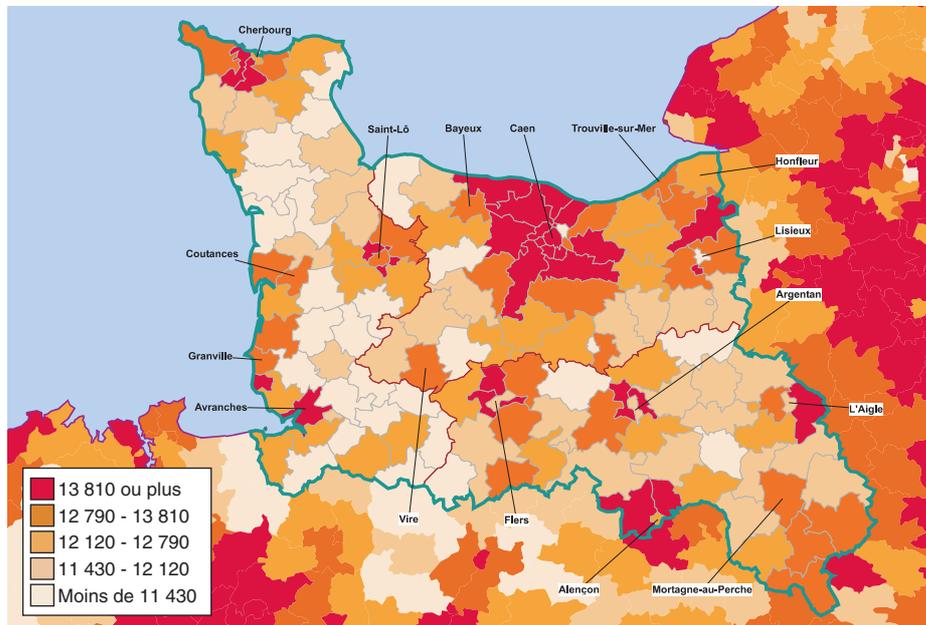
Près de 549 840 ménages fiscaux résident en Basse-Normandie. La moitié des Bas-Normands vit dans un ménage ayant déclaré au titre de l'année 2000 un revenu fiscal par UC inférieur à 12 900 euros. Ce niveau médian est inférieur à celui de la France métropolitaine (13 950 euros par UC). Et même en dégageant la forte influence de la région parisienne, le revenu médian de la province (13 430 euros par UC) reste encore supérieur au niveau bas-normand. Au palmarès des régions aux déclarations les plus élevées suivent, après l'Île-de-France (17 140 euros par UC), l'Alsace (15 640 euros) et la région Rhône-Alpes (14 400 euros). La Basse-Normandie arrive en 18<sup>e</sup> position parmi les 22 régions métropolitaines. Loin derrière la Bretagne (5<sup>e</sup> avec 13 620 euros) et la Haute-Normandie (7<sup>e</sup> avec 13 600 euros).

En Basse-Normandie, les hauts revenus sont un peu moins de cinq fois (4,6) plus élevés que les plus bas, l'éventail étant un peu plus serré que pour la France métropolitaine (5,6).

La disparité des revenus déclarés pour 2000 est en fait très différente d'une région à l'autre. Plus forte dans les régions du sud de la France (supérieure à 7) et la Corse (8,4), ainsi que dans la région Nord-Pas-de-Calais (6,2), elle apparaît également très élevée en Île-de-France (7) qui est une région concentrant de très hauts revenus. Dans la zone d'emploi de Caen-Bayeux, le revenu fiscal médian est plus élevé que dans les autres zones d'emplois de la région. Plus urbain, cet espace est à la fois le lieu de vie des actifs les plus qualifiés et celui des personnes à la recherche d'emploi.

C'est le territoire où la disparité, liée à la forte mixité sociale de la population est la plus importante. Le territoire qui présente le plus large éventail de revenus fiscaux de la région est le bassin lexovien. Si le revenu médian est proche du niveau régional, les revenus déclarés par les plus aisés sont plus de 5 fois plus élevés que ceux des plus modestes. Les zones d'emplois d'Alençon-Argentan et de Cherbourg présentent des niveaux de revenus fiscaux médians proches de la valeur régionale. Quant aux autres zones d'emplois de

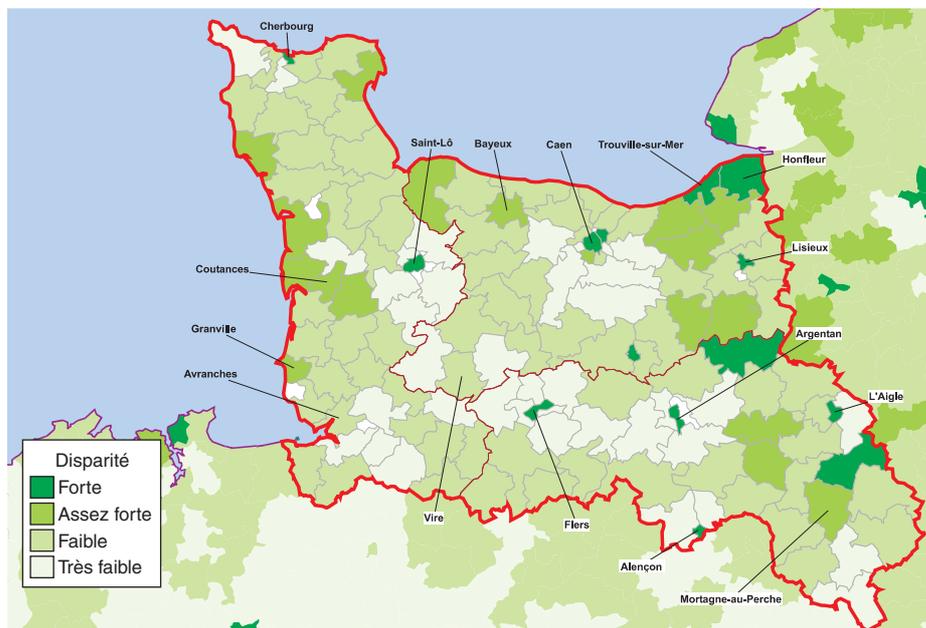
**Les revenus fiscaux médians par canton en 2000**  
(en euros et par unité de consommation)



© Insee-IGN 2003

Source : Insee - DGI, RF 2000

**Les disparités des revenus fiscaux par canton en 2000**

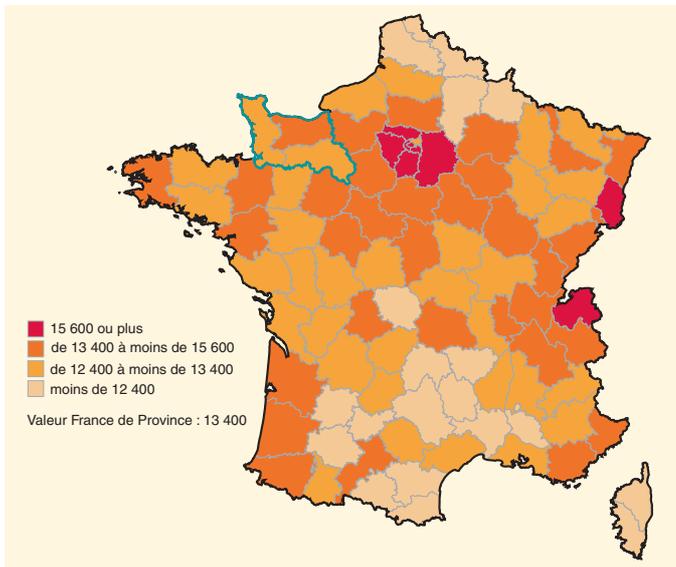


© Insee-IGN 2003

Source : Insee - DGI, RF 2000

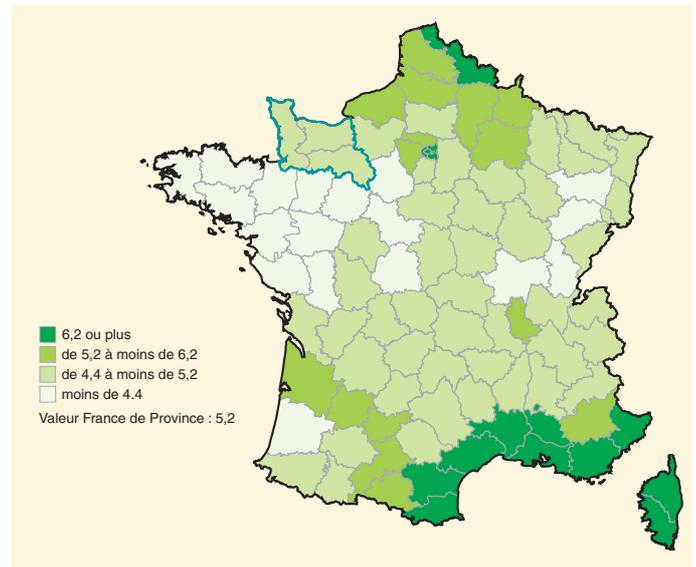
Basse-Normandie, elles affichent un revenu fiscal médian et une disparité plus faibles que le niveau régional. En particulier la zone d'emploi de Vire présente un éventail des revenus plutôt resserré, et dispose du revenu fiscal médian le plus faible de la région. Enfin les zones d'emplois de Coutances, Avranches-Granville et Mortagne-au-Perche-L'Aigle présentent quasiment la même dispersion de leurs revenus. En outre, leurs déclarations intègrent la part des pensions-retraites la plus élevée de la région, atteignant notamment 29,5 % à Coutances.

### Les revenus fiscaux médians en 2000 (en euros) par département et unité de consommation



© IGN - Insee Basse-Normandie 2003 Source : Insee, recensement de la population 1999

### Les disparités de revenus fiscaux déclarés par département en 2000



© IGN - Insee Basse-Normandie 2003 Source : Insee, recensement de la population 1999

### Revenus fiscaux déclarés par les ménages pour 2000 en Basse-Normandie

	Revenu fiscal par unité de consommation					Structure du revenu fiscal	
	Seuil des bas revenus	Revenu médian	Seuil des hauts revenus	Disparités des revenus		Part des revenus d'activité	Part des retraites, pensions et rentes
				Rapport (4)	Disparités (5)		
	Euros/uc (1)	Euros/uc (2)	Euros/uc (3)			% (6)	%
<b>France métropolitaine</b>	<b>5 150</b>	<b>13 950</b>	<b>28 660</b>	<b>5,6</b>		<b>73,4</b>	<b>22,7</b>
<b>Province</b>	<b>5 120</b>	<b>13 430</b>	<b>26 500</b>	<b>5,2</b>		<b>71,7</b>	<b>24,4</b>
<b>Basse-Normandie</b>	<b>5 380</b>	<b>12 900</b>	<b>24 900</b>	<b>4,6</b>		<b>71,5</b>	<b>24,5</b>
Calvados	5 400	13 460	26 250	4,9	Assez forte	73,3	22,6
Orne	5 260	12 550	23 510	4,5	Faible	69,8	26,1
Manche	5 420	12 430	23 910	4,4	Faible	69,9	26,3
<b>Zones d'emploi</b>							
Caen-Bayeux	5 470	13 770	26 560	4,9	Assez forte	74,6	21,7
Alençon-Argentan	5 000	12 810	24 400	4,9	Assez forte	71,2	25,1
Lisieux	4 990	12 550	26 040	5,2	Forte	68,7	25,7
Cherbourg	5 190	12 540	23 940	4,6	Faible	71,8	25,0
Saint-Lô	5 690	12 760	23 900	4,2	Faible	72,9	23,6
Mortagne-au-Perche L'aigle	5 230	12 500	23 460	4,5	Faible	67,8	27,7
Avranches-Granville	5 800	12 500	24 550	4,2	Faible	66,8	28,5
Flers	5 650	12 450	22 540	4,0	Faible	70,1	25,8
Coutances	5 220	12 000	23 750	4,5	Faible	66,3	29,5
Vire	5 510	11 930	21 960	4,0	Faible	70,1	25,5

(1) 10 % des personnes vivent dans un ménage qui déclare un revenu par uc inférieur à cette valeur.

(2) la moitié des personnes appartient à un ménage qui déclare un revenu par uc inférieur à cette valeur, l'autre moitié un revenu par uc supérieur.

(3) 10 % des personnes vivent dans un ménage qui déclare un revenu par uc supérieur à cette valeur.

(4) Il s'agit du rapport entre hauts et bas revenus.

(5) La disparité est dite forte si supérieure à celle de Province, assez forte si comprise entre la disparité régionale et celle de Province, faible si inférieure à la disparité régionale.

(6) Revenus salariaux et revenus des professions non salariées.

Source : Insee - DGI - Revenus fiscaux localisés des ménages en 2000



### On ne construit presque plus

Dans le bassin de l'Aigle, l'habitat pavillonnaire représente huit logements sur dix, soit un de plus que la moyenne régionale, mais un de moins que dans le bassin de Mortagne-au-Perche.

Sur les 71 communes du bassin, seule la commune de L'Aigle se distingue

réellement en comptant autant d'appartements que de maisons individuelles.

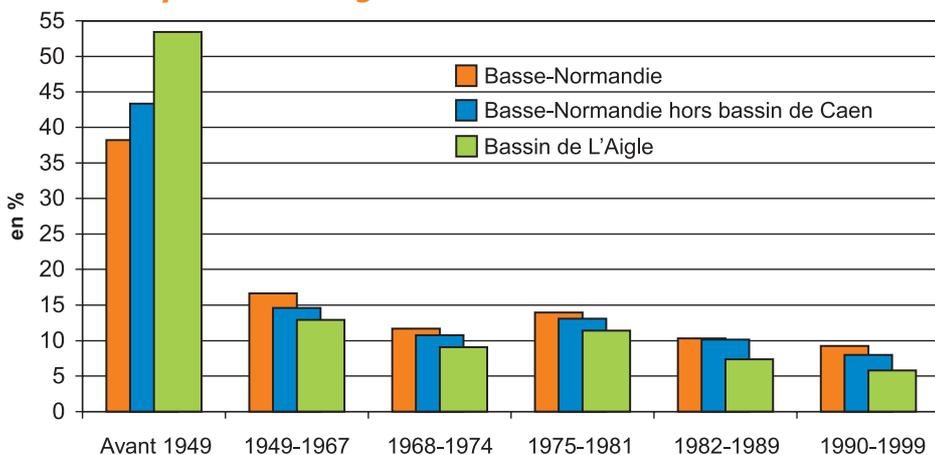
Le plus petit parc immobilier des onze territoires bas-normands (moins de 18 000 logements en 1999) est aussi le plus ancien, celui de Mortagne-au-Perche excepté. Plus de la moitié des

logements datent en effet d'avant 1949. Après la guerre, le rythme de construction a été croissant, jusqu'à atteindre une moyenne de 290 logements par an entre 1975 et 1981.

Puis, la décélération a été brutale. La décennie quatre-vingt-dix a même été la moins dynamique de la deuxième moitié du XX<sup>e</sup> siècle avec une centaine de logements bâtis chaque année.

Le nombre de logements n'a augmenté que de 750 unités environ entre 1990 et 1999 soit une progression de seulement 4,3 %, deux fois moindre que la tendance régionale et aussi la plus faible des onze territoires après Flers.

#### Répartition des logements selon la date d'achèvement



Source : Insee, recensement de la population 1999

### L'Aigle concentre deux logements sociaux sur trois

Près de huit logements sur dix (14 200) sont occupés à titre principal (c'est-à-dire la majeure partie de l'année) par leurs habitants, une proportion très proche de la moyenne régionale.

Plus de 8 300 ménages sont propriétaires du logement qu'ils habitent, soit près de six ménages sur dix, proportion légèrement plus forte que la moyenne régionale. Elle varie fortement de 77 % en maison individuelle à seulement 11 % en appartement. La proportion de propriétaires dans le parc collectif privé est plus de deux fois inférieure à la moyenne bas-normande, et il n'y a qu'à Mortagne qu'elle est encore plus basse.

Assez rare sur le bassin, le collectif est donc presque exclusivement locatif. Par suite, dans les communes où le collectif est un peu plus présent qu'ailleurs, soit à L'Aigle, Gacé et La Ferté-

Frénel, plus de la moitié des résidences principales sont louées. En revanche, partout ailleurs, l'accès à la propriété est majoritaire. Dans 13 communes sur 71, la part des propriétaires dépasse même 80 %, notamment en périphérie de L'Aigle, à l'est du bassin. Près de 5 400 ménages louent

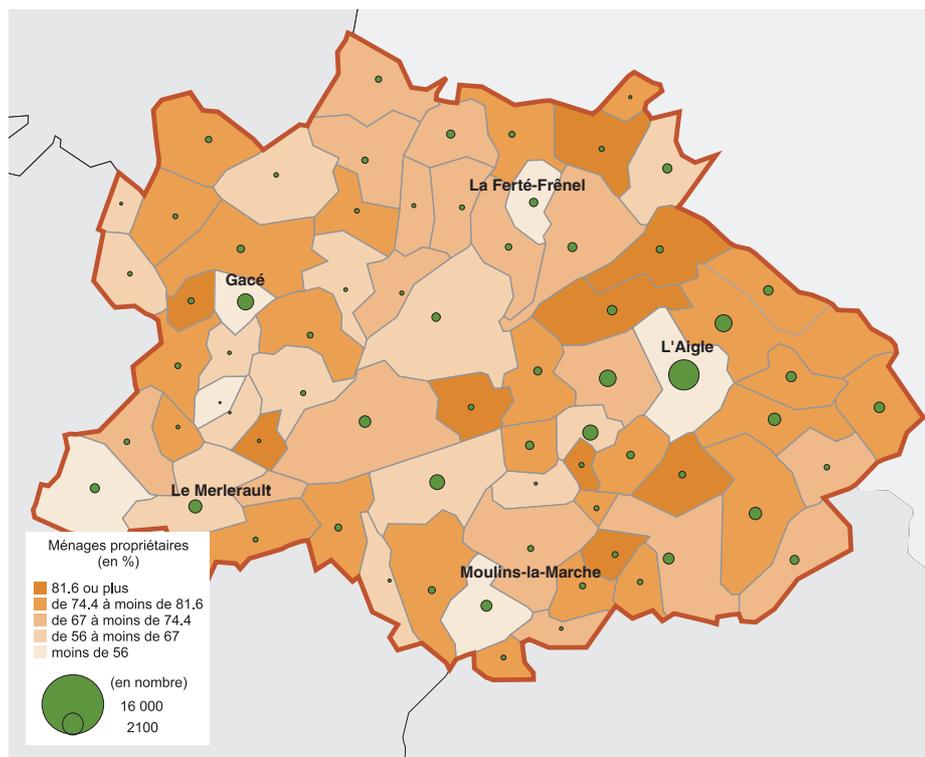
leur logement sur le territoire aiglon. Le parc locatif privé recueille 3 000 de ces ménages. Parmi eux, un sur cinq seulement vit en appartement (la moyenne régionale est de deux sur cinq). Cet habitat collectif est très concentré géographiquement : les trois quarts des 640 appartements

#### Les dix communes où le logement social est le plus présent

Commune	Nombre total de ménages	Ménages vivant dans le parc social	Part des ménages dans le parc social (en %)
L'Aigle	4 057	1 559	<b>38,4</b>
Gacé	862	243	<b>28,2</b>
Aube	596	123	<b>20,6</b>
Rai	598	95	<b>15,9</b>
La Ferté-Frénel	266	93	<b>35,0</b>
Sainte-Gauburge Sainte-Colombe	545	64	<b>11,7</b>
Le Merlerault	421	59	<b>14,0</b>
Moulins-la-Marche	343	55	<b>16,0</b>
Glos-la-Ferrière	208	28	<b>13,5</b>
Nonant-le-Pin	239	23	<b>9,6</b>

Source : Insee, recensement de la population 1999

Proportion des ménages propriétaires



© IGN - Insee Basse-Normandie 2003

Source : Insee, recensement de la population 1999

loués du bassin sont situés à L'Aigle même. En revanche, comme ailleurs, les maisons individuelles louées sont dispersées dans le bassin, de sorte que la moitié d'entre elles sont situées dans une commune rurale.

Enfin, 2 400 ménages habitent un logement social, soit environ un ménage sur six dans le bassin. C'est très légèrement moins que la moyenne régionale (18 %). Comme ailleurs, le parc HLM est très concentré, 64 % des logements du bassin sont situés dans la commune de L'Aigle. Dans cette commune, 38 % des ménages vivent dans une habitation à loyer modéré. Le nombre de

logements sociaux est donc assez limité dans le reste du bassin. Pour autant, dans des bourgs comme Gacé et La Ferté-Frênel, respectivement 28 et 35 % des logements sont des logements sociaux.

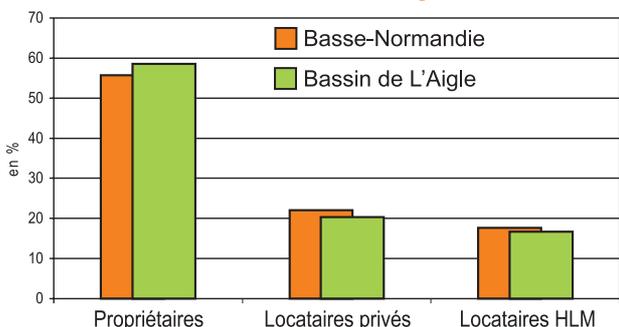
La période "faste" du logement social dans le bassin aiglon se situe dans la première moitié des années soixante-dix, avec 90 logements construits en moyenne chaque année. En 1999, un logement sur quatre date de la période 1968-1974. C'est la commune de L'Aigle qui a lancé le mouvement, mais cette dynamique s'est vite essoufflée. Le rural a pris le relais dans la deuxième moitié de la décennie 70, limitant la baisse de cadence générale, mais pour peu de temps. Le rythme de construction du parc HLM a en effet chuté entre 1982 et 1990, et a encore freiné au cours de la décennie quatre-vingt-dix. Il n'est plus que d'une vingtaine de logements par an. Ces logements récents représentent ainsi 8 %

du parc social de 1999. Presque 80 % des logements sociaux sont des appartements, c'est dix points de plus que la moyenne régionale. Certes comme ailleurs, le pavillonnaire est devenu majoritaire dans les constructions des vingt dernières années, mais ces constructions récentes sont trop peu nombreuses pour modifier sensiblement la photographie du parc HLM du bassin.

Les communes rurales ont un immobilier social majoritairement collectif, même si le passage à l'individuel s'est opéré dès la fin de la décennie soixante-dix.

De même, la commune de L'Aigle n'a opté pour ce type de logements sociaux qu'au cours de la décennie quatre-vingt-dix, et dispose donc d'un parc quasiment exclusivement basé sur des appartements.

Répartition des logements selon le statut d'occupation



LE TOP 11 TERRITOIRES

Evolution du nombre de logements (1990-1999)

+ 4,3 %

10

Part de l'habitat pavillonnaire (1999)

81 %

4

Densité de résidences secondaires (1999)

2,7 au km<sup>2</sup>

9

Part des ménages vivant dans le parc social (1999)

17,1 %

5

Classement du territoire parmi les onze territoires bas-normands

Source : Insee

## De moins en moins de résidences secondaires

Les 2 400 résidences secondaires du bassin aiglon sont toutes ou presque des maisons individuelles comme dans tout l'est de l'Orne. Elles représentent un peu plus de 13 % de l'ensemble du parc de logements. C'est moins que la moyenne régionale (15,5 %), mais bien plus que dans les bassins de Vire (8 % environ) et d'Alençon-Argentan (6 %).

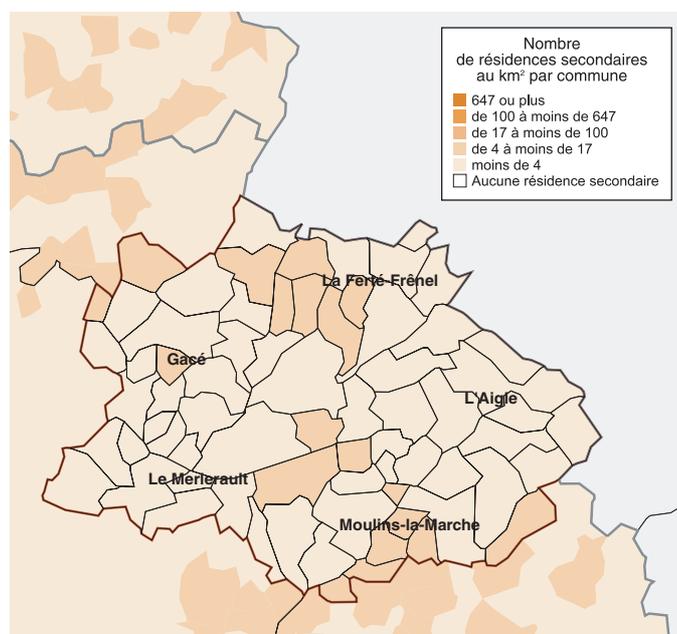
Comme dans tout l'est de l'Orne, qui fait figure d'exception comparé au reste de la région, le tourisme résidentiel est en recul dans le bassin aiglon : en 1999, le nombre de résidences secondaires a baissé d'une centaine (- 4,6 %) par rapport à 1990. Il s'agit en fait probablement d'un important phénomène d'installations définitives (passage d'un logement du statut de résidence secondaire à celui d'habitation principale).

Cette relative faiblesse du secondaire se retrouve aussi en termes de densité (trois logements au km<sup>2</sup>, soit deux fois moins que la moyenne régionale). C'est aux Genettes, au sud de L'Aigle, que cette densité est la plus forte : onze résidences secondaires au km<sup>2</sup>. Malgré la modestie de ce chiffre, le tourisme résidentiel y pèse lourdement. Les 70 résidences secondaires représentent plus de la moitié des logements de la commune. Quelques autres communes peu

peuplées arborent un profil similaire, avec 40 à 50 % de leur parc de logements utilisés pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Parmi elles, on peut citer notamment Fay, Saint-Aquilin-de-Corbion, Saint-Nicolas-des-Laitiers. De manière plus générale, la résidence secondaire est quasi-absente du pôle urbain et au fur et à mesure que l'on s'en éloigne, son importance dans le parc immobilier va croissant.

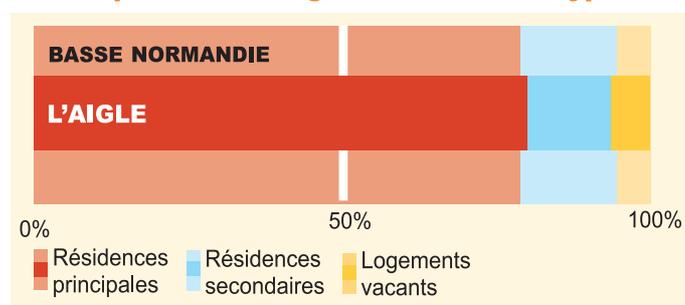
Dans les communes rurales du bassin aiglon, un logement sur cinq est destiné aux loisirs et non à être habité la majeure partie de l'année. Près des trois quarts des résidences secondaires du bassin sont concentrées dans l'espace à dominante rurale.

### Les résidences secondaires



© IGN - Insee Basse-Normandie 2003 Source : Insee, recensement de la population 1999

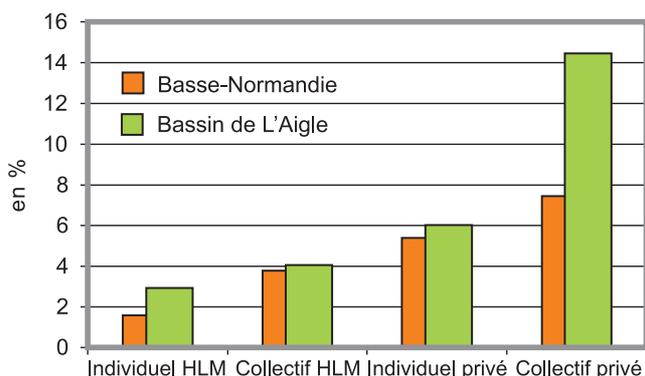
### Répartition des logements selon leur type



Source : Insee, recensement de la population 1999

## Les appartements privés cherchent preneurs

### Taux de vacance en mars 1999 selon le type de parc



Source : Insee, recensement de la population 1999

Le nombre de logements inoccupés a baissé au cours de la décennie quatre-vingt-dix pour s'établir à environ 1 100. Le taux de vacance (6,3 %) reste cependant légèrement supérieur à la moyenne régionale. Tous les types de logements sont concernés par cette vacance un peu plus forte.

Dans le parc social par exemple, l'écart avec la moyenne régionale est modeste (3,8 % contre 3,1 %), mais on reste sur des niveaux très faibles.

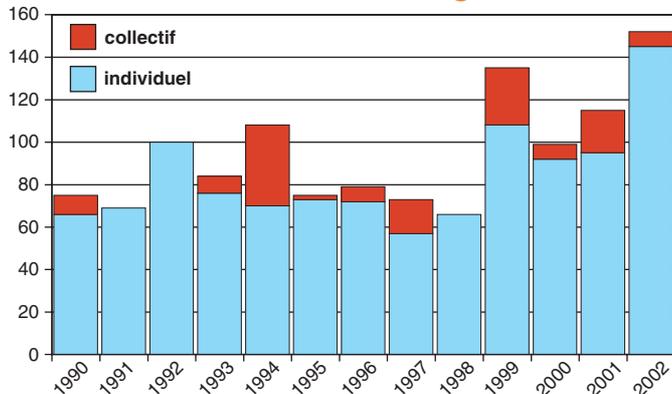
La particularité forte du bassin en la matière se situe dans son parc collectif privé, pourtant restreint, où un appartement sur sept était libre à la vente ou à la location en 1999. C'est presque deux fois plus que la moyenne régionale.

## Un marché centré sur le pavillon

Le marché de la construction neuve est peu dynamique dans le bassin d'emploi de L'Aigle, avec un taux annuel moyen de 6,2 ‰ logements neufs entre 1998 et 2002. Ce rythme est nettement inférieur à la moyenne régionale de 9,5 ‰. Il est comparable aux évolutions enregistrées sur la même période dans les bassins d'Alençon (6,4 ‰) et de Flers (6,9 ‰). Ce rythme faible est lié à la stabilité de la population du bassin entre les deux recensements.

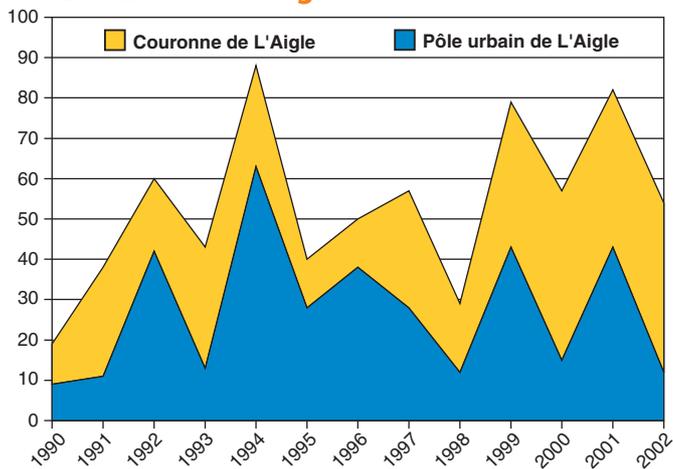
Entre 1990 et 1998, 80 à 100 logements neufs ont été construits en moyenne chaque année. Le rythme s'est accéléré ensuite passant 110 à 150 unités par an de 1999 à 2002. Si le marché du collectif est pratiquement inexistant, la construction de logements individuels est favorablement

### Nature des logements mis en chantier dans le bassin de L'Aigle



Source : DRE, sitadel

### Localisation des logements mis en chantier



Source : DRE, sitadel

orientée, passant d'un nombre annuel moyen de 70 unités entre 1990 et 1998 à 110 unités de 1999 à 2002. Sur la période 1990-2002, le pôle urbain de l'Aigle et sa couronne périurbaine concentrent chacun près de 30 % de la construction neuve.

Entre 1998 et 2003, 77 % des particuliers qui ont fait construire dans le bassin de L'Aigle en sont originaires. C'est cinq points de moins que la moyenne régionale. Parmi eux, 38 % ont fait construire dans la commune où ils résidaient déjà. 8 % des pavillons neufs ont été construits par des particuliers résidant déjà dans l'Orne mais pas dans

le bassin de L'Aigle. Enfin, près de 15 % des logements individuels ont été construits par des personnes originaires d'autres régions (en particulier d'Ile-de-France). Cette proportion est supérieure à la moyenne régionale (10 %).

### La réhabilitation dans le bassin de L'Aigle

Entre 1997 et 2001, 336 logements locatifs privés ont fait l'objet de travaux subventionnés par l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH). Parmi ceux-ci, 288 logements (soit 86 %) ont bénéficié de travaux d'amélioration portant sur un ou plusieurs des trois éléments de confort de base (WC intérieurs, baignoire/douche, chauffage). Près de 70 % des logements améliorés ont également bénéficié de travaux de mise aux normes. D'autres types de travaux se développent également, tels ceux portant sur l'isolation thermique et acoustique ou l'accessibilité des logements. Une partie des logements remis sur le marché pendant cette période a reçu des majorations de subvention de l'ANAH afin d'appliquer un loyer conventionné. Ces mesures contribuent à l'objectif social d'accroître l'offre de logements à loyer maîtrisé.

### LE TOP 11 TERRITOIRES

Taux d'attractivité des particuliers originaires d'autres régions (1998-2003)

14,5 %

3

Taux de construction annuel moyen (1998-2002)

6,2 ‰

9

Classement du territoire parmi les onze territoires bas-normands

Source : DRE



### Trois types d'habitat Trois profils de population

Maisons individuelles, appartements du parc privé et logements sociaux composent dans des proportions différentes l'habitat des différents pôles urbains de la région. Les grandes caractéristiques de leurs habitants sont aussi très différentes, qu'il s'agisse du pôle urbain de **L'Aigle** ou des autres pôles, ce qui traduit la propension de chaque type de logement à s'adresser à des profils de population différents.

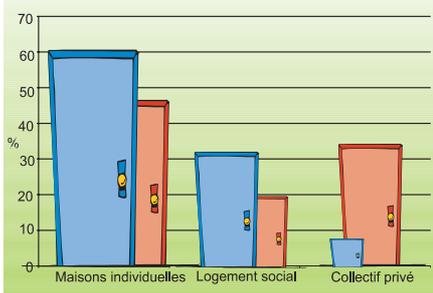
**L'habitat pavillonnaire** abrite une population qui présente les signes d'une certaine stabilité. Professionnellement, les actifs ont très largement trouvé un emploi, et travaillent le plus souvent par le biais de contrats à durée indéterminée. Cette insertion sur le marché du travail se double d'une certaine stabilité familiale puisque les habitants vivent souvent en couple, notamment avec enfants. Les couples sans enfant sont aussi assez représentés ; ce sont alors souvent des adultes plutôt âgés dont les enfants ont quitté le domicile familial. Les ménages sont le plus souvent propriétaires de leur logement, et de fait, sont beaucoup plus sédentaires que dans les autres types de parc.

Les habitants du **parc social** présentent un profil quasiment opposé à celui des habitants du pavillonnaire privé. Ils sont notamment plus exposés à des situations de précarité professionnelle, avec des difficultés d'insertion sur le marché du travail : taux de chômage élevé, recours fréquent aux emplois courts (CDD, intérim, emploi aidé). De plus, et signe de rupture familiale au moins passée, les familles monoparentales sont beaucoup plus présentes que dans les autres types de parc. Ce type d'habitat est d'ailleurs très familial, avec de nombreuses familles vivant en couple avec enfants. Les ensembles sociaux sont généralement des quartiers jeunes. Le fait de trouver dans ces logements des personnes en situation de fragilité ou précarité est simplement la traduction que le parc social joue son rôle, à savoir fournir un logement à la population la plus démunie. Mais bien entendu, ces fragilités ne sont pas figées. La population vivant en HLM déménage fréquemment au gré de l'évolution des situations personnelles et familiales.

**Le collectif privé** apparaît plutôt comme un habitat temporaire, prisé par les étudiants et surtout les jeunes actifs. Les appartements sont donc fréquemment occupés par des personnes seules qui cherchent à s'insérer sur le marché du travail. Souvent diplômés, elles sont confrontées aux difficultés d'accès au premier emploi, et présentent un taux de chômage assez élevé, et surtout un recours important aux contrats courts (période d'essai, premiers postes...). Les habitants étant dans des périodes de transition professionnelle et personnelle, rares sont ceux qui accèdent à la propriété : locataires, ils déménagent plutôt pour se rapprocher de leur emploi ou s'adapter aux modifications de leur situation familiale.

## Le pôle urbain de L'Aigle

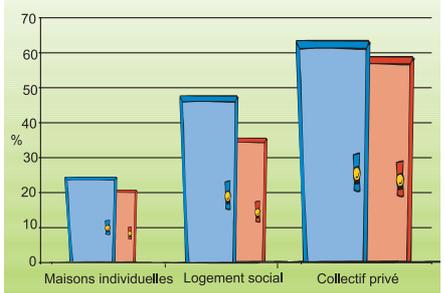
### Répartition des habitants selon leur type d'habitat



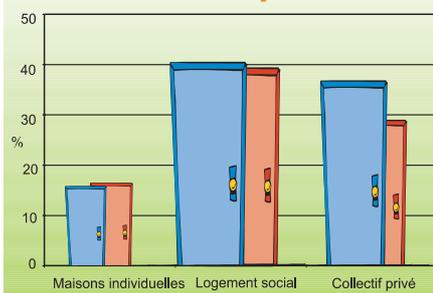
### FLASHS

- Un habitant du parc social sur six vient d'une autre région. C'est la plus forte proportion régionale.
- Les logements sociaux sont de petite taille. 29 % d'entre eux comptent plus de trois pièces contre 42 % en moyenne.

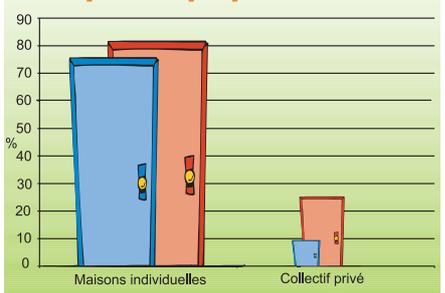
### Proportion de logements occupés par des personnes seules



### Proportion d'actifs en situation de précarité



### Part des logements occupés par des propriétaires



**L'AIGLE**

**LE TOP 15 PÔLES URBAINS**

Part des logements occupés par des personnes seules (1999)

**36,3 %**

**7**

Part des chômeurs du pôle urbain vivant dans le parc social

**52,4 %**

**6**

Part des ménages vivant dans le parc social

**31,8 %**

**6**

Classement du pôle parmi les quinze pôles urbains

Source : Insee

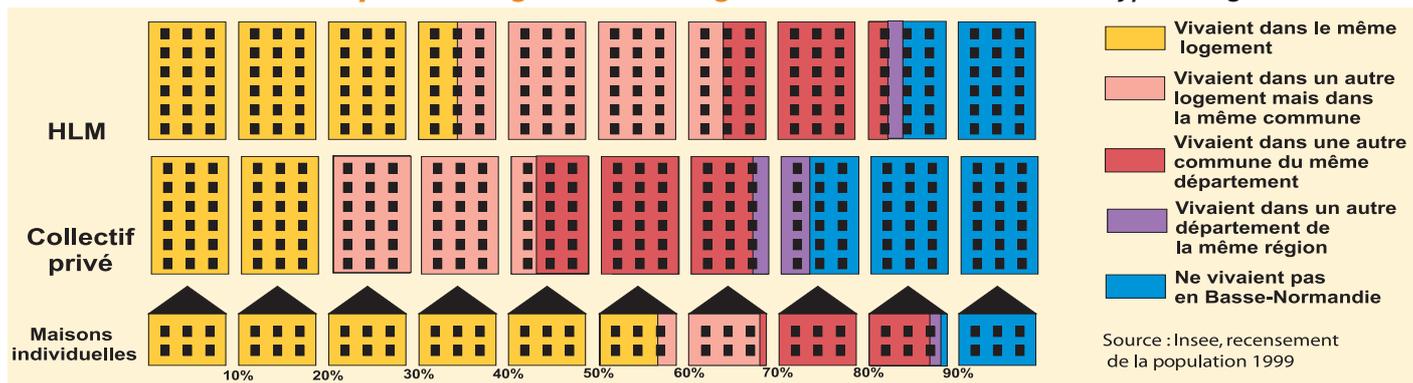
**Population par âge et par type d'habitat dans le pôle urbain de L'Aigle**

Type d'habitat	Individuel privé		Collectif privé		Habitat social		Autres*		Total	
	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%
moins de 20 ans	1 650	23,2	140	16,3	1 230	32,7	70	29,2	3 090	25,8
de 20 à 29 ans	630	8,8	270	31,4	680	18,1	40	16,7	1 620	13,5
de 30 à 59 ans	2 770	38,9	270	31,4	1 260	33,5	110	45,8	4 410	36,8
plus de 60 ans	2 070	29,1	180	20,9	590	15,7	20	8,3	2 860	23,9
<b>Total</b>	<b>7 120</b>	<b>100,0</b>	<b>860</b>	<b>100,0</b>	<b>3 760</b>	<b>100,0</b>	<b>240</b>	<b>100,0</b>	<b>11 980</b>	<b>100,0</b>

\* logement-foyer pour personnes âgées, chambre d'hôtel, construction provisoire, habitation de fortune...

Source : Insee, recensement de la population 1999

**Où vivaient les occupants des logements de L'Aigle de 1999 en 1990 ? (selon le type de logement)**



Source : Insee, recensement de la population 1999

**Répartition des logements selon la taille et le type d'habitat dans le pôle urbain de L'Aigle**

Taille du logement	Individuel privé		Collectif privé		Habitat social		Autres*		Total	
	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%
1 pièce	11	0,4	101	18,3	180	10,8	12	10,9	304	5,8
2 pièces	136	4,7	195	35,3	384	23,0	11	10,0	726	13,8
3 pièces	542	18,6	160	29,0	621	37,3	23	20,9	1 346	25,7
4 pièces	1 014	34,8	72	13,0	367	22,0	36	32,7	1 489	28,5
5 pièces	709	24,3	22	4,0	89	5,3	20	18,2	840	16,0
6 pièces ou plus	501	17,2	2	0,4	26	1,6	8	7,3	537	10,2
<b>Total</b>	<b>2 913</b>	<b>100,0</b>	<b>552</b>	<b>100,0</b>	<b>1 667</b>	<b>100,0</b>	<b>110</b>	<b>100,0</b>	<b>5 242</b>	<b>100,0</b>

\* logement-foyer pour personnes âgées, chambre d'hôtel, construction provisoire, habitation de fortune...

Source : Insee, recensement de la population 1999

**Où vivent les 75 ans et plus ?**

	Population					Total
	Maison indiv. privée	Habitat collectif privé	Logement social	Maison de retraite	Autre*	
Bassin de L'Aigle	2 402	117	378	307	34	3 238
Pôle urbain de L'Aigle	686	87	279	111	13	1 176
Bassin de L'Aigle (%)	74,1	3,6	11,7	9,5	1,1	100,0
Pôle urbain de L'Aigle (%)	58,4	7,4	23,7	9,4	1,1	100,0
Ensemble des pôles urbains (%)	44,7	21,3	21,1	8,4	4,5	100,0
Basse-Normandie (%)	64,9	10,0	12,1	9,4	3,6	100,0

\* la catégorie "autre" comprend notamment les établissements de soins de longue durée et les communautés religieuses

Source : Insee, recensement de la population 1999

Dans le pôle urbain de L'Aigle, les personnes de 75 ans et plus habitent très majoritairement un logement individuel privé. Le parc social tient également une place importante auprès de cette population puisqu'il abrite près d'un quart d'entre elles. Le pôle aiglon se distingue de la moyenne de ses homologues régionaux par une très faible part de personnes du quatrième âge demeurant en appartement du secteur privé. Elles sont d'ailleurs légèrement plus nombreuses à être logées en maison de retraite.



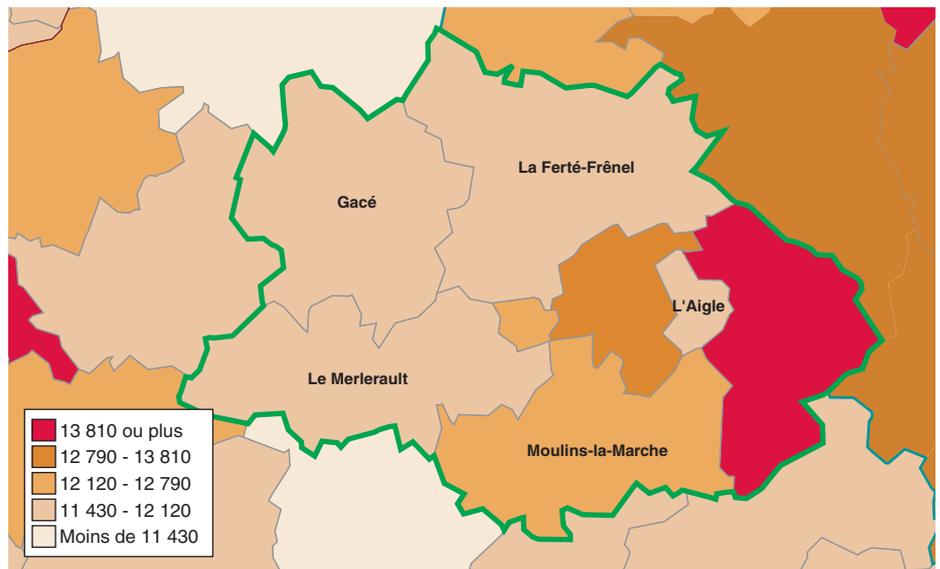
### Les revenus les plus faibles au nord-ouest

Les déclarations de revenus fiscaux au titre de l'année 2000 montrent une certaine hétérogénéité au sein du bassin aiglon. Comme dans les autres bassins de la région, la ville de L'Aigle présente un revenu médian plus faible que celui des cantons périphériques : 11 700 euros par UC comparés à 14 300 euros par UC à l'Aigle-Est, 12 900 à l'Aigle-Ouest, et 12 300 dans le canton de Moulin-la-Marche. Par une offre de logements plus diversifiée et notamment grâce à un parc social étoffé, la ville attire d'ailleurs les personnes les plus démunies. Les personnes qui vivent dans les ménages les plus défavorisés déclarent un revenu fiscal bien plus bas qu'ailleurs dans le bassin, inférieur à 3 500 euros par UC. Les revenus des plus aisés sont en revanche proches de ceux de la périphérie urbaine, s'élevant à 24 300 euros par UC. En conséquence l'éventail des revenus est très ouvert dans la ville de L'Aigle, le seuil des hauts revenus étant sept fois supérieur à celui des plus bas revenus. La moitié nord-ouest du bassin aiglon, plus rurale, présente un niveau médian des déclarations fiscales bien inférieur à celui de la

couronne urbaine. La moitié de la population vit dans un ménage qui déclare moins de 11 860 euros par UC dans les cantons de Gacé, La Ferté-Frênel, et moins de 11 500 dans le canton du Merlerault. Les revenus

déclarés par les personnes vivant dans les ménages les plus aisés sont notamment assez limités, souvent inférieurs à 22 000 euros par UC, de sorte que l'éventail des revenus reste assez réduit.

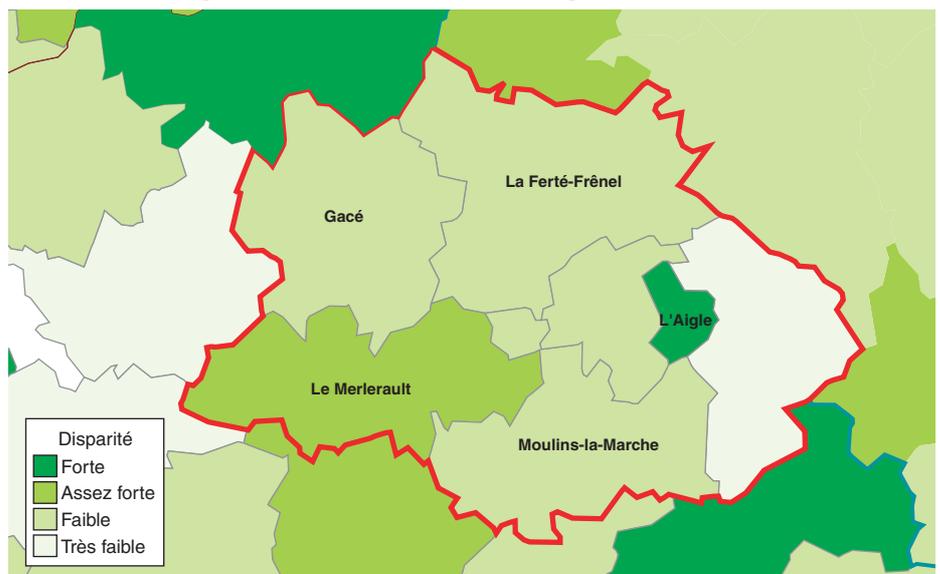
**Les revenus fiscaux médians par canton en 2000**  
(en euros et par unité de consommation)



© Insee-IGN 2003

Source : Insee - DGI, RF 2000

**Les disparités\* des revenus fiscaux par canton en 2000**



© Insee-IGN 2003

Source : Insee - DGI, RF 2000

### Le Top 10 des communes<sup>(1)</sup> au plus fort revenu médian par uc<sup>(2)</sup>

Communes	Revenu fiscal médian 2000 (euros/uc)
Saint-Michel-Tuboeuf	15 110
Saint-Sulpice-sur-Risle	14 650
La Chapelle-Viel	14 640
Saint-Ouen-sur-Iton	14 460
Saint-Symphorien des-Bruyères	14 440
Crulai	14 380
Écorcei	14 150
Saint-Pierre-des-Loges	13 950
Résenlieu	13 740
Saint-Martin-d'Écublei	13 700

(1) parmi celles d'au moins 50 ménages (pour des raisons de confidentialité)

(2) uc : unité de consommation

Source : Insee-DGI-Revenus fiscaux localisés

(\*) Il s'agit du rapport entre hauts et bas revenus. La disparité est dite forte si supérieure à celle de Province (5,2), assez forte si comprise entre la disparité régionale (4,6) et celle de Province, faible si inférieure à la disparité régionale.



### On ne construit plus beaucoup

Dans les bassins d'Alençon et d'Argentan, l'habitat pavillonnaire regroupe presque sept logements sur dix, soit une proportion

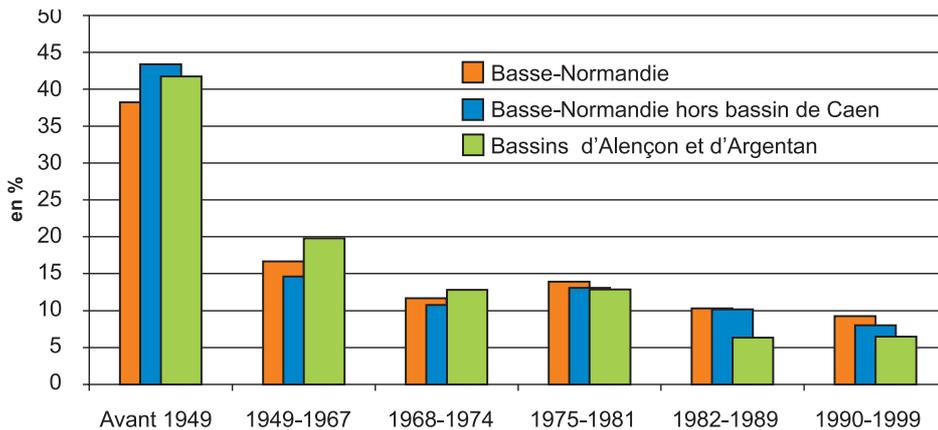
équivalente à la moyenne régionale. Le collectif domine sur la commune d'Alençon (59 % des logements) et à un degré moindre à Argentan (52 %).

Dans le reste du territoire, l'habitat individuel règne. Il représente notamment plus de 90 % des logements dans 145 des 163 communes que compte le bassin.

Les logements anciens, achevés avant 1949, représentent 42 % du parc immobilier dans le bassin contre 38 % en Basse-Normandie. Le rythme de construction a été relativement soutenu au cours des années soixante-dix avec environ 900 logements édifiés par an, puis s'est effrité au cours des deux décennies suivantes.

Ainsi 350 logements ont été en moyenne construits chaque année entre 1990 et 1999. Ces logements récents ne représentent que 6 % du parc, contre 9 % pour la région.

#### Répartition des logements selon la date d'achèvement



Source : Insee, recensement de la population 1999

### Le parc social le plus développé

En 1999, près de 42 870 résidences principales ont été recensées sur le territoire d'Alençon-Argentan, soit 87 % du parc immobilier. Cette proportion, la plus forte au sein des bassins de la région, est la traduction d'un immobilier fortement résidentiel, très peu orienté vers le secondaire.

Près de 22 700 ménages sont propriétaires de leur logement, soit 53 % des ménages. C'est l'une des plus faibles proportions de la région, conséquence d'un parc social locatif plus présent qu'ailleurs. Quatre pavillons sur cinq sont habités par leurs propriétaires alors que seulement un appartement privé sur cinq l'est.

Les propriétaires sont plus nombreux dans les communes rurales ou périurbaines où l'habitat pavillonnaire domine. Ainsi plus de 80 % des ménages sont propriétaires dans les couronnes péri-urbaines et 66 % dans le rural, hors pôles d'emplois.

A l'inverse, à Sées, les locataires dominent, tout comme à Alençon et Argentan, où la part de propriétaires s'élève respectivement à 33 % et à 29 %. Outre un parc HLM propor-

tionnellement plus présent à Argentan, cette faible proportion de propriétaires s'explique par un collectif privé quasiment dévolu à la location : seulement 11 % des appartements sont occupés par leurs propriétaires. Cette proportion est toutefois deux fois plus forte à Alençon.

Plus de 18 750 ménages sont locataires de leur logement dans ce territoire, soit 11 % de plus qu'au début des années quatre-vingt-dix.

8 700 ménages louent un logement appartenant au parc privé. Ces loge-

ments sont pour plus du tiers des appartements (37 %). Cette proportion est inférieure à la moyenne régionale (42 %).

À Alençon et Argentan, la majorité des locations privées sont des appartements, et Sées présente un parc de logement locatif privé mixte. Ailleurs, les locations concernent surtout des maisons individuelles.

Le parc social complète cette offre privée avec 10 800 logements. En abritant le quart des ménages du territoire, ce parc est le plus développé de

#### Les dix communes où le logement social est le plus présent

	Nombre total de ménages	Ménages vivant dans le parc social	Part des ménages dans le parc social (en %)
Alençon	12 870	5 106	<b>39,7</b>
Argentan	6 944	3 625	<b>52,2</b>
Sées	1 763	412	<b>23,4</b>
St-Germain-du-Corbéis	1 498	218	<b>14,6</b>
Ecouché	595	139	<b>23,4</b>
Damigny	1 146	121	<b>10,6</b>
Le Méle-sur-Sarthe	357	85	<b>23,8</b>
Trun	509	61	<b>12,0</b>
Ranes	425	55	<b>12,9</b>
Condé-sur-Sarthe	796	45	<b>5,7</b>

Source : Insee, recensement de la population 1999

**ALENÇON**

**LE TOP 15 PÔLES URBAINS**

Part des logements occupés par des personnes seules (1999)

**34,7 %**

**10**

Part des chômeurs du pôle urbain vivant dans le parc social

**57,7 %**

**2**

Part des ménages vivant dans le parc social

**30,7 %**

**8**

Classement du pôle parmi les quinze pôles urbains

Source : Insee

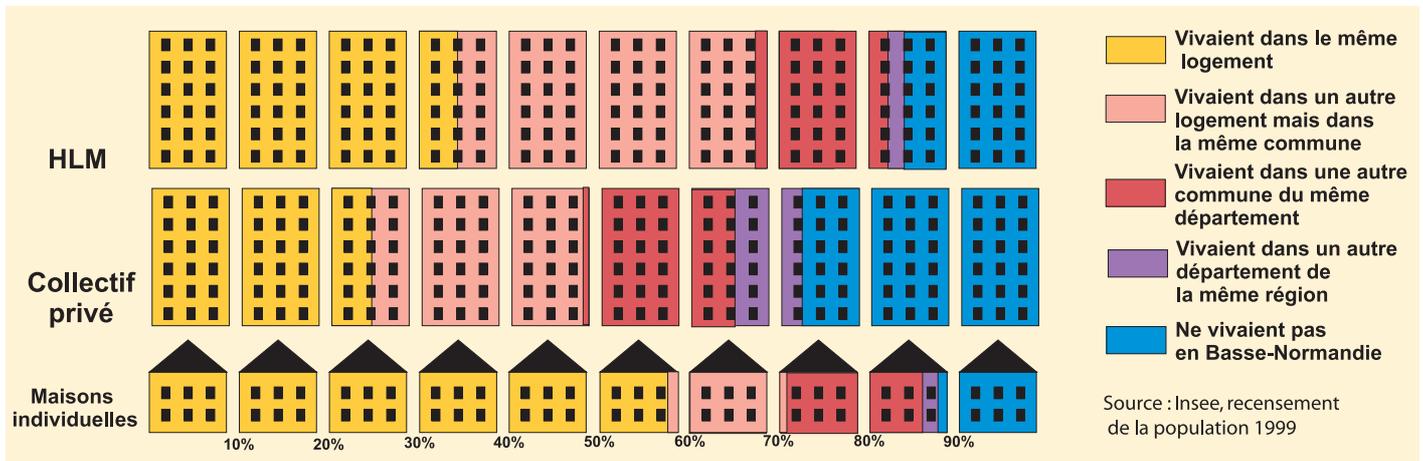
**Population par âge et par type d'habitat dans le pôle urbain d'Alençon**

Type d'habitat	Individuel privé		Collectif privé		Habitat social		Autres*		Total	
	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%
moins de 20 ans	5 040	24,4	570	12,6	4 520	33,7	160	18,8	10 290	26,1
de 20 à 29 ans	1 660	8,0	1 310	29,0	2 290	17,1	140	16,5	5 400	13,7
de 30 à 59 ans	8 790	42,5	1 660	36,9	5 020	37,4	360	42,4	15 830	40,1
plus de 60 ans	5 190	25,1	970	21,5	1 580	11,8	190	22,3	7 930	20,1
<b>Total</b>	<b>20 680</b>	<b>100,0</b>	<b>4 510</b>	<b>100,0</b>	<b>13 410</b>	<b>100,0</b>	<b>850</b>	<b>100,0</b>	<b>39 450</b>	<b>100,0</b>

\* logement-foyer pour personnes âgées, chambre d'hôtel, construction provisoire, habitation de fortune...

Source : Insee, recensement de la population 1999

**Où vivaient les occupants des logements d'Alençon de 1999 en 1990 ? (selon le type de logement)**



**Répartition des logements selon la taille et le type d'habitat dans le pôle urbain d'Alençon**

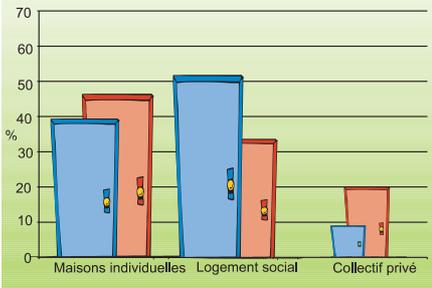
Taille du logement	Individuel privé		Collectif privé		Habitat social		Autres*		Total	
	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%
1 pièce	49	0,6	638	21,1	341	6,1	152	32,3	1 180	6,8
2 pièces	373	4,5	903	29,7	1 131	20,3	91	19,4	2 498	14,5
3 pièces	1 237	15,1	759	25,1	1 991	35,9	76	16,2	4 063	23,5
4 pièces	2 540	31,0	511	16,9	1 435	25,8	72	15,3	4 558	26,4
5 pièces	2 361	28,7	169	5,6	574	10,3	36	7,7	3 140	18,2
6 pièces ou plus	1 653	20,1	47	1,6	89	1,6	43	9,1	1 832	10,6
<b>Total</b>	<b>8 213</b>	<b>100,0</b>	<b>3 027</b>	<b>100,0</b>	<b>5 561</b>	<b>100,0</b>	<b>470</b>	<b>100,0</b>	<b>17 271</b>	<b>100,0</b>

\* logement-foyer pour personnes âgées, chambre d'hôtel, construction provisoire, habitation de fortune...

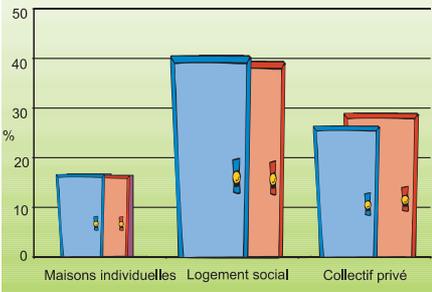
Source : Insee, recensement de la population 1999

## Le pôle urbain d'Argentan

### Répartition des habitants selon leur type d'habitat



### Proportion d'actifs en situation de précarité

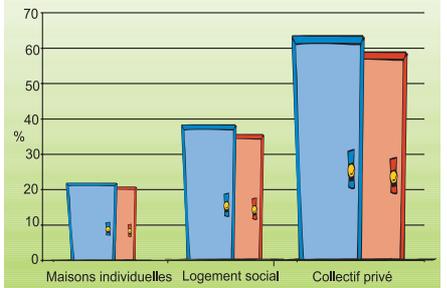


Par maisons individuelles, il faut comprendre maisons individuelles privées.

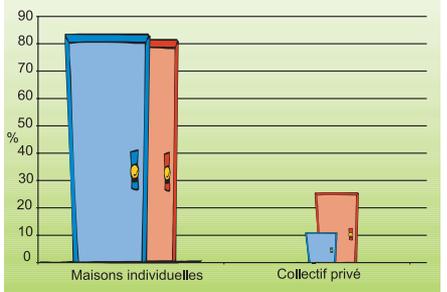
### FLASHS

- **Peu de mobilité dans les maisons individuelles.** 63,2 % des ménages y vivaient déjà en 1990. Cette part est inférieure à 60 % dans tous les autres territoires.
- **Les "3" et "4" pièces sont très largement majoritaires.** Ils représentent 59 % des logements contre 50 % en moyenne régionale.
- **Le parc social le plus développé :** un logement sur deux appartient au parc social contre 31 % dans l'ensemble des pôles urbains.

### Proportion de logements occupés par des personnes seules



### Part des logements occupés par des propriétaires



Source : Insee, recensement de la population 1999

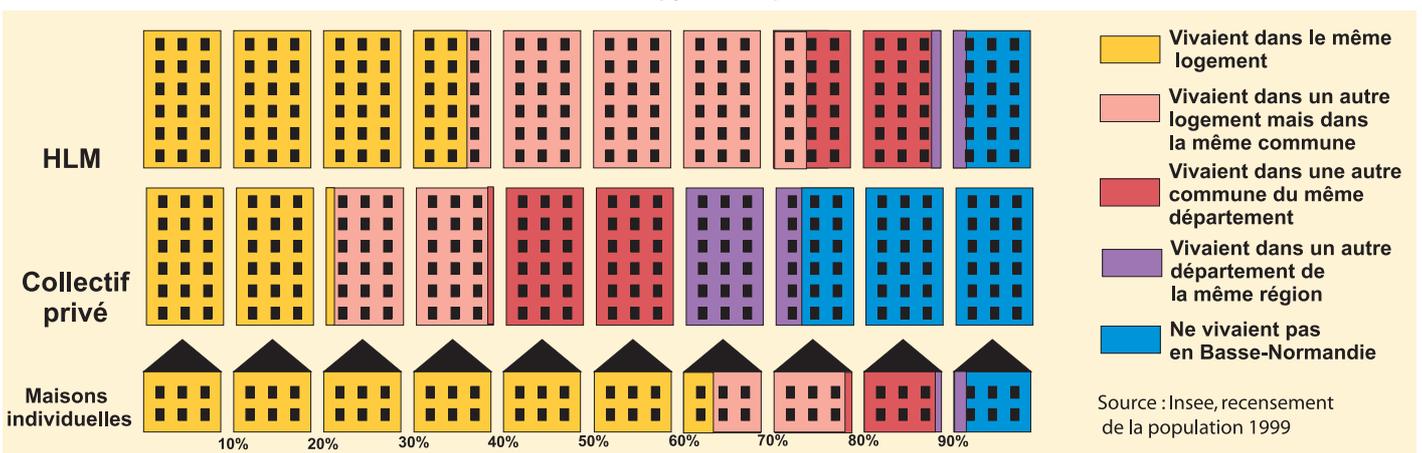
### Population par âge et par type d'habitat dans le pôle urbain d'Argentan

Type d'habitat	Individuel privé		Collectif privé		Habitat social		Autres*		Total	
	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%
moins de 20 ans	1 490	23,3	230	16,3	2 520	30,1	90	24,4	4 330	26,2
de 20 à 29 ans	420	6,6	400	28,4	1 410	16,9	70	18,9	2 300	13,9
de 30 à 59 ans	2 760	43,3	500	35,5	3 160	37,8	170	45,9	6 590	39,9
plus de 60 ans	1 710	26,8	280	19,8	1 270	15,2	40	10,8	3 300	20,0
<b>Total</b>	<b>6 380</b>	<b>100,0</b>	<b>1 410</b>	<b>100,0</b>	<b>8 360</b>	<b>100,0</b>	<b>370</b>	<b>100,0</b>	<b>16 520</b>	<b>100,0</b>

\* logement-foyer pour personnes âgées, chambre d'hôtel, construction provisoire, habitation de fortune...

Source : Insee, recensement de la population 1999

### Où vivaient les occupants des logements d'Argentan de 1999 en 1990 ? (selon le type de logement)



Source : Insee, recensement de la population 1999

**ARGENTAN**

**LE TOP 15 PÔLES URBAINS**

Part des logements occupés par des personnes seules (1999)

**35,7 %**

**8**

Part des chômeurs du pôle urbain vivant dans le parc social

**72,2 %**

**1**

Part des ménages vivant dans le parc social

**50,0 %**

**1**

Classement du pôle parmi les quinze pôles urbains

Source : Insee

**Répartition des logements selon la taille et le type d'habitat dans le pôle urbain d'Argentan**

Taille du logement	Individuel privé		Collectif privé		Habitat social		Autres*		Total	
	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%
1 pièce	19	0,7	126	14,4	198	5,5	27	15,3	370	5,1
2 pièces	81	3,2	267	30,7	552	15,2	24	13,6	924	12,8
3 pièces	380	14,8	288	33,1	1 231	34,0	38	21,4	1 937	26,7
4 pièces	916	35,7	152	17,4	1 151	31,7	47	26,5	2 266	31,3
5 pièces	762	29,6	30	3,4	432	11,9	21	11,9	1 245	17,2
6 pièces ou plus	412	16,0	9	1,0	61	1,7	20	11,3	502	6,9
<b>Total</b>	<b>2 570</b>	<b>100,0</b>	<b>872</b>	<b>100,0</b>	<b>3 625</b>	<b>100,0</b>	<b>177</b>	<b>100,0</b>	<b>7 244</b>	<b>100,0</b>

\* logement-foyer pour personnes âgées, chambre d'hôtel, construction provisoire, habitation de fortune...\*

Source : Insee, recensement de la population 1999

**Où vivent les 75 ans et plus ?**

	Population					
	Maison indiv. privée	Habitat collectif privé	Logement social	Maison de retraite	Autre*	Total
Bassins d'Alençon et d'Argentan	5 556	688	1 194	872	460	<b>8 770</b>
Pôle urbain d'Alençon	1 817	460	605	314	268	<b>3 464</b>
Pôle urbain d'Argentan	533	162	506	55	26	<b>1 282</b>
Bassins d'Alençon et d'Argentan (%)	63,4	7,8	13,6	9,9	5,2	<b>100,0</b>
Pôle urbain d'Alençon (%)	52,5	13,3	17,5	9,1	7,7	<b>100,0</b>
Pôle urbain d'Argentan (%)	41,6	12,6	39,5	4,3	2,0	<b>100,0</b>
Ensemble des pôles urbains (%)	44,7	21,3	21,1	8,4	4,5	<b>100,0</b>
Basse-Normandie (%)	64,9	10,0	12,1	9,4	3,6	<b>100,0</b>

\* la catégorie "autre" comprend notamment les établissements de soins de longue durée et les communautés religieuses

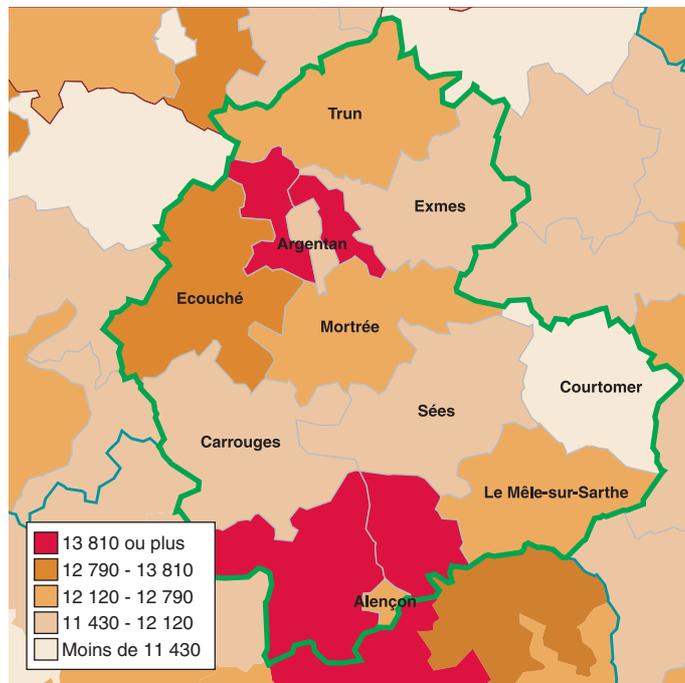
Source : Insee, recensement de la population 1999

Le mode de logement des personnes du « quatrième âge » diffère sensiblement dans les deux pôles urbains du bassin. Alors que le logement individuel privé domine seul très largement dans l'agglomération d'Alençon, le parc social de l'agglomération d'Argentan abrite presque autant de personnes très âgées que son parc de maisons individuelles privées.



### Des écarts de revenus importants à Alençon

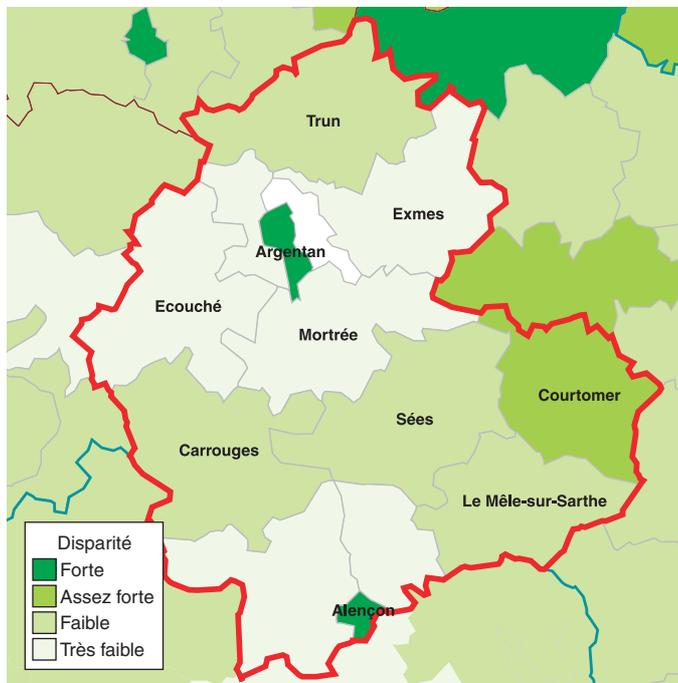
Les revenus fiscaux médians par canton en 2000  
(en euros et par unité de consommation)



© Insee-IGN 2003

Source : Insee - DGI, RF 2000

Les disparités\* des revenus fiscaux  
par canton en 2000



© Insee-IGN 2003

Source : Insee - DGI, RF 2000

(\*) Il s'agit du rapport entre hauts et bas revenus. La disparité est dite forte si supérieure à celle de Province (5,2), assez forte si comprise entre la disparité régionale (4,6) et celle de Province, faible si inférieure à la disparité régionale.

La moitié des habitants vit dans un ménage déclarant un revenu par UC inférieur à 12 810 euros, très proche de la moyenne régionale (12 900 euros par uc). L'hétérogénéité des revenus au sein du bassin est très forte. Ainsi les villes-centre d'Alençon et d'Argentan attirent les plus démunis grâce à leur offre de logements plus diversifiée, et surtout leur parc social bien développé. En consé-

#### Le Top 10 des communes<sup>(1)</sup> au plus fort revenu médian par uc<sup>(2)</sup>

Communes	Revenu fiscal médian 2000 (euros/uc)
Fontenai-sur-Orne	17 350
Urou-et-Crennes	16 820
Aunou-le-Faucon	16 450
Damigny	15 980
Sévigny	15 940
Lonrai	15 870
Radon	15 840
Condé-sur-Sarthe	15 800
Héloup	15 760
Cuissai	15 760

(1) parmi celles d'au moins 50 ménages (pour des raisons de confidentialité)

(2) uc : unité de consommation

Source : Insee-DGI-Revenus fiscaux localisés

quence les revenus déclarés y sont plus faibles qu'en périphérie, et leur éventail y est aussi plus ouvert. A Alençon, en 2000, le revenu fiscal médian atteint 12 180 euros par UC. Il est moindre que dans les cantons qui l'entourent (plus de 15 120 euros par UC). Mais la

ville-centre se distingue surtout par un éventail très large de ses revenus. D'un côté, les plus hauts revenus sont relativement élevés, puisque 10 % des personnes vivent dans un ménage qui déclare un revenu par UC supérieur à 25 140 euros. Mais de l'autre et surtout, Alençon présente, avec la ville d'Hérouville-Saint-Clair, l'un des seuils des bas revenus les plus faibles de la région (2 780 euros par UC). Les plus hauts revenus sont donc neuf fois supérieurs aux plus modestes. Ce rapport est de loin le plus fort en Basse-Normandie.

A Argentan, la moitié des habitants vit dans un ménage dont le revenu par UC est supérieur à 11 780 euros. Ce revenu médian est bien plus faible que dans les cantons périphériques (plus de 15 000 euros par UC). Dans cette ville, l'échelle des revenus est tirée « vers le bas », le seuil des hauts revenus (22 210 euros par UC) étant 5,5 fois supérieur à celui des plus modestes (4 030 euros par UC).

Dans l'espace rural enfin, le revenu médian est peu élevé. Le niveau des revenus déclarés est inférieur à 11 500 euros par UC dans les cantons de Carrouges et Sées, situés à mi-distance d'Argentan et d'Alençon. Il n'atteint même que 10 860 euros par UC dans le canton de Courtomer, voisin du Perche.

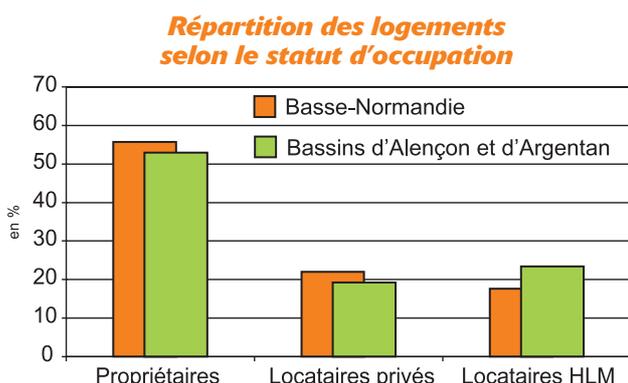
toute la région. Il est aussi particulièrement concentré : plus de la moitié se trouve dans la commune d'Alençon, et 35 % dans celle d'Argentan. Cette importance du parc social dans les deux centres urbains du territoire est telle que 40 % des ménages alençonnais et 52 % des ménages argentanais vivent dans un logement HLM.

Dans les autres principaux bourgs, le logement social est aussi relativement développé : près d'un quart des ménages y sont logés. Partout ailleurs, cette proportion est faible. Le parc HLM abrite moins de 7 % des ménages. C'est une situation semblable aux autres communes rurales de la région.

L'effort de construction des logements sociaux, qui a commencé à s'amplifier au lendemain de la Seconde Guerre mondiale, s'est vraiment accentué entre 1968 et 1974 : le quart des logements en HLM datent de cette époque, soit 2 800 logements construits en six ans. Ces années 1968-1974 furent non seulement une période d'extension du parc social au sein des deux pôles urbains d'Alençon et d'Argentan, mais aussi d'émergence de ces logements dans les pôles ruraux.

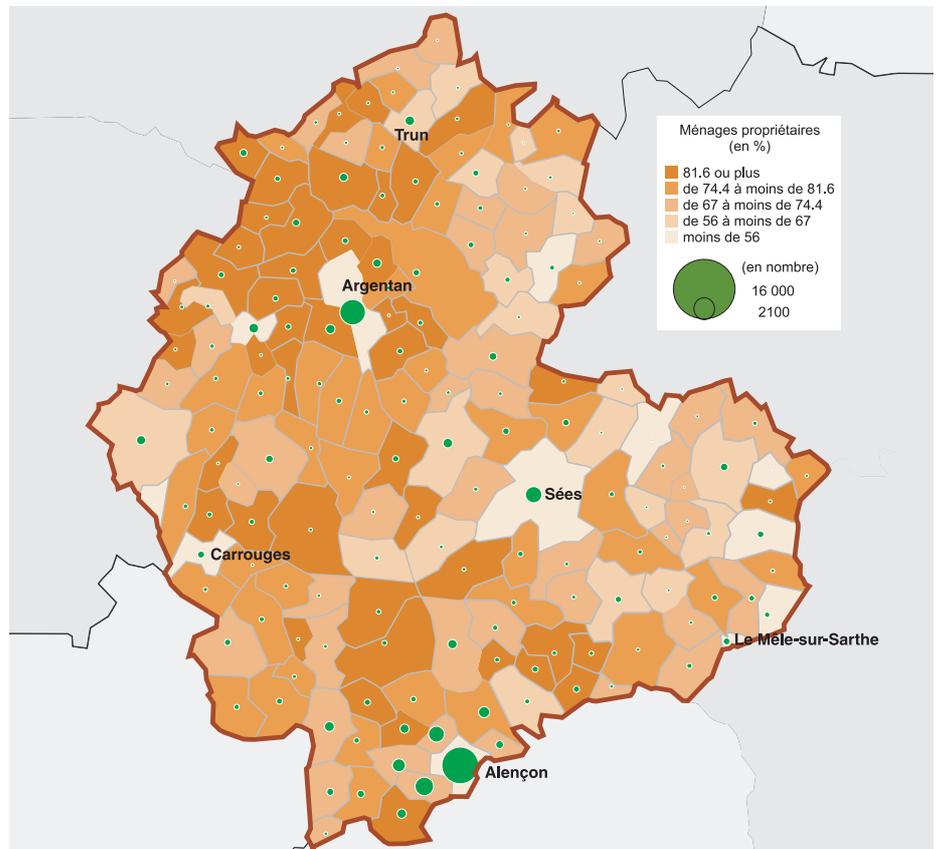
Cette construction s'est poursuivie à un rythme légèrement inférieur entre 1975 et 1981, avec l'édification de 1 940 logements sociaux supplémentaires.

La décélération a ensuite été brutale, pour reprendre dans les années quatre-vingt-dix avec une centaine de logements HLM construits en



Source : Insee, recensement de la population 1999

**Proportion des ménages propriétaires**



© IGN - Insee Basse-Normandie 2003

Source : Insee, recensement de la population 1999

moyenne chaque année, pour l'essentiel au sein du pôle urbain d'Alençon. Les années quatre-vingt et quatre-vingt-dix ont fait émerger une nouvelle tendance. La maison individuelle est désormais le type de logement majoritaire parmi les nouvelles constructions.

Jusqu'au début des années quatre-vingt, c'était très largement le logement collectif qui l'emportait. D'ailleurs, en 1999, 80 % du parc HLM sont des appartements dans des immeubles collectifs. C'est plus que dans tous les autres bassins de la région. Non seulement la concentration du parc social dans les villes explique cette large part du collectif mais, de plus, même dans les communes rurales, le collectif a longtemps primé dans l'habitat social.

**LE TOP 11 TERRITOIRES**

**Evolution du nombre de logements (1990-1999)**

**+ 6,1 %**

**6**

**Part de l'habitat pavillonnaire (1999)**

**69 %**

**9**

**Densité de résidences secondaires (1999)**

**1,7 au km<sup>2</sup>**

**11**

**Part des ménages vivant dans le parc social (1999)**

**24,2 %**

**1**

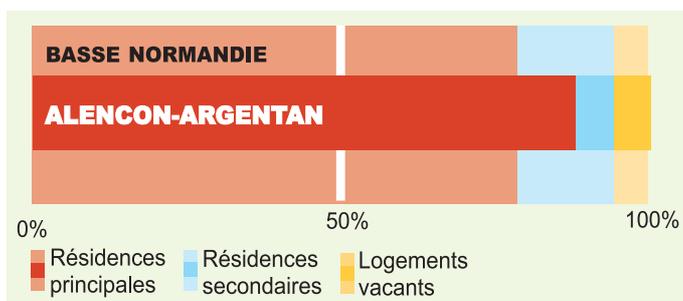
**Classement du territoire parmi les onze territoires bas-normands**

Source : Insee

## 10 % des résidences secondaires ont disparu en dix ans

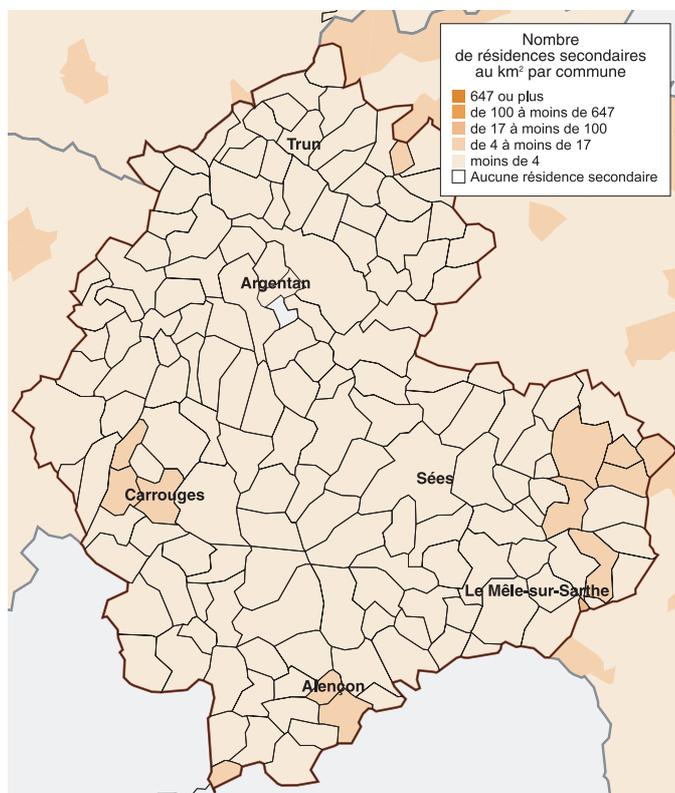
A peine 3 000 logements sont des résidences secondaires et quasiment toutes sont des pavillons. La densité des résidences secondaires est, avec le bassin de Vire, la plus faible des territoires bas-normands avec seulement deux résidences secondaires par km<sup>2</sup> contre six au km<sup>2</sup> pour la région. Au final, seulement 6 % du parc immobilier du territoire sert de logement secondaire, proportion faible dans l'environnement régional. Elle ne dépasse 25 % que dans une trentaine de petites communes parmi les 163 communes du territoire, et n'est jamais majoritaire. De plus, au cours de la dernière décennie, le nombre de résidences secondaires a fléchi davantage que dans tous les autres territoires bas-normands (- 10 %), devant les bassins de L'Aigle (- 5 %) et Mortagne-au-Perche (- 3 %).

### Répartition des logements selon leur type



Source : Insee, recensement de la population 1999

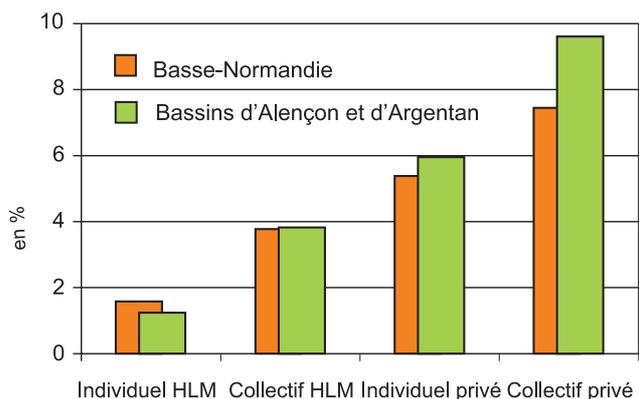
### Les résidences secondaires



© IGN - Insee Basse-Normandie 2003

Source : Insee, recensement de la population 1999

### Taux de vacance en mars 1999 selon le type de parc



Source : Insee, recensement de la population 1999

## Peu de logements vides

Près de 3 000 logements demeurent inoccupés en 1999. Le taux de vacance de logements (5,8 %) est très proche de la moyenne régionale (5,5 %). Dans le parc HLM, le taux de vacance (3,3 %) est voisin du niveau régional et s'apparente à une vacance technique. Seuls, les bassins de Bayeux (1,4 %), Caen (2,3 %) et Cherbourg (2,8 %) possèdent un taux de vacance plus faible. Dans l'habitat individuel, la vacance est frictionnelle, presque incompressible avec seulement 5,7 % des maisons libres à la location ou à la vente. Enfin plus de 500 logements collectifs privés du bassin d'Alençon-Argentan n'avaient pas trouvé preneur en mars 1999. Ils représentent 18 % seulement des logements vacants. Le taux de vacance sur ce type de parc atteint 9,6 % dans le collectif privé, contre 7,4 % en moyenne dans la région.

## Faible dynamisme de la construction

Le marché de la construction neuve est peu dynamique dans les bassins d'emploi d'Alençon et d'Argentan, avec des taux annuels moyens respectifs de 6,4 ‰ logements neufs et de 4,5 ‰ entre 1998 et 2002. Ces rythmes sont très nettement inférieurs à la moyenne régionale de 9,5 ‰. Ils sont comparables aux évolutions enregistrées sur la même période dans le bassin de Flers (6,7 ‰), de Mortagne (5,7 ‰) et de L'Aigle (6,2 ‰) mais se situent

nettement en deçà du bassin de Caen (12,5 ‰). Cette atonie est à relier à leur faible croissance démographique. La population ne s'est accrue que de 0,3 % tant dans le bassin d'Alençon que dans celui d'Argentan et elle ne semble pas croître davantage depuis. Entre 1990 et 2002, dans le bassin d'Alençon, 200 logements ont été construits en moyenne chaque année, avec des pics d'activité en 1993-1994 (près de 300 unités construites), et en 1997 et

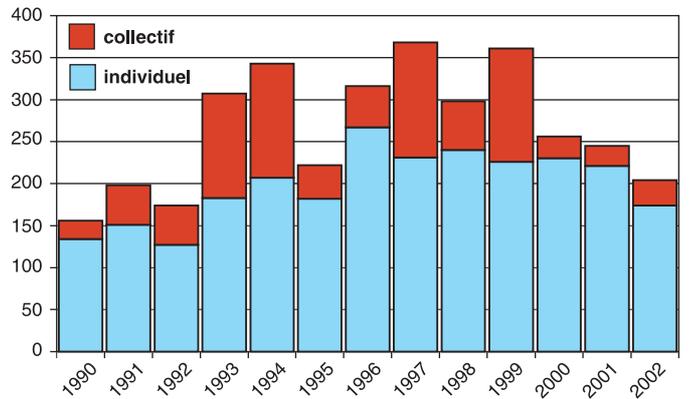
1999 (270 unités construites). Les logements individuels représentent 70 % des constructions depuis 1990. De plus, d'importants programmes de logements collectifs ont été mis en œuvre en 1994, 1997 et 1999. Mais depuis 2000, le marché est tourné quasi-exclusivement vers la construction de logements individuels. Plus de 60 % de la construction neuve est concentrée sur le pôle d'Alençon et près de 40 % dans sa couronne péri-urbaine

Dans le même temps dans le bassin d'Argentan, 85 logements ont été construits en moyenne chaque année avec un pic en 1993 (110 unités construites) et en 1996 (près de 130 unités construites). En 1993, c'est le marché du logement collectif qui, avec près de 70 unités construites, explique le surcroît d'activité.

En revanche, depuis 1994 le marché est tourné quasi-exclusivement vers la construction de logements individuels. Depuis 1990, près de 35 % des logements neufs ont été construits sur le pôle d'Argentan et plus de 30 % dans sa couronne.

Entre 1998 et 2003, plus de 82 % des particuliers ayant fait construire sur l'un des deux bassins y résidaient déjà. Parmi eux, 30 % ont fait construire dans leur propre commune de résidence. Le nombre des personnes habitant hors région et faisant construire sur le territoire s'élève à 11 %.

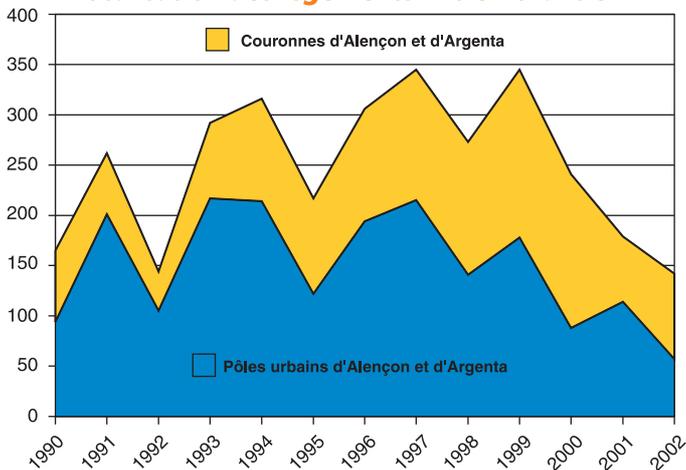
**Nature des logements mis en chantier dans les bassins d'Alençon et d'Argentan**



Source : DRE, sitadel

Le bassin d'Alençon est plus attractif que celui d'Argentan pour les particuliers en provenance des départements limitrophes à la Basse-Normandie puisqu'ils représentent 9 % des pavillons du bassin d'Alençon (contre moins de 1 % dans le bassin d'Argentan). Mais la proximité du pôle urbain d'Alençon et des Pays de la Loire n'y est pas étrangère.

**Localisation des logements mis en chantier**



Source : DRE, sitadel

**La réhabilitation dans les bassins d'Alençon et d'Argentan**

Entre 1997 et 2001, 898 logements locatifs privés ont fait l'objet de travaux subventionnés par l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH). Parmi ceux-ci, 702 logements (soit 78 %) ont bénéficié de travaux d'amélioration portant sur un ou plusieurs des trois éléments de confort de base (WC intérieurs, baignoire/douche, chauffage). Près de 70 % des logements améliorés ont également bénéficié de travaux de mise aux normes.

D'autres types de travaux se développent également, tels ceux portant sur l'isolation thermique et acoustique ou l'accessibilité des logements. Une partie des logements remis sur le marché pendant cette période a reçu des majorations de subvention de l'ANAH afin d'appliquer un loyer conventionné. Ces mesures contribuent à l'objectif social de mise sur le marché de logements à loyer maîtrisé.

**LE TOP 11 TERRITOIRES**

Taux d'attractivité des particuliers originaires d'autres régions (1998-2003)

11,2 %

6

Taux de construction annuel moyen (1998-2002)

5,7 ‰

10

Classement du territoire parmi les onze territoires bas-normands

Source : DRE



### Trois types d'habitat Trois profils de population

Maisons individuelles, appartements du parc privé et logements sociaux composent dans des proportions différentes l'habitat bâti des différents pôles urbains de la région. Les grandes caractéristiques de leurs habitants sont aussi très différentes, qu'il s'agisse des pôles urbains d'**Alençon** et d'**Argentan** ou des autres pôles, ce qui traduit la propension de chaque type de logement à s'adresser à des profils de population différents.

**L'habitat pavillonnaire** abrite une population qui présente les signes d'une certaine stabilité. Professionnellement, les actifs ont très largement trouvé un emploi, et travaillent le plus souvent par le biais de contrats à durée indéterminée. Cette insertion sur le marché du travail se double d'une certaine stabilité familiale puisque les habitants vivent souvent en couple, notamment avec enfants. Les couples sans enfant sont aussi assez représentés ; ce sont alors souvent des adultes plutôt âgés dont les enfants ont quitté le domicile familial. Les ménages sont le plus souvent propriétaires de leur logement, et de fait, sont beaucoup plus sédentaires que dans les autres types de parc.

Les habitants du **parc social** présentent un profil quasiment opposé à celui des habitants du pavillonnaire privé. Ils sont notamment plus exposés à des situations de précarité professionnelle, avec des difficultés d'insertion sur le marché du travail : taux de chômage élevé, recours fréquent aux emplois courts (CDD, intérim, emploi aidé). De plus, et signe de rupture familiale au moins passée, les familles monoparentales sont beaucoup plus présentes que dans les autres types de parc. Ce type d'habitat est d'ailleurs très familial, avec de nombreuses familles vivant en couple avec enfants. Les ensembles sociaux sont généralement des quartiers jeunes. Le fait de trouver dans ces logements des personnes en situation de fragilité ou précarité est simplement la traduction que le parc social joue son rôle, à savoir fournir un logement à la population la plus démunie. Mais bien entendu, ces fragilités ne sont pas figées. La population vivant en HLM déménage fréquemment au gré de l'évolution des situations personnelles et familiales.

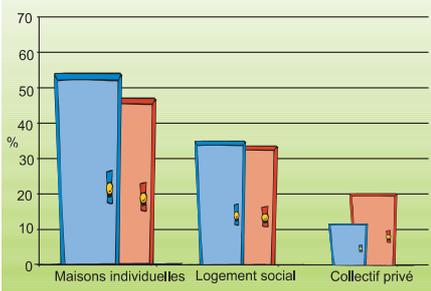
**Le collectif privé** apparaît plutôt comme un habitat temporaire, prisé par les étudiants et surtout les jeunes actifs. Les appartements sont donc fréquemment occupés par des personnes seules qui cherchent à s'insérer sur le marché du travail. Souvent diplômés, elles sont confrontées aux difficultés d'accès au premier emploi, et présentent un taux de chômage assez élevé, et surtout un recours important aux contrats courts (période d'essai, premiers postes...). Les habitants étant dans des périodes de transition professionnelle et personnelle, rares sont ceux qui accèdent à la propriété : locataires, ils déménagent plutôt pour se rapprocher de leur emploi ou s'adapter aux modifications de leur situation familiale.

## Le pôle urbain d'Alençon

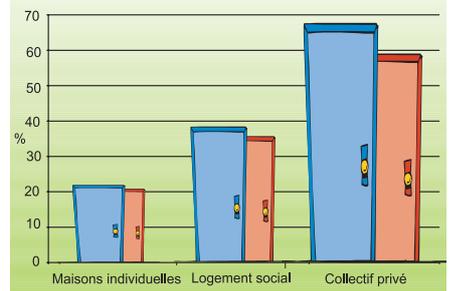
### FLASH

- 3 400 habitants du pôle urbain d'Alençon sur 38 600 ne sont pas des Bas-Normands. Ils vivent dans la Sarthe (à Arçonnay et à Saint-Paterne)

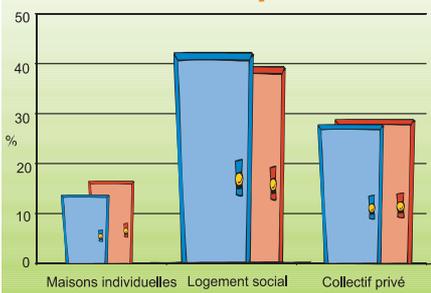
### Répartition des habitants selon leur type d'habitat



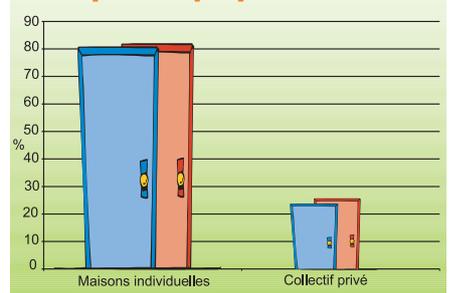
### Proportion de logements occupés par des personnes seules



### Proportion d'actifs en situation de précarité



### Part des logements occupés par des propriétaires



Par maisons individuelles, il faut comprendre maisons individuelles privées.

Source : Insee, recensement de la population 1999



### Un dynamisme récent

Dans les bassins d'Avranches et de Granville, près de huit logements sur dix sont des pavillons individuels, soit une proportion supérieure à la moyenne régionale (sept sur dix).

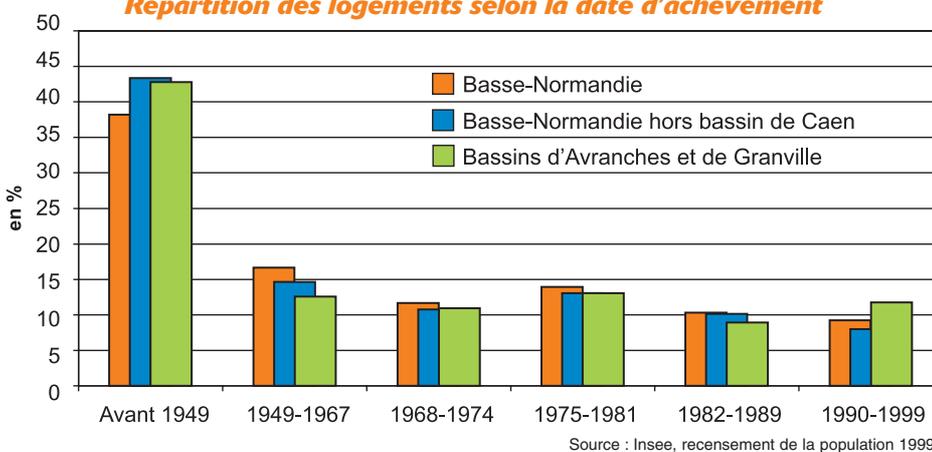
Dans 118 des 142 communes, l'individuel domine à plus de 90 %. L'habitat collectif n'est majoritaire que dans les communes d'Avranches et de

Granville (environ 55 %). A Saint-Hilaire-du-Harcouët, il est aussi assez développé (38 %).

Les logements anciens, datant d'avant 1949, sont plus présents qu'en moyenne dans la région. Ils représentent 43 % du parc actuel, mais demeurent néanmoins minoritaires, contrairement à des territoires plus ruraux comme ceux de L'Aigle et sur-

tout de Mortagne. A l'inverse de ce qui s'est passé dans le bassin caennais, la construction n'a pas été très dynamique dans le sud Manche dans les vingt années ayant suivi la fin de la guerre. Les logements des années cinquante et soixante sont de ce fait relativement peu nombreux. En revanche, au cours de la décennie quatre-vingt-dix, avec l'arrivée de nouveaux habitants, le parc des logements s'est accru de plus de 10 %, soit l'une des plus rapides progressions de la région après les bassins de Caen et de Lisieux. La zone d'emploi d'Avranches-Granville partage avec le bassin caennais la particularité d'avoir connu pendant ces neuf années une accélération de la cadence de construction (plus de 800 logements par an entre 1990 et 1999), alors qu'elle continuait de ralentir partout ailleurs. Elle est cependant restée en deçà de celle des années soixante-dix (plus d'un millier).

#### Répartition des logements selon la date d'achèvement



### Le parc social le moins développé de la région

Les trois quarts des logements, soit plus de 48 200, servent de résidence principale, c'est-à-dire qu'ils sont occupés la majeure partie de l'année par leurs habitants. C'est légèrement inférieur à la moyenne régionale (78 %). Les résidences secondaires sont en effet assez nombreuses du fait de la présence du littoral. En Basse-Normandie, seuls les bassins de Mortagne et surtout de Lisieux sont encore davantage tournés vers la résidence de loisirs.

Près de six ménages sur dix sont propriétaires de leur logement, soit une accession à la propriété légèrement plus importante qu'en région. Cette proportion varie selon le type de bâti : 24 % dans le collectif privé et 75 % dans l'individuel privé. Ce dernier taux est un des plus faibles de la région. A Avranches et Granville, ainsi que dans nombre de communes des pôles ruraux (Saint-Hilaire-du-Harcouët, Villedieu-les-Poêles, Saint-

James), moins de la moitié des logements sont occupés par leur propriétaire. Ailleurs, les propriétaires sont majoritaires et plus particulièrement dans les communes périurbaines (74 %).

Plus de 17 800 ménages sont locataires de leur logement dans les bassins d'Avranches et de Granville. C'est 9 % de plus qu'en 1990. En 1999, le

parc locatif privé permet de loger 12 800 ménages, dont 30 % en appartements. Comme dans la plupart des bassins, le collectif affecté à la location est concentré dans les villes-centre, tandis que les maisons individuelles sont plus largement réparties.

Ainsi dans la commune de Granville, presque les trois quarts des ménages locataires dans le parc privé vivent

#### Les dix communes où le logement social est le plus présent

Commune	Nombre total de ménages	Ménages vivant dans le parc social	Part des ménages dans le parc social (en %)
Avranches	3 882	1 408	<b>36,3</b>
Granville	6 125	1 222	<b>20,0</b>
St-Hilaire-du-Harcouët	2 044	483	<b>23,6</b>
Villedieu-les-Poêles	1 801	458	<b>25,4</b>
Donville-les-Bains	1 527	290	<b>19,0</b>
Saint-James	1 112	203	<b>18,3</b>
Ducey	917	177	<b>19,3</b>
Brecey	880	159	<b>18,1</b>
Isigny-le-Buat	1 211	120	<b>9,9</b>
Bréhal	1 119	109	<b>9,7</b>

**GRANVILLE**

**LE TOP 15 PÔLES URBAINS**

Part des logements occupés par des personnes seules (1999)

**38,7 %**

**2**

Part des chômeurs du pôle urbain vivant dans le parc social

**30,6 %**

**14**

Part des ménages vivant dans le parc social

**17,9 %**

**15**

Classement du pôle parmi les quinze pôles urbains

Source : Insee

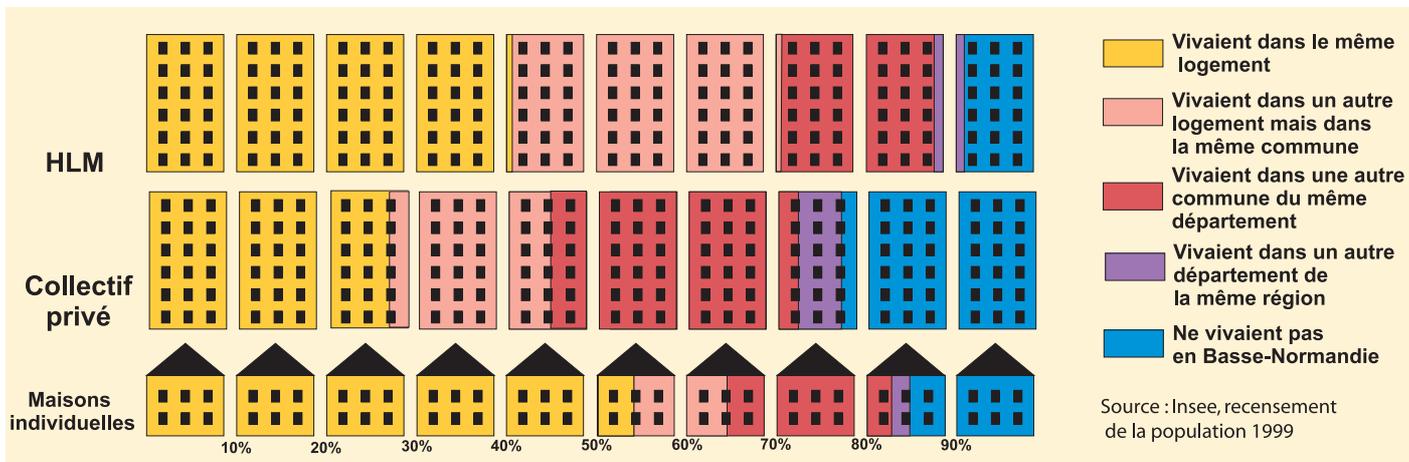
**Population par âge et par type d'habitat dans le pôle urbain de Granville**

Type d'habitat	Individuel privé		Collectif privé		Habitat social		Autres*		Total	
	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%
moins de 20 ans	1 990	20,4	480	12,4	1 140	31,9	110	23,9	3 720	21,1
de 20 à 29 ans	650	6,7	770	19,8	520	14,6	80	17,4	2 020	11,4
de 30 à 59 ans	3 640	37,4	1 260	32,5	1 310	36,7	200	43,5	6 410	36,3
plus de 60 ans	3 460	35,5	1 370	35,3	600	16,8	70	15,2	5 500	31,2
<b>Total</b>	<b>9 740</b>	<b>100,0</b>	<b>3 880</b>	<b>100,0</b>	<b>3 570</b>	<b>100,0</b>	<b>460</b>	<b>100,0</b>	<b>17 650</b>	<b>100,0</b>

\* logement-foyer pour personnes âgées, chambre d'hôtel, construction provisoire, habitation de fortune...

Source : Insee, recensement de la population 1999

**Où vivaient les occupants des logements de Granville de 1999 en 1990 ? (selon le type de logement)**



Source : Insee, recensement de la population 1999

**Répartition des logements selon la taille et le type d'habitat dans le pôle urbain de Granville**

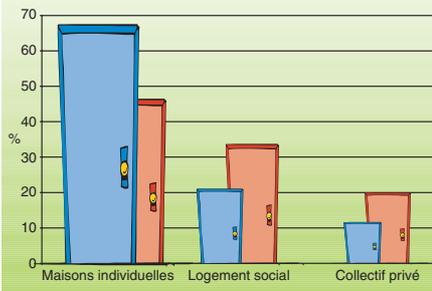
Taille du logement	Individuel privé		Collectif privé		Habitat social		Autres*		Total	
	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%
1 pièce	32	0,8	279	11,4	23	1,5	35	14,6	369	4,4
2 pièces	169	4,0	730	29,9	224	14,8	52	21,8	1 175	13,9
3 pièces	681	16,0	740	30,3	581	38,4	61	25,5	2 063	24,4
4 pièces	1 208	28,4	529	21,6	546	36,1	47	19,7	2 330	27,6
5 pièces	1 160	27,3	118	4,8	122	8,1	21	8,8	1 421	16,8
6 pièces ou plus	1 000	23,5	48	2,0	17	1,1	23	9,6	1 088	12,9
<b>Total</b>	<b>4 250</b>	<b>100,0</b>	<b>2 444</b>	<b>100,0</b>	<b>1 513</b>	<b>100,0</b>	<b>239</b>	<b>100,0</b>	<b>8 446</b>	<b>100,0</b>

\* logement-foyer pour personnes âgées, chambre d'hôtel, construction provisoire, habitation de fortune...

Source : Insee, recensement de la population 1999

## Le pôle urbain d'Avranches

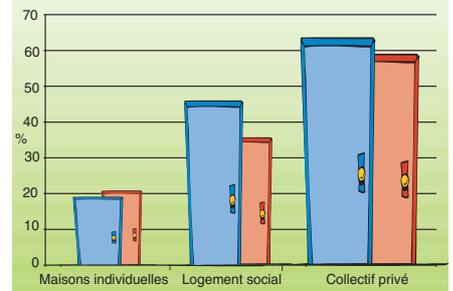
### Répartition des habitants selon leur type d'habitat



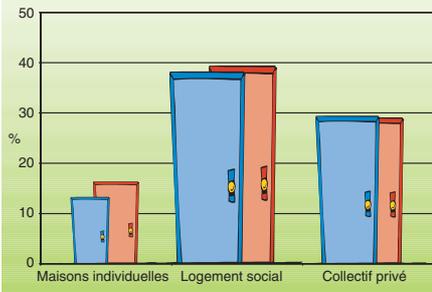
### FLASHS

- **Les logements sociaux abritent une population plutôt âgée.** Des 15 pôles urbains, le pôle d'Avranches est celui où la part des moins de 20 ans dans le parc social est la moins forte, et celle des plus de 60 ans la plus élevée.
- **Les logements sont les plus vastes.** 37,5 % comptent cinq pièces au plus, contre 26,5 % en moyenne dans les autres pôles urbains.

### Proportion de logements occupés par des personnes seules

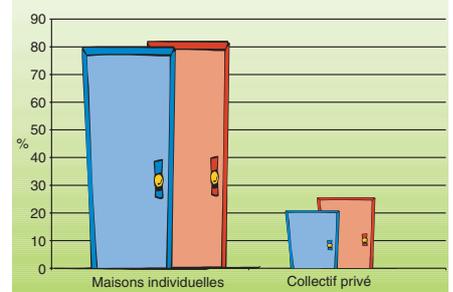


### Proportion d'actifs en situation de précarité



Par maisons individuelles, il faut comprendre maisons individuelles privées.

### Part des logements occupés par des propriétaires



Source : Insee, recensement de la population 1999

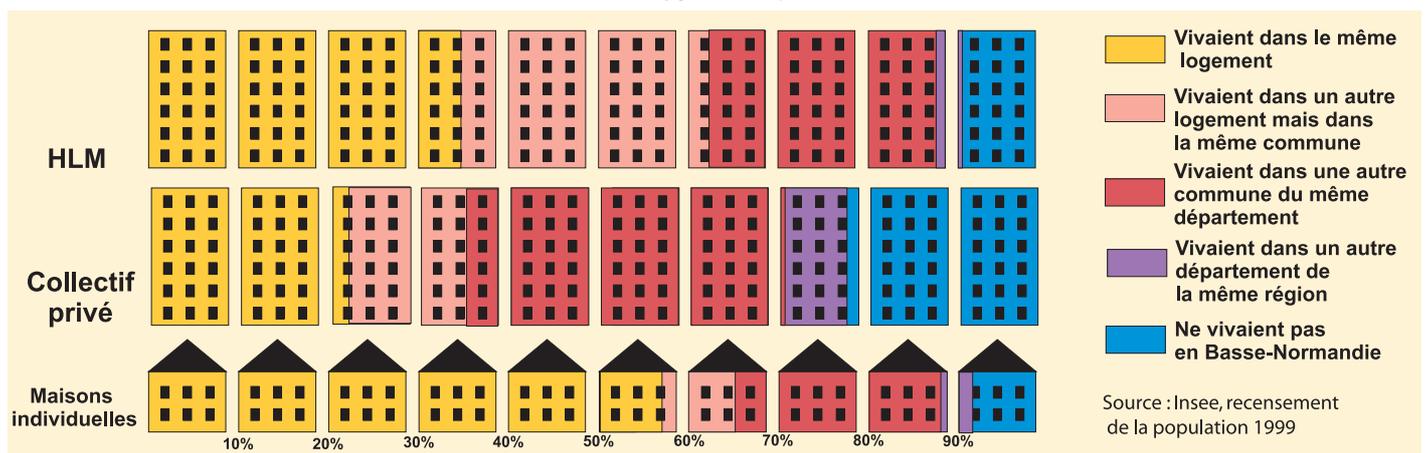
### Population par âge et par type d'habitat dans le pôle urbain d'Avranches

Type d'habitat	Individuel privé		Collectif privé		Habitat social		Autres*		Total	
	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%
moins de 20 ans	2 340	25,2	220	13,8	710	24,6	80	22,3	3 350	23,7
de 20 à 29 ans	670	7,2	490	30,6	480	16,7	70	19,4	1 710	12,1
de 30 à 59 ans	3 920	42,4	510	31,9	1 110	38,6	180	50,0	5 720	40,6
plus de 60 ans	2 340	25,2	380	23,7	580	20,1	30	8,3	3 330	23,6
<b>Total</b>	<b>9 270</b>	<b>100,0</b>	<b>1 600</b>	<b>100,0</b>	<b>2 880</b>	<b>100,0</b>	<b>360</b>	<b>100,0</b>	<b>14 110</b>	<b>100,0</b>

\* logement-foyer pour personnes âgées, chambre d'hôtel, construction provisoire, habitation de fortune...

Source : Insee, recensement de la population 1999

### Où vivaient les occupants des logements d'Avranches de 1999 en 1990 ? (selon le type de logement)



Source : Insee, recensement de la population 1999

**AVRANCHES**

**LE TOP 15 PÔLES URBAINS**

Part des logements occupés par des personnes seules (1999)

**33,5 %**

**13**

Part des chômeurs du pôle urbain vivant dans le parc social

**41,2 %**

**12**

Part des ménages vivant dans le parc social

**22,9 %**

**12**

Classement du pôle parmi les quinze pôles urbains

Source : Insee

**Répartition des logements selon la taille et le type d'habitat dans le pôle urbain d'Avranches**

Taille du logement	Individuel privé		Collectif privé		Habitat social		Autres*		Total	
	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%
1 pièce	19	0,5	153	14,6	77	5,4	19	10,7	268	4,3
2 pièces	105	2,9	308	29,5	252	17,7	40	22,7	705	11,3
3 pièces	490	13,7	335	32,1	438	30,7	30	16,9	1 293	20,8
4 pièces	873	24,4	194	18,5	522	36,6	39	22,0	1 628	26,1
5 pièces	990	27,7	38	3,6	128	9,0	25	14,1	1 181	19,0
6 pièces ou plus	1 101	30,8	18	1,7	9	0,6	24	13,6	1 152	18,5
<b>Total</b>	<b>3 578</b>	<b>100,0</b>	<b>1 046</b>	<b>100,0</b>	<b>1 426</b>	<b>100,0</b>	<b>177</b>	<b>100,0</b>	<b>6 227</b>	<b>100,0</b>

\* logement-foyer pour personnes âgées, chambre d'hôtel, construction provisoire, habitation de fortune...

Source : Insee, recensement de la population 1999

**Où vivent les 75 ans et plus ?**

	Population					
	Maison indiv. privée	Habitat collectif privé	Logement social	Maison de retraite	Autre*	Total
Bassins d'Avranches et de Granville	8 546	1 137	823	998	647	<b>12 151</b>
Pôle urbain de Granville	1 236	628	211	180	97	<b>2 352</b>
Pôle urbain d'Avranches	722	192	221	96	149	<b>1 380</b>
Bassins d'Avranches et de Granville (%)	70,3	9,4	6,8	8,2	5,3	<b>100,0</b>
Pôle urbain de Granville (%)	52,5	26,7	9,0	7,7	4,1	<b>100,0</b>
Pôle urbain d'Avranches (%)	52,3	13,9	16,0	7,0	10,8	<b>100,0</b>
Ensemble des pôles urbains (%)	44,7	21,3	21,1	8,4	4,5	<b>100,0</b>
Basse-Normandie (%)	64,9	10,0	12,1	9,4	3,6	<b>100,0</b>

\* la catégorie "autre" comprend notamment les établissements de soins de longue durée et les communautés religieuses

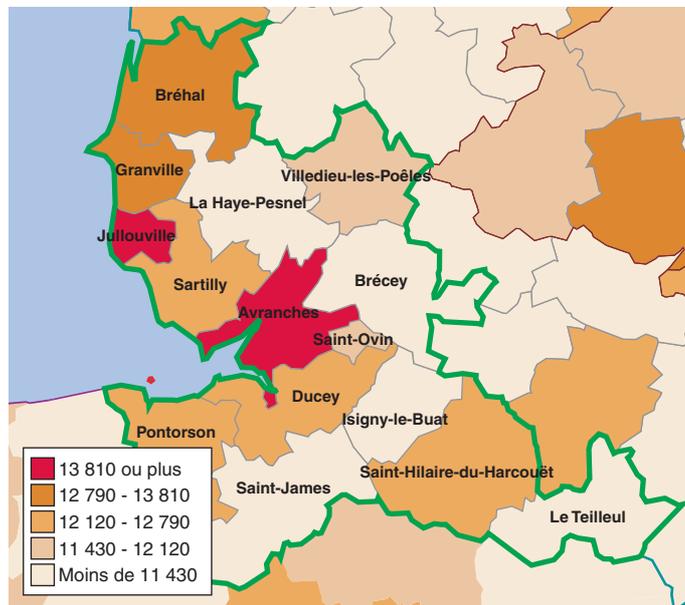
Source : Insee, recensement de la population 1999

Dans le pôle urbain d'Avranches comme dans celui de Granville, les personnes de 75 ans ou plus habitent majoritairement une maison individuelle privée. S'agissant des formes alternatives d'habitat, les deux pôles tendent en revanche à s'opposer. A Avranches, le logement social accueille ainsi davantage le quatrième âge que le logement collectif privé. C'est nettement l'inverse à Granville.



### Une opposition intérieur-littoral

**Les revenus fiscaux médians par canton en 2000**  
(en euros et par unité de consommation)



© Insee-IGN 2003

Source : Insee - DGI, RF 2000

**Les disparités\* des revenus fiscaux**  
par canton en 2000



© Insee-IGN 2003

Source : Insee - DGI, RF 2000

(\*) Il s'agit du rapport entre hauts et bas revenus. La disparité est dite forte si supérieure à celle de Province (5,2), assez forte si comprise entre la disparité régionale (4,6) et celle de Province, faible si inférieure à la disparité régionale.

La moitié des habitants du Sud-Manche vivent dans un ménage déclarant un revenu par unité de consommation (UC) inférieur à 12 510 euros. Ce revenu médian est plus faible que le revenu médian bas-normand (12 900 euros par UC) ou de province (13 430 euros par UC). Les professions hautement qualifiées sont moins présentes que dans la plupart des autres bassins bas-normands, 4 % des ménages ayant à leur tête un cadre ou une profession intellectuelle

supérieure contre 6 % en région. Ces professions se concentrent avant tout sur les territoires les plus urbanisés, ce qui explique un niveau des revenus médians plus élevé sur le littoral, dans les cantons de Jullouville (15 450 euros par UC), d'Avranches (13 810 €), de Granville (13 790 €) et de Bréhal (13 070 €). Ils contrastent avec les revenus médians déclarés à l'intérieur des terres qui sont parmi les plus faibles de la région. Ainsi les cantons de La Haye-Pesnel et d'Isigny-le-Buat

caux déclarés par les habitants sont plus hétérogènes car tirés «vers le haut». Granville s'illustre ainsi par un large éventail de revenus fiscaux. Les plus hauts revenus étant plus de cinq fois supérieurs aux revenus les plus modestes. Ce rapport s'élève à 4,2 pour l'ensemble du Sud-Manche. Ainsi, les 10 % des Granvillais les plus aisés vivent dans un ménage ayant déclaré près de 27 390 euros par UC (24 550 pour l'ensemble de la zone d'emploi). Plus au nord sur le littoral, le canton de Bréhal se distingue avec un niveau des plus hauts revenus fiscaux de 25 680 euros, qui reste tout de même inférieur à celui des deux principales villes de la zone d'emploi. Les revenus sur le reste du territoire ne connaissent pas ces envolées. Dans certains cantons plus ruraux comme Le Teilleul ou Saint-James, les personnes vivant dans les ménages les plus défavorisés déclarent des revenus ne dépassant pas les 5 000 euros par UC. Mais la précarité est présente aussi bien à la ville qu'à la campagne : partout sur le territoire, les 10 % des ménages les plus démunis ne déclarent guère plus de 5 500 € par UC.

**Le Top 10 des communes<sup>(1)</sup>**  
**au plus fort revenu médian par uc<sup>(2)</sup>**

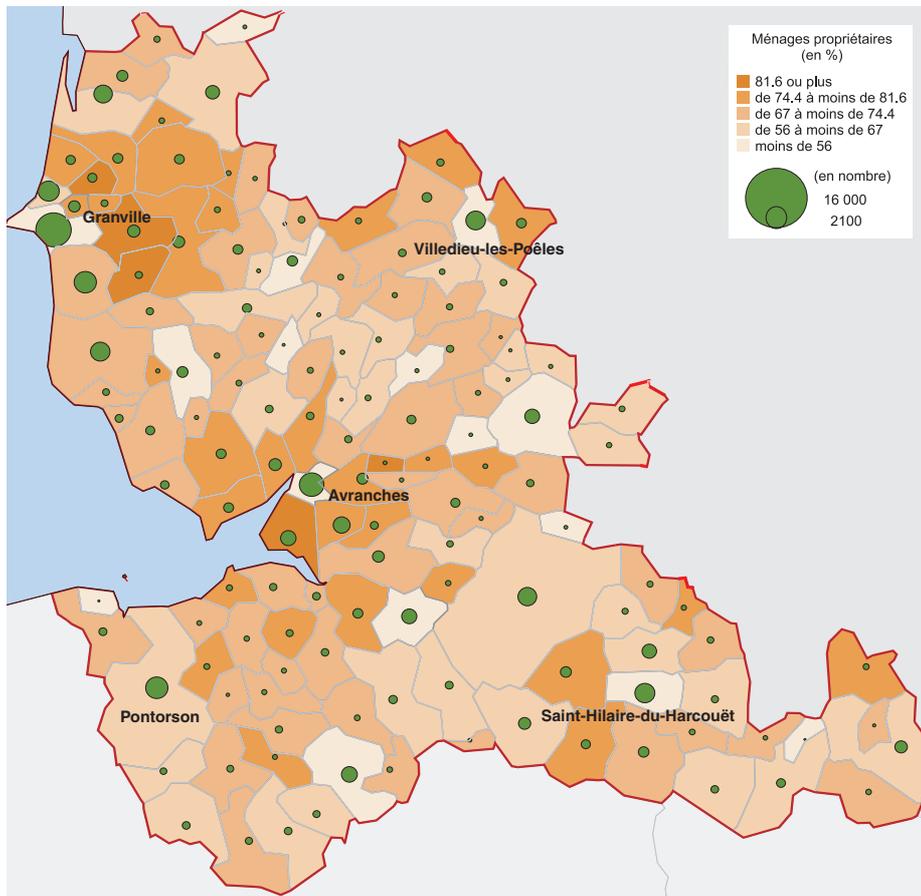
Communes	Revenu fiscal médian 2000 (euros/uc)
Saint-Martin-des-Champs	16 610
Le Val-Saint-Père	16 590
Bréville-sur-Mer	16 450
Saint-Pair-sur-Mer	15 570
Saint-Senier-sous-Avranches	15 480
Jullouville	15 450
Yquelon	15 310
Longueville	15 040
Pontaubault	14 570
Anctoville-sur-Boscq	14 520

(1) parmi celles d'au moins 50 ménages (pour des raisons de confidentialité)

(2) uc : unité de consommation Source : Insee-DGI-Revenus fiscaux localisés

n'atteignent pas 11 200 euros par UC, et même à peine plus de 10 000 euros dans le canton du Teilleul. Les disparités de revenus fiscaux sont plus fortes dans les centres urbains qui présentent une plus importante mixité sociale. La population du littoral, plus urbanisé, mêle donc des ménages à revenus élevés et des personnes en situation de précarité. Dans les grandes villes côtières, les revenus fis-

Proportion des ménages propriétaires



© IGN - Insee Basse-Normandie 2003

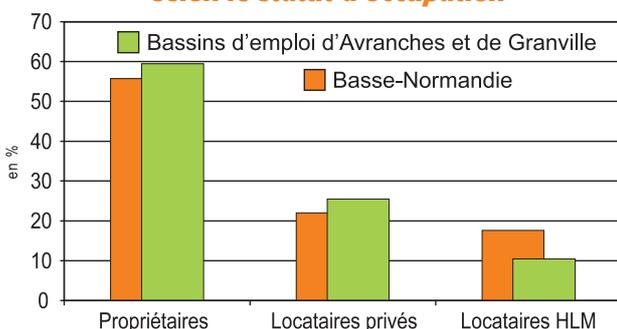
Source : Insee, recensement de la population 1999

dans un appartement. Dans la région, seules quelques communes très urbaines voient le collectif surpasser davantage encore l'individuel qu'à Granville : Caen, Hérouville-Saint-Clair, Lisieux et Cherbourg-Octeville. A Avranches, cette proportion reste forte, proche des deux tiers. A Donville-les-Bains au sein du pôle urbain granvillais, ainsi que dans les communes de Saint-Hilaire-du-Harcouët et de Villedieu-les-Poêles, appartenant à des pôles ruraux, le

parc locatif privé se caractérise par une plus grande mixité des types d'habitat. Partout ailleurs, le pavillonnaire est largement dominant. Quelque 5 200 ménages louent un logement social (dont 3 200 un appartement). Près de 11 % des ménages habitent ainsi le parc social des bassins Granvillais et Avranchin. C'est la proportion la plus faible des onze territoires bas-normands. C'est à Avranches que le parc social est le plus développé, et il offre un loge-

ment à près de 36 % des ménages de la commune. Il est également présent dans les pôles d'emplois ruraux (Saint-Hilaire-du-Harcouët où domine le logement collectif, Villedieu-les-Poêles où au contraire l'individuel est majoritaire). Les communes rurales regroupent par ailleurs près de 19 %

Répartition des logements selon le statut d'occupation



Source : Insee, recensement de la population 1999

des ménages bénéficiant d'une habitation à loyer modéré sur le territoire, avec une très nette prédominance du pavillonnaire. Le logement social est en revanche absent dans le périurbain.

Si la construction de logements sociaux sur le territoire a été initiée dans l'immédiat après-guerre, principalement à Avranches, elle n'a réellement pris son essor que dans les années soixante-dix, surtout dans la commune de Granville. Avec une moyenne de plus 200 logements nouveaux par an dans la zone d'emploi entre 1968 et 1981, le rythme a ainsi été multiplié par trois par rapport aux deux décennies précédentes. Depuis, la cadence s'est singulièrement ralentie, tant dans les pôles urbains que ruraux, jusqu'à retrouver son niveau des années cinquante et soixante au cours de la décennie quatre-vingt-dix, soit une soixantaine de logements construits par an. En conséquence, plus de la moitié des logements sociaux sur le territoire ont 20 à 30 ans d'âge.

LE TOP 11 TERRITOIRES

Evolution du nombre de logements

(1990-1999)

+ 10,6 %

3

Part de l'habitat pavillonnaire

(1999)

78 %

6

Densité de résidences secondaires

(1999)

7,8 au km<sup>2</sup>

3

Part des ménages vivant dans le parc social

(1999)

10,9 %

11

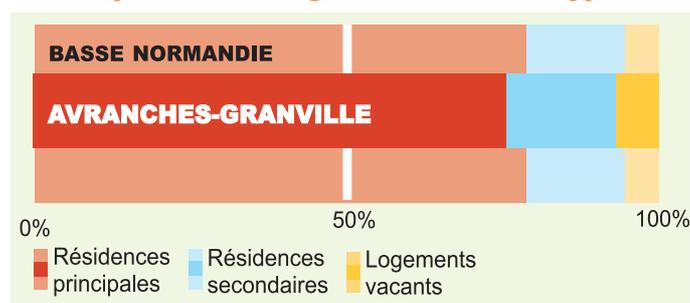
Classement du territoire parmi les onze territoires bas-normands

Source : Insee

## Les résidences secondaires ont le vent en poupe

Les 11 200 résidences secondaires représentent plus de 17 % du parc immobilier du Sud-Manche. C'est plus que la moyenne régionale (15,5 %), et seuls les bassins de Mortagne (20 %) et de Lisieux (38 %) connaissent une proportion plus forte. La résidence de loisirs est en vogue sur le territoire. Le nombre de résidences secondaires s'est accru de 24 % entre 1990 et 1999, soit la progression la plus rapide de la région sur la dernière décennie. Ce sont plutôt des constructions récentes. Près de 1 600 résidences secondaires ont été achevées entre 1990 et 1999 et expliquent les trois quarts de cette augmentation, le reste étant dû au changement de statut de résidences principales en résidences secondaires. Avranches-Granville dispose ainsi du parc de résidences secondaires le plus récent de la région (14 % datent des années quatre-vingt-dix).

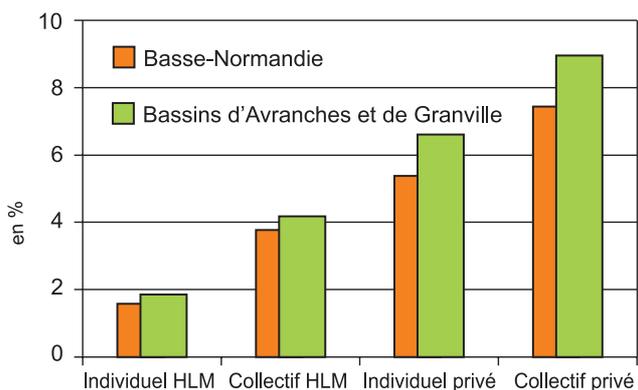
### Répartition des logements selon leur type



Source : Insee, recensement de la population 1999

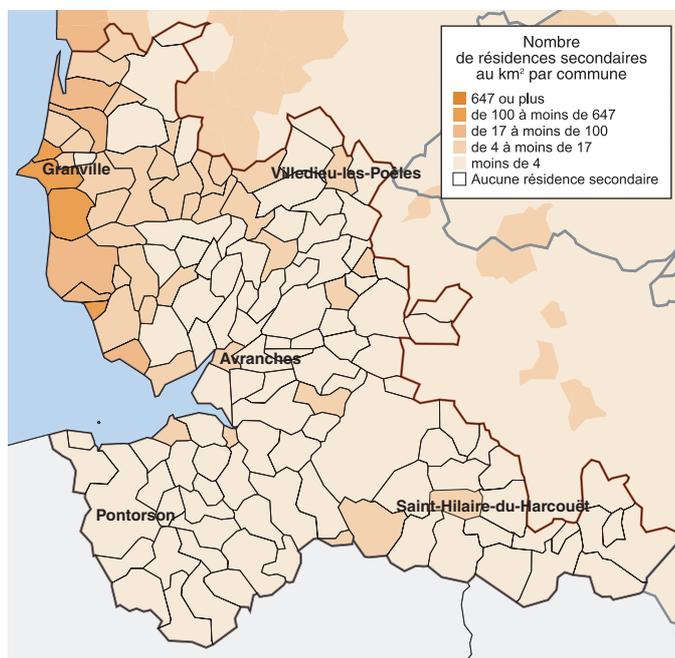
Cette vocation au tourisme résidentiel se confirme au regard de la densité de résidences secondaires : huit en moyenne au kilomètre carré sur le territoire. C'est la troisième densité de la région, juste derrière celle du bassin caennais (9), mais très loin de celle du bassin lexovien (23). La bande côtière de Granville concentre l'essentiel des résidences secondaires. Cinq communes avoisinent les 100 résidences secondaires au km<sup>2</sup> : Jullouville (88), Saint-Jean-le-Thomas (100), Saint-Pair-sur-Mer (112), Granville (132) et Donville-les-bains (162). Cela reste modeste comparé aux

### Taux de vacance en mars 1999 selon le type de parc



Source : Insee, recensement de la population 1999

### Les résidences secondaires



© IGN - Insee Basse-Normandie 2003 Source : Insee, recensement de la population 1999

grandes stations balnéaires de Cabourg et Deauville (1 400), ou, de manière plus générale, à la côte de Nacre et surtout la côte Fleurie. Plus de la moitié des résidences secondaires des bassins avranchin et granvillais sont néanmoins regroupées sur cette petite portion de littoral. Plusieurs communes (Saint-Pair-sur-Mer, Saint-Jean-le-Thomas, Champeaux, Coudeville-sur-Mer) sont clairement orientées vers le tourisme avec la moitié de leur parc de logements consacré à l'habitat secondaire. La proportion approche même les deux tiers à Jullouville.

Trois résidences secondaires sur quatre sont des maisons individuelles. Si cette part est supérieure à la moyenne bas-normande (62 %), elle n'en demeure pas moins plus faible qu'à Saint-Lô-Coutances 83 %, Bayeux 86 %, L'Aigle 97 % et Mortagne 98 %.

## La vacance se réduit

En dépit du dynamisme de la construction, le nombre de logements inoccupés a baissé de 4 700 en 1990 à 4 300 en 1999. Même si le taux de vacance s'établit désormais à 6,7 % et demeure l'un des plus élevés de la région, le marché de l'immobilier montre ainsi quelques signes de tension. Qu'ils soient individuels ou collectifs, les logements dans les deux bassins avranchin et granvillais sont toujours plus souvent inoccupés qu'en moyenne dans la région. Dans le parc HLM, le taux de vacance est cependant très proche de la moyenne régionale (3,3 % contre 3,1). Dans l'individuel privé, la vacance est un peu plus élevée, avec 3 200 logements inhabités soit 6,6 % du parc, tandis que dans le collectif privé, cette proportion atteint 9 %.

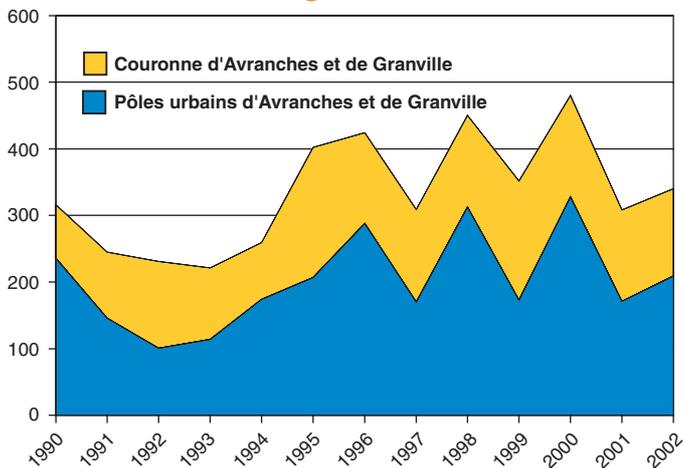
## Le bassin de Granville attire les bâtisseurs

Le marché de la construction neuve est très dynamique dans les bassins d'emploi d'Avranches et de Granville, avec des taux annuels moyens respectifs de 10,8 ‰ et de 13,7 ‰ logements neufs entre 1998 et 2002. Ces taux sont très largement supérieurs à ceux du département et de la région Basse-Normandie (9,5 ‰). Entre 1990 et 2002, 270 logements ont été construits en moyenne chaque année dans le bassin d'Avranches et 375 l'ont été dans le bassin de Granville. Ce dernier est le plus dynamique de Basse-Normandie, juste devant le bassin de Caen (12,5 ‰). Cette excellente performance est à relier à sa vitalité démographique (+ 5,4 ‰ entre les deux recensements).

Dans ce bassin, l'activité a progressé fortement de 1990 à 1996, passant de 360 à 485 logement construits par an. Après un recul marqué en 1997, le marché de la construction neuve a connu une tendance favorable depuis 1998. Avec environ 420 logements, les années 2001 et 2002 sont en repli par rapport au niveau d'activité exceptionnel de 540 logements construits atteint en 2000.

En revanche, les bons résultats du bassin d'Avranches tranchent avec le déclin de la population (- 1,2 ‰). Dans ce bassin, le marché de la construction neuve s'est développé à un rythme rapide entre 1990 et 1995, passant de 185 à 340 logements. Après s'être fortement repliée en 1996 et 1997, l'activité a progressé à un rythme soutenu de 1998 à 2001, puis a chuté en 2002.

### Localisation des logements mis en chantier

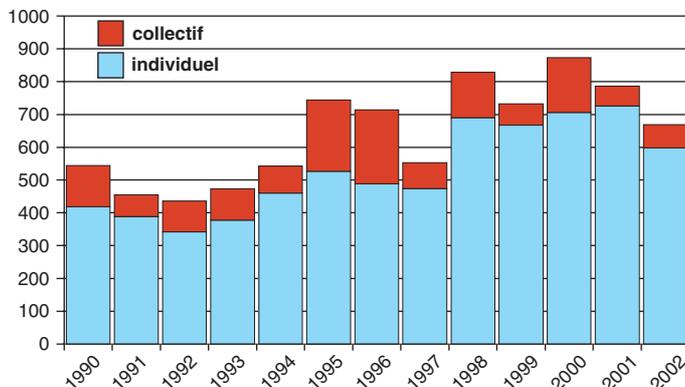


Source : DRE, sitadel

### La réhabilitation dans les bassins d'Avranches et de Granville

Entre 1997 et 2001, 943 logements locatifs privés ont fait l'objet de travaux subventionnés par l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH). Parmi ceux-ci, 798 logements (soit 85 %) ont bénéficié de travaux d'amélioration portant sur un ou plusieurs des trois éléments de confort de base (WC intérieurs, baignoire/douche, chauffage). Près des deux tiers des logements améliorés pendant cette période ont également bénéficié de travaux de mise aux normes. D'autres types de travaux se développent également, tels ceux portant sur l'isolation thermique et acoustique ou l'accessibilité des logements. Une partie des logements remis sur le marché pendant cette période a reçu des majorations de subvention de l'ANAH afin d'appliquer un loyer conventionné. Ces mesures contribuent à l'objectif social d'accroître l'offre de logements à loyer maîtrisé.

### Nature des logements mis en chantier dans les bassins d'Avranches et de Granville



Source : DRE, sitadel

Sur la période 1990-2002, près de 90 % des logements construits ont été des pavillons dans le bassin d'Avranches, et près de 80 % dans celui de Granville. Des programmes importants de logements collectifs ont été mis en œuvre dans le bassin de Granville en 1995 (170 logements), 1996 (215 logements), 1998 (110) et 2000 (près de 150). Dans le bassin d'Avranches, les programmes de logements collectifs ont été plus importants de 1992 à 1995 (entre 50 et 60 logements par an). Les deux tiers des appartements construits dans les bassins d'Avranches et de Granville étaient destinés à la vente. Près de 90 % d'entre eux étaient localisés sur le bassin de Granville. Entre 1998 et 2003, près de 85 % des particuliers qui ont fait construire dans les bassins d'Avranches et de Granville y résidaient déjà. Parmi eux, 36 % ont fait construire dans la commune où ils résidaient déjà et 38 % dans une autre commune du bassin. Près de 11 % résidaient ailleurs dans le département de la Manche. Enfin, près de 12 % des pavillons ont été construits par des particuliers résidant en dehors de la région, dont la moitié en Ile-de-France. Cette attractivité est plus élevée dans le bassin de Granville (15 %).

### LE TOP 11 TERRITOIRES

Taux d'attractivité des particuliers originaires d'autres régions (1998-2003)

11,8 ‰

5

Taux de construction annuel moyen (1998-2002)

12,4 ‰

2

Classement du territoire parmi les onze territoires bas-normands

Source : DRE



### Trois types d'habitat Trois profils de population

Maisons individuelles, appartements du parc privé et logements sociaux composent dans des proportions différentes l'habitat des différents pôles urbains de la région. Les grandes caractéristiques de leurs habitants sont aussi très différentes, qu'il s'agisse des pôles urbains d'Avranches et de Granville ou des autres pôles, ce qui traduit la propension de chaque type de logement à s'adresser à des profils de population différents.

**L'habitat pavillonnaire** abrite une population qui présente les signes d'une certaine stabilité. Professionnellement, les actifs ont très largement trouvé un emploi, et travaillent le plus souvent par le biais de contrats à durée indéterminée. Cette insertion sur le marché du travail se double d'une certaine stabilité familiale puisque les habitants vivent souvent en couple, notamment avec enfants. Les couples sans enfant sont aussi assez représentés ; ce sont alors souvent des adultes plutôt âgés dont les enfants ont quitté le domicile familial. Les ménages sont le plus souvent propriétaires de leur logement, et de fait, sont beaucoup plus sédentaires que dans les autres types de parc.

Les habitants du **parc social** présentent un profil quasiment opposé à celui des habitants du pavillonnaire privé. Ils sont notamment plus exposés à des situations de précarité professionnelle, avec des difficultés d'insertion sur le marché du travail : taux de chômage élevé, recours fréquent aux emplois courts (CDD, intérim, emploi aidé). De plus, et signe de rupture familiale au moins passée, les familles monoparentales sont beaucoup plus présentes que dans les autres types de parc. Ce type d'habitat est d'ailleurs très familial, avec de nombreuses familles vivant en couple avec enfants. Les ensembles sociaux sont généralement des quartiers jeunes. Le fait de trouver dans ces logements des personnes en situation de fragilité ou précarité est simplement la traduction que le parc social joue son rôle, à savoir fournir un logement à la population la plus démunie. Mais bien entendu, ces fragilités ne sont pas figées. La population vivant en HLM déménage fréquemment au gré de l'évolution des situations personnelles et familiales.

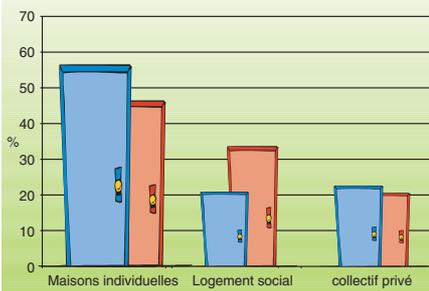
**Le collectif privé** apparaît plutôt comme un habitat temporaire, prisé par les étudiants et surtout les jeunes actifs. Les appartements sont donc fréquemment occupés par des personnes seules qui cherchent à s'insérer sur le marché du travail. Souvent diplômés, elles sont confrontées aux difficultés d'accès au premier emploi, et présentent un taux de chômage assez élevé, et surtout un recours important aux contrats courts (période d'essai, premiers postes...). Les habitants étant dans des périodes de transition professionnelle et personnelle, rares sont ceux qui accèdent à la propriété : locataires, ils déménagent plutôt pour se rapprocher de leur emploi ou s'adapter aux modifications de leur situation familiale.

## Le pôle urbain de Granville

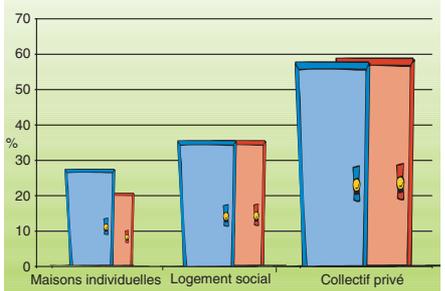
### FLASHS

- **Faible rotation dans les logements sociaux.** 41,6 % des habitants des HLM y habitaient déjà en 1990, plus fort taux des 15 pôles urbains.
- **Forte présence des plus de 60 ans.** Trois habitants sur dix ont plus de soixante ans contre deux sur dix en moyenne dans les autres pôles urbains. Leur présence est particulièrement forte dans les logements collectifs privés.

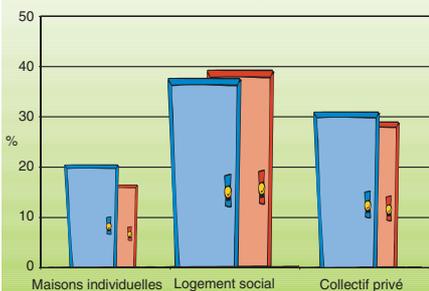
### Répartition des habitants selon leur type d'habitat



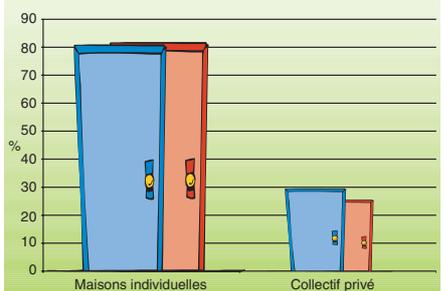
### Proportion de logements occupés par des personnes seules



### Proportion d'actifs en situation de précarité



### Part des logements occupés par des propriétaires



Par maisons individuelles, il faut comprendre maisons individuelles privées.

Source : Insee, recensement de la population 1999



### Le charme de la vieille pierre

L'habitat du bassin de Bayeux est largement pavillonnaire : plus de trois logements sur quatre sont des maisons individuelles. A l'image des autres villes-centre, seule la commune éponyme se distingue avec un collectif dominant. Sur les 6 900 logements de la commune de Bayeux, on compte seulement 2 800 pavillons (soit 41 %). L'immobilier du bassin de Bayeux a été moins lourdement touché par les bombardements de la Seconde Guerre mondiale que son

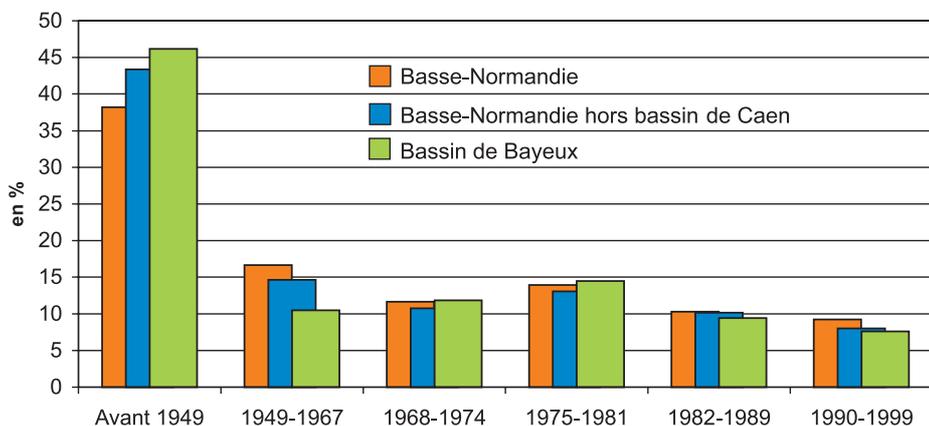
voisin caennais. L'habitat ancien, voire très ancien, occupe donc une place nettement plus importante, au point d'être majoritaire dans 77 % des communes. C'est même le type d'habitat quasiment unique dans des communes rurales n'ayant pas connu de forte croissance démographique ces dernières décennies, comme Longueville, Bernesq, Colombières. Une partie de l'attrait résidentiel, et/ou touristique du territoire, repose d'ailleurs sur cette ancienneté de l'habitat. Au final sur

l'ensemble du bassin, 46 % des logements ont été achevés avant 1949, contre 38 % en Basse-Normandie et 25 % dans le bassin de Caen.

C'est par ricochet un des territoires de la région où la reconstruction dans l'immédiat après-guerre a été la plus limitée. Seuls 140 logements ont été achevés en moyenne chaque année pendant les vingt années qui ont suivi la guerre. En revanche, le rythme de construction s'est ensuite progressivement accéléré pour atteindre 540 logements par an en moyenne entre 1975 et 1981.

La décennie quatre-vingt a été moins faste, avec un rythme de construction qui a chuté de 43 %. Cette décélération s'est poursuivie entre 1990 et 1999, période au cours de laquelle un peu plus de 210 logements ont été construits en moyenne chaque année. Entre 1990 et 1999, l'accroissement du parc immobilier a été un peu moins rapide que dans la région : + 6,9 % contre + 9,5 %. En mars 1999, le bassin comptait ainsi un peu plus de 26 000 logements.

#### Répartition des logements selon la date d'achèvement



Source : Insee, recensement de la population 1999

### Plus de propriétaires à l'est du bassin

Près de 21 000 logements sont des résidences principales, soit 80 % du parc immobilier du bassin. Cette proportion est supérieure à la moyenne régionale, ce qui traduit un immobilier largement résidentiel, et moins orienté vers la résidence secondaire.

Au sein du bassin de Bayeux, 12 200 ménages sont propriétaires de leur logement, soit 59 % des ménages du bassin, proportion légèrement supérieure à la moyenne régionale. Outre le logement social qui est par nature locatif, la part des propriétaires varie de 81 % dans l'individuel privé à 18 % dans le collectif privé. La proportion de ménages propriétaires dans le collectif privé est d'ailleurs une des plus basses de la région.

Les communes rurales basées sur un parc immobilier exclusivement pavillonnaire sont caractérisées par une proportion de propriétaires très forte, souvent supérieure à 80 %. A l'in-

verse, dans les gros bourgs proches du littoral, le parc est plus partagé entre locataires et propriétaires. Ces communes comptent en général entre 25 % et 30 % de logements

#### Les dix communes où le logement social est le plus présent

Commune	Nombre total de ménages	Ménages vivant dans le parc social	Part des ménages dans le parc social (en %)
Bayeux	6 304	2 214	35,1
Isigny-sur-Mer	1 216	414	34,0
Port-en-Bessin-Huppain	883	214	24,2
Le Molay-Littry	1 055	210	19,9
Grandcamp-Maisy	838	106	12,6
Trévières	360	78	21,7
Lison	179	56	31,3
Saint-Vigor-le-Grand	681	50	7,3
Osmanville	186	45	24,2
Asnelles	247	33	13,4

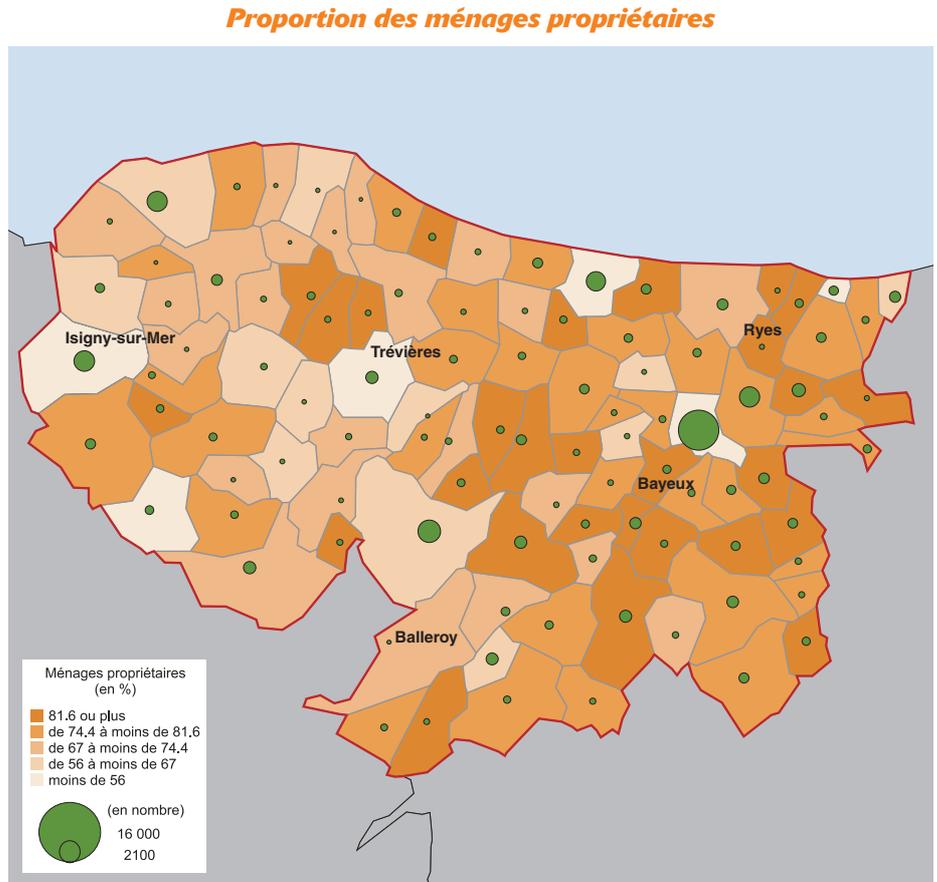
Source : Insee, recensement de la population 1999

collectifs, et parfois un parc social plus dense. La part des propriétaires est ainsi inférieure à 55 % à Port-en-Bessin-Huppain, et à 50 % à Isigny-sur-Mer et Arromanches-les-Bains. La ville-centre de Bayeux présente un visage encore plus locatif avec seulement un tiers de ménages propriétaires de leur logement.

Près de 8 000 ménages payent un loyer dans le bassin de Bayeux. Le parc locatif privé est riche de 4 400 logements, dont la moitié sont des maisons individuelles. Ces pavillons loués sont disséminés sur l'ensemble du bassin, même si Bayeux en concentre le plus grand nombre (410), suivi par Port-en-Bessin, Saint-Martin-des-Besaces et Isigny-sur-Mer (plus d'une centaine dans chacune des communes). Outre des maisons, le parc locatif privé s'appuie sur plus de 1 700 appartements. Ils sont surtout concentrés à Bayeux (1 200), et à un degré moindre dans les bourgs du littoral.

Le parc social complète cette offre privée en fournissant un logement à 3 500 ménages, soit plus de 17 % des ménages du Bessin. Cette proportion double dans la ville-centre, et aussi à Isigny-sur-Mer. Elle reste forte à Port-en-Bessin (24 %), et au Molay-Littry (20 %).

Ces quatre communes regroupent 81 % du parc HLM du bassin. Les logements sociaux ont été surtout construits entre 1968 et 1981, avec un rythme annuel proche de 160 logements par an. Depuis, la décélération est très forte, et au cours de la décennie 90, seule une cinquantaine d'HLM ont été achevées chaque année. En 1999, plus de 40 % des

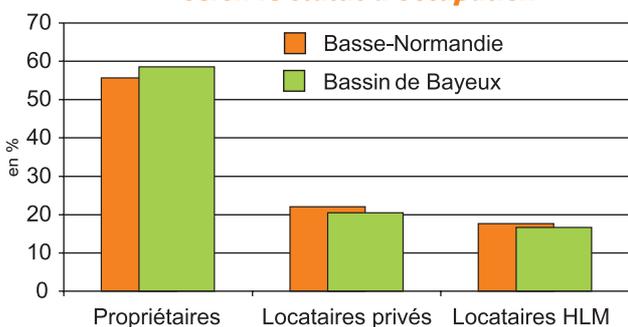


Source : Insee, recensement de la population 1999

logements sociaux sont des maisons individuelles, et cette proportion croît au fil des ans. Depuis les années quatre-vingt, les nouveaux HLM sont en effet très largement des pavillons.

Cette orientation vers l'individuel se retrouve dans les communes rurales, et fait nouveau, dans la ville-centre. Plus de la moitié des HLM construites depuis vingt ans dans la commune de Bayeux, sont des pavillons, mais le bâti plus ancien étant quasiment totalement basé sur le collectif, les appartements dominent encore largement l'offre sociale de la ville (80 %). En revanche, le parc social des autres communes est largement pavillonnaire (71 %). Dans ces communes, seules les constructions des années 1975-1981 étaient majoritairement basées sur le logement collectif.

**Répartition des logements selon le statut d'occupation**



**LE TOP 11 TERRITOIRES**

**Evolution du nombre de logements (1990-1999)**

+ 6,9 %

5

**Part de l'habitat pavillonnaire (1999)**

76 %

7

**Densité de résidences secondaires (1999)**

4,9 au km<sup>2</sup>

6

**Part des ménages vivant dans le parc social (1999)**

17,1 %

5

Classement du territoire parmi les onze territoires bas-normands

Source : Insee

## Calme plat sur les villégiatures

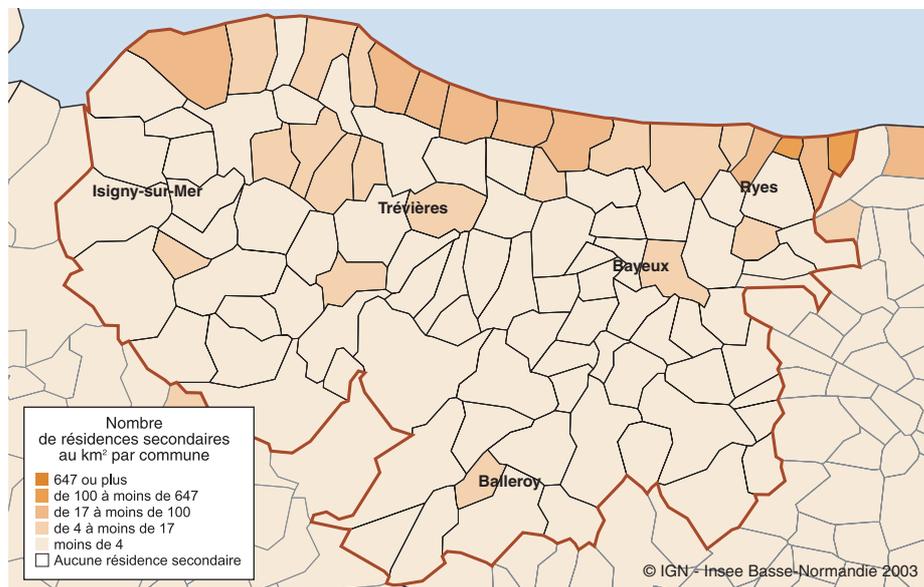
Au sein du bassin de Bayeux, 14 % des logements sont affectés à la résidence de loisir. Cette proportion est légèrement inférieure à la moyenne régionale.

Cette part assez modeste de résidences secondaires traduit l'orientation «habitation principale» du bassin qui accueille des familles d'actifs et de retraités. La densité est à peine de cinq résidences secondaires par km<sup>2</sup> en moyenne sur le bassin (contre six en Basse-Normandie). Même, sur la bande côtière, la densité des logements secondaires ne dépasse la barre des 100 au km<sup>2</sup> que dans deux communes (Arromanches-les-Bains et Asnelles) comme dans les communes bordant Omaha-Beach, plus d'un logement sur deux est secondaire.

Par contre, ces deux pôles touristiques du Bassin ont évolué différemment au cours de la décennie quatre-vingt-dix. Le nombre de résidences de loisirs a progressé à Arromanches et à Asnelles (en parallèle d'une forte croissance des résidences principales), tandis qu'il baissait le long d'Omaha-Beach probablement parce qu'une partie d'entre elles se sont transformées en résidences principales.

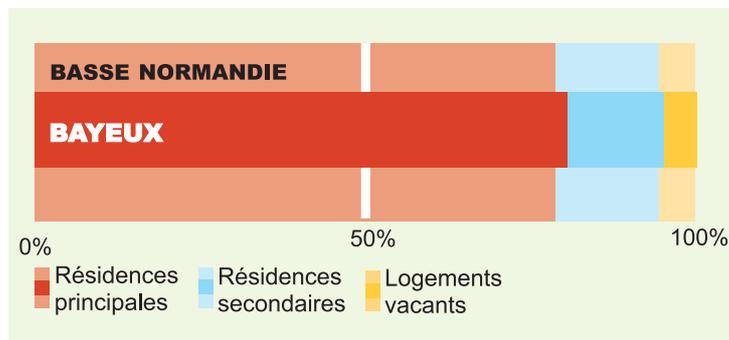
Dans le bassin, ces mouvements se sont compensés, de sorte qu'entre 1990 et 1999, le nombre de résidences secondaires a stagné, alors qu'il progressait de plus de 11 % dans la région.

### Les résidences secondaires



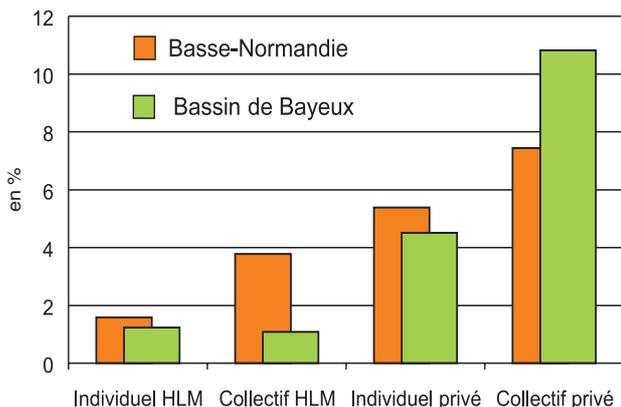
Source : Insee, recensement de la population 1999

### Répartition des logements selon leur type



Source : Insee, recensement de la population 1999

### Taux de vacance en mars 1999 selon le type de parc



Source : Insee, recensement de la population 1999

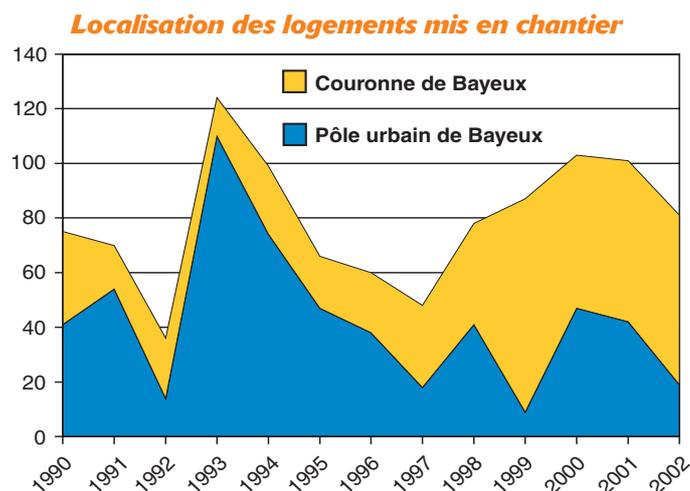
## Vacance forte dans le collectif privé

Seuls 1 300 logements étaient vacants en mars 1999, soit 5 % de l'ensemble du parc immobilier. Cette proportion est proche de la moyenne régionale, et traduit un marché de l'habitat plutôt tendu. Dans le parc HLM, le taux de vacance est marginal (1,4 %) et s'apparente à une vacance technique. C'est le plus bas de la région. Dans l'habitat individuel, la vacance est frictionnelle, presque incompressible avec moins de 5 % de maisons libres à la location ou à la vente. Cette vacance est la traduction de l'inadéquation de la demande à l'offre de logements. En revanche, le taux de vacance est nettement plus fort dans le collectif privé, plus de 10 % contre 7 % en région. Pour autant, cette vacance ne porte que sur un parc relativement limité : ce sont 330 appartements privés qui étaient vides à la location ou à la vente en mars 1999. La vétusté peut être la cause principale de cette vacance puisque plus de 55 % de ces logements sont très anciens, achevés avant 1915.

## Le marché de la construction se stabilise

Le marché de la construction neuve est peu dynamique dans le bassin d'habitat de Bayeux, avec un taux annuel moyen de 7,7 ‰ logements neufs entre 1998 et 2002. Ce rythme est inférieur à la moyenne régionale de 9,5 ‰. Il est comparable aux évolutions enregistrées sur la même période dans les bassins d'habitat de Vire (7,1 ‰) et de Cherbourg (7,5 ‰) mais se situe nettement en deçà du bassin de Caen. Cette atonie est à relier à la faible croissance démographique du territoire (+1 ‰ entre 1990 et 1999).

Entre 1990 et 2002, 180 logements ont été en moyenne construits chaque année. Le rythme s'est accéléré sur les dernières années avec plus de 210 logements construits chaque année entre 1999 et 2002. Le bassin de Bayeux représente aujourd'hui environ 3 ‰ de la construction neuve en Basse-Normandie.

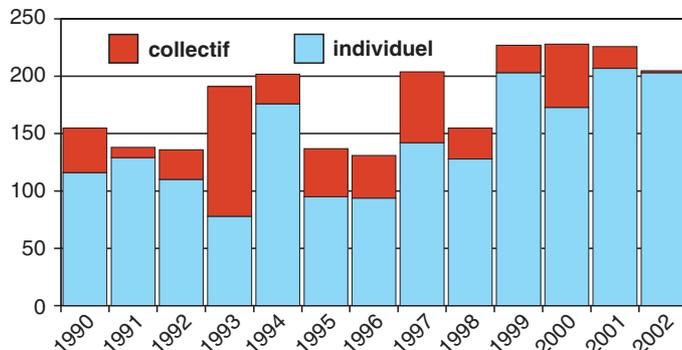


Si des programmes importants de logements collectifs ont été mis en œuvre en 1993, en 1997 et en 2000, le Bassin développe surtout la construction dans le secteur individuel qui représente 80 ‰ des logements construits entre 1990 et 2002.

Le pôle de Bayeux accapare 24 ‰ de la construction neuve et sa couronne périurbaine, 20 ‰. La construction de pavillons individuels se développe plus particulièrement dans la partie est et surtout sur le littoral du Bessin.

Entre 1998 et 2003, près de 75 ‰ des particuliers qui ont fait construire dans le bassin de Bayeux en sont originaires. Parmi eux, près de la moitié (45 ‰) ont fait construire dans la commune où ils résidaient déjà. 15 ‰ des pavillons neufs ont été construits par des particuliers résidant dans le Calvados mais pas dans le bassin de Bayeux. Enfin, près de 5 ‰ des logements individuels ont été construits par des personnes originaires d'Ile-de-France. Cette proportion est identique à la moyenne régionale.

### Nature des logements mis en chantier dans le bassin de Bayeux



Source : DRE, sitadel

### La réhabilitation dans le bassin de Bayeux

Entre 1997 et 2001, 241 logements locatifs privés ont fait l'objet de travaux subventionnés par l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH). Parmi ceux-ci, 213 logements (soit 88 ‰) ont bénéficié de travaux d'amélioration portant sur un ou plusieurs des trois éléments de confort de base (WC intérieurs, baignoire/douche, chauffage).

Trois des logements améliorés au cours des dix dernières années sur cinq ont également bénéficié de travaux de mise aux normes. D'autres types de travaux se développent également, tels ceux portant sur l'isolation thermique et acoustique ou l'accessibilité des logements.

Une partie des logements remis sur le marché a reçu des majorations de subvention de l'ANAH afin d'appliquer un loyer conventionné. Ces mesures contribuent à l'objectif social de mise sur le marché de logements à loyer maîtrisé.

### LE TOP 11 TERRITOIRES

Taux d'attractivité des particuliers originaires d'autres régions (1998-2003)

7,2 ‰

9

Taux de construction annuel moyen (1998-2002)

7,7 ‰

5

Classement du territoire parmi les onze territoires bas-normands

Source : DRE



### Trois types d'habitat Trois profils de population

Maisons individuelles, appartements du parc privé et logements sociaux composent dans des proportions différentes l'habitat des différents pôles urbains de la région. Les grandes caractéristiques de leurs habitants sont aussi très différentes, qu'il s'agisse du pôle urbain de **Bayeux** ou des autres pôles, ce qui traduit la propension de chaque type de logement à s'adresser à des profils de population différents.

**L'habitat pavillonnaire** abrite une population qui présente les signes d'une certaine stabilité. Professionnellement, les actifs ont très largement trouvé un emploi, et travaillent le plus souvent par le biais de contrats à durée indéterminée. Cette insertion sur le marché du travail se double d'une certaine stabilité familiale puisque les habitants vivent souvent en couple, notamment avec enfants. Les couples sans enfant sont aussi assez représentés ; ce sont alors souvent des adultes plutôt âgés dont les enfants ont quitté le domicile familial. Les ménages sont le plus souvent propriétaires de leur logement, et de fait, sont beaucoup plus sédentaires que dans les autres types de parc.

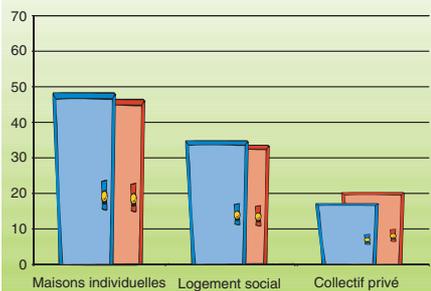
Les habitants du **parc social** présentent un profil quasiment opposé à celui des habitants du pavillonnaire privé. Ils sont notamment plus exposés à des situations de précarité professionnelle, avec des difficultés d'insertion sur le marché du travail : taux de chômage élevé, recours fréquent aux emplois courts (CDD, intérim, emploi aidé). De plus, et signe de rupture familiale au moins passée, les familles monoparentales sont beaucoup plus présentes que dans les autres types de parc. Ce type d'habitat est d'ailleurs très familial, avec de nombreuses familles vivant en couple avec enfants. Les ensembles sociaux sont généralement des quartiers jeunes. Le fait de trouver dans ces logements des personnes en situation de fragilité ou précarité est simplement la traduction que le parc social joue son rôle, à savoir fournir un logement à la population la plus démunie. Mais bien entendu, ces fragilités ne sont pas figées. La population vivant en HLM déménage fréquemment au gré de l'évolution des situations personnelles et familiales.

**Le collectif privé** apparaît plutôt comme un habitat temporaire, prisé par les étudiants et surtout les jeunes actifs. Les appartements sont donc fréquemment occupés par des personnes seules qui cherchent à s'insérer sur le marché du travail. Souvent diplômés, elles sont confrontées aux difficultés d'accès au premier emploi, et présentent un taux de chômage assez élevé, et surtout un recours important aux contrats courts (période d'essai, premiers postes...). Les habitants étant dans des périodes de transition professionnelle et personnelle, rares sont ceux qui accèdent à la propriété : locataires, ils déménagent plutôt pour se rapprocher de leur emploi ou s'adapter aux modifications de leur situation familiale.

## Le pôle urbain de Bayeux

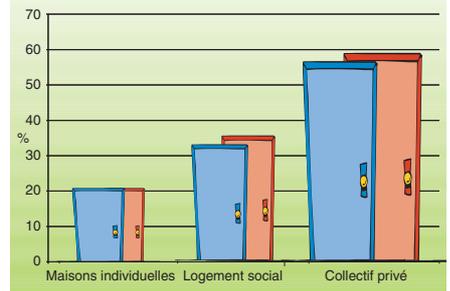
### FLASHS

#### Répartition des habitants selon leur type d'habitat



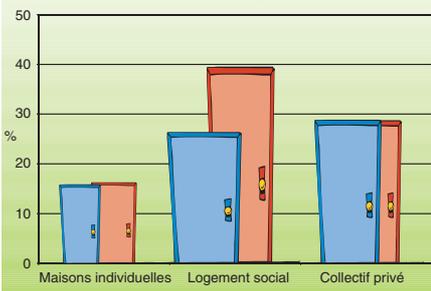
- **Des couples avec enfants très présents.** Quel que soit le type de parc, les couples avec enfants occupent une place plus importante que dans la plupart des pôles urbains de la région, avec 39 % dans les pavillons privés, 36 % dans le logement social et 13 % dans le collectif privé.

#### Proportion de logements occupés par des personnes seules

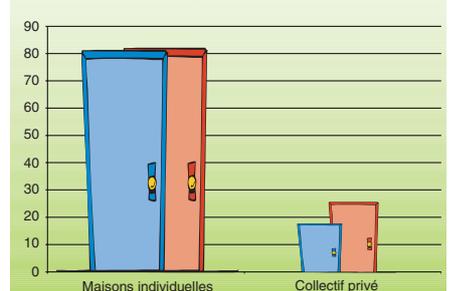


- **Beaucoup de nouveaux arrivants dans le collectif privé.** Un très fort renouvellement de la population entre 1990 et 1999 : 81 % de nouveaux arrivants, plus forte proportion de la région.

#### Proportion d'actifs en situation de précarité



#### Part des logements occupés par des propriétaires



**BAYEUX**

**LE TOP 15 PÔLES URBAINS**

Part des logements occupés par des personnes seules (1999)

**34,3 %**

**12**

Part des chômeurs du pôle urbain vivant dans le parc social

**48,0 %**

**10**

Part des ménages vivant dans le parc social

**31,1 %**

**7**

Classement du pôle parmi les quinze pôles urbains

Source : Insee

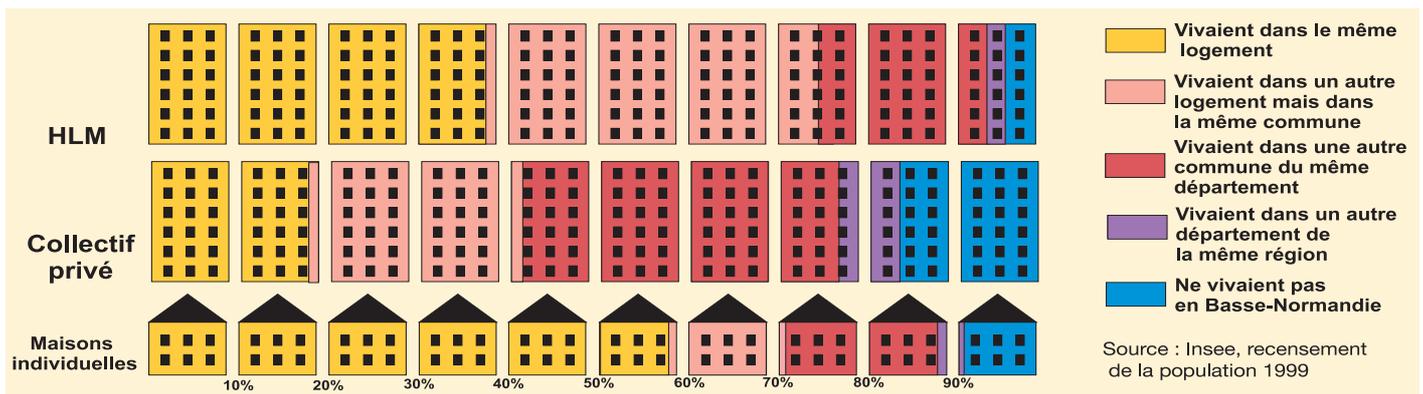
**Population par âge et par type d'habitat dans le pôle urbain de Bayeux**

Type d'habitat	Individuel privé		Collectif privé		Habitat social		Autres*		Total	
	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%
moins de 20 ans	1 850	23,2	490	17,6	1 980	34,3	90	18,7	4 410	26,0
de 20 à 29 ans	730	9,2	780	28,0	830	14,4	60	12,5	2 400	14,1
de 30 à 59 ans	3 340	42,0	980	35,1	2 190	38,0	170	35,5	6 680	39,3
plus de 60 ans	2 040	25,6	540	19,3	770	13,3	160	33,3	3 510	20,6
<b>Total</b>	<b>7 960</b>	<b>100,0</b>	<b>2 790</b>	<b>100,0</b>	<b>5 770</b>	<b>100,0</b>	<b>480</b>	<b>100,0</b>	<b>17 000</b>	<b>100,0</b>

\* logement-foyer pour personnes âgées, chambre d'hôtel, construction provisoire, habitation de fortune...

Source : Insee, recensement de la population 1999

**Où vivaient les occupants des logements de Bayeux de 1999 en 1990 ? (selon le type de logement)**



**Répartition des logements selon la taille et le type d'habitat dans le pôle urbain de Bayeux**

Taille du logement	Individuel privé		Collectif privé		Habitat social		Autres*		Total	
	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%
1 pièce	23	0,7	304	18,3	213	9,4	140	52,1	680	9,3
2 pièces	115	3,7	577	34,8	424	18,7	30	11,2	1 146	15,7
3 pièces	409	13,2	499	30,0	761	33,7	35	13,1	1 704	23,4
4 pièces	763	24,7	195	11,7	652	28,8	35	13,1	1 645	22,6
5 pièces	952	30,8	71	4,3	198	8,7	16	6,0	1 237	17,0
6 pièces ou plus	832	26,9	15	0,9	16	0,7	12	4,5	875	12,0
<b>Total</b>	<b>3 094</b>	<b>100,0</b>	<b>1 661</b>	<b>100,0</b>	<b>2 264</b>	<b>100,0</b>	<b>268</b>	<b>100,0</b>	<b>7 287</b>	<b>100,0</b>

\* logement-foyer pour personnes âgées, chambre d'hôtel, construction provisoire, habitation de fortune...

Source : Insee, recensement de la population 1999

**Où vivent les 75 ans et plus ?**

	Population					Total
	Maison indiv. privée	Habitat collectif privé	Logement social	Maison de retraite	Autre*	
Bassin de Bayeux	2 801	343	557	473	178	<b>4 352</b>
Pôle urbain de Bayeux	665	251	296	308	136	<b>1 656</b>
Bassin de Bayeux	64,3	7,9	12,8	10,9	4,1	<b>100,0</b>
Pôle urbain de Bayeux	40,1	15,2	17,9	18,6	8,2	<b>100,0</b>
Ensemble des pôles urbains	44,7	21,3	21,1	8,4	4,5	<b>100,0</b>
Basse-Normandie	64,9	10,0	12,1	9,4	3,6	<b>100,0</b>

\* la catégorie "autre" comprend notamment les établissements de soins de longue durée et les communautés religieuses

Source : Insee, recensement de la population 1999

Dans le pôle urbain de Bayeux, les structures d'accueil des personnes âgées sont particulièrement développées. Près de 19 % de la population des 75 ans et plus vit ainsi en maison de retraite, contre seulement 8 % en moyenne dans les pôles urbains bas-normands.



### Les plus hauts revenus à l'est

Les différents niveaux d'urbanisation confèrent au bassin de Bayeux une hétérogénéité que l'on retrouve dans les déclarations fiscales au titre de l'année 2000. L'espace le plus urbanisé, à l'est du bassin, présente les revenus médians les plus élevés. La ville de Bayeux affiche un revenu médian dépassant 13 450 euros par UC, et le canton de Ryes abrite des ménages plutôt aisés ayant suivi les mouvements de péri-urbanisation autour de Bayeux et privilégiant un cadre de vie sur la côte. La moitié des habitants y vit dans des ménages ayant déclaré près de 14 000 euros par UC, soit un niveau proche de celui observé en périphérie caennaise.

Comme l'ensemble des villes bas-normandes, Bayeux dispose d'un parc social relativement dense, ce qui lui permet d'accueillir les ménages les plus démunis. De plus, des ménages aisés ont aussi un attrait pour le cœur de ville, en privilégiant cette fois-ci l'habitat individuel. La disparité des revenus y est donc un peu plus forte que sur le reste du bassin : les bas revenus, qui dépassent à peine 5 010 euros par UC, sont plus de cinq fois inférieurs aux revenus des personnes vivant dans les ménages les plus aisés (26 050 euros par UC). L'éventail des revenus est aussi assez ouvert plus à l'ouest sur le canton littoral d'Isigny-sur-Mer.

#### Le Top 10 des communes<sup>(1)</sup> au plus fort revenu médian par uc<sup>(2)</sup>

Communes	Revenu fiscal médian 2000 (euros/uc)
Guéron	18 320
Saint-Laurent-sur-Mer	17 110
Saint-Martin-des-Entrées	16 430
Monceaux-en-Bessin	16 000
Sommervieu	15 930
Vaucelles	15 790
Saint-Vigor-le-Grand	15 340
Vienne-en-Bessin	15 240
Chouain	15 200
Esquay-sur-Seulles	15 150

(1) parmi celles d'au moins 50 ménages (pour des raisons de confidentialité)

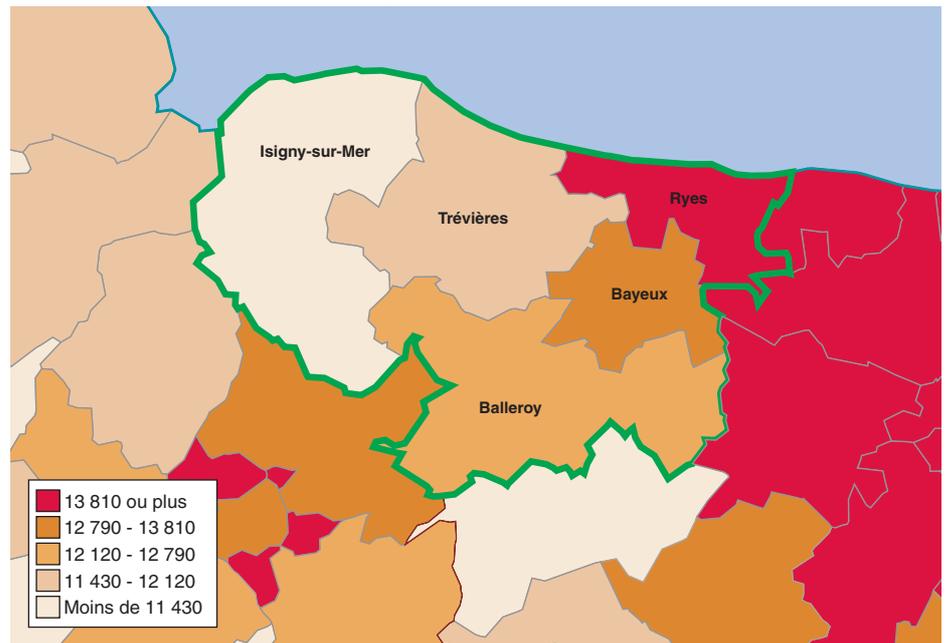
(2) uc : unité de consommation

Source : Insee-DGI-Revenus fiscaux localisés

Mais la ressemblance s'arrête là, puis-que les niveaux de revenus sont les plus bas du bassin : la moitié de ses habitants déclare vivre dans un ménage dont le revenu fiscal est inférieur à 11 130 euros par UC.

Disposant d'un habitat social dense, ce canton situé à la base de la presqu'île du Cotentin affiche aussi les seuils des bas et hauts revenus les plus faibles du bassin (respectivement 4 570 euros par UC et 21 700 euros).

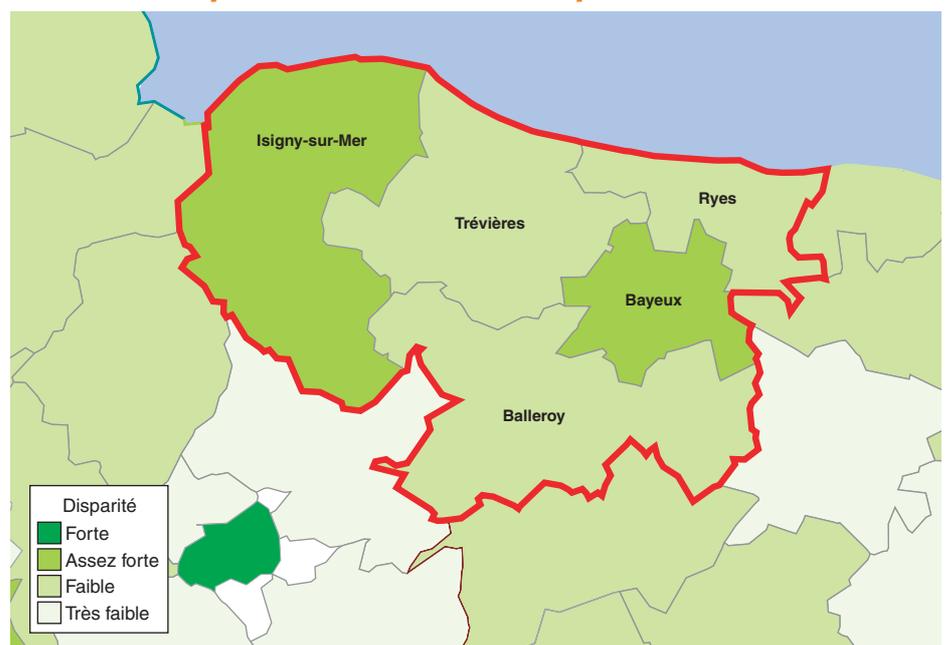
#### Les revenus fiscaux médians par canton en 2000 (en euros et par unité de consommation)



© Insee-IGN 2003

Source : Insee - DGI, RF 2000

#### Les disparités\* des revenus fiscaux par canton en 2000



© Insee-IGN 2003

Source : Insee - DGI, RF 2000

(\* Il s'agit du rapport entre hauts et bas revenus. La disparité est dite forte si supérieure à celle de Province (5,2), assez forte si comprise entre la disparité régionale (4,6) et celle de Province, faible si inférieure à la disparité régionale.



### Un rythme de construction qui ne faiblit pas

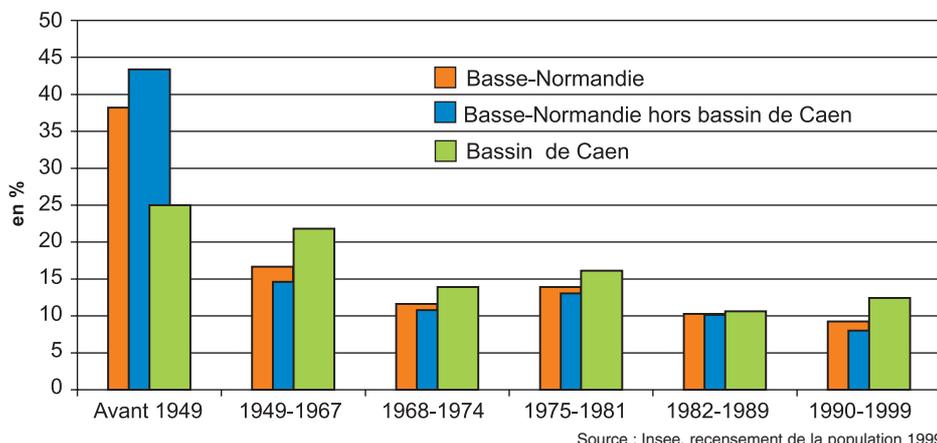
Dans le bassin d'emploi de Caen, moins de six logements sur dix sont des pavillons, soit la plus faible proportion de l'ensemble des bassins. La moyenne régionale est proche de sept sur dix. Le collectif prédomine largement à Caen, Hérouville-Saint-Clair et Cabourg où il regroupe 80 % des logements. Il est aussi majoritaire à Courseulles et à Falaise. Dans le reste du territoire, les maisons individuelles sont majoritaires. Elles repré-

sentent notamment plus de 90 % des logements dans 320 des 371 communes du bassin. Ce territoire a subi d'importants bombardements lors de la Seconde Guerre mondiale. Les logements anciens, achevés avant 1949, sont donc nettement moins présents dans le parc actuel qu'en moyenne sur la région : 25 % contre 38 %. A contrario, l'intense reconstruction après la guerre explique le taux important (22 %) de résidences

bâties entre 1949 et 1967. Ce vaste chantier a surtout concerné le cœur du bassin. Autre spécificité, le bassin de Caen possède, de tous les territoires, la plus forte proportion (12 %) de logements bâtis durant la décennie quatre-vingt-dix. Soutenue par le dynamisme démographique et la décohabitation, la construction a en effet été intense au cours de la dernière décennie, avec presque 2 800 logements édifiés par an. C'est le seul bassin où le rythme de construction est resté presque stable entre les décennies quatre-vingt et quatre-vingt-dix (mais celui-ci reste nettement inférieur aux 4 700 logements par an construits entre 1975 et 1981).

L'accroissement du parc immobilier a été plus rapide que dans les autres territoires de la région : + 15 % contre + 9,5 % en moyenne régionale. Le pôle urbain caennais, qui regroupe 18 communes, offre 45 % des logements du bassin.

#### Répartition des logements selon la date d'achèvement



### Un parc en plein essor

En 1999, 83 % du parc de logements est constitué de résidences principales, soit 171 400 logements. C'est le taux le plus élevé de la région après celui du territoire d'Alençon-Argentan. Il traduit un immobilier résidentiel, peu orienté vers les résidences secondaires.

Un peu plus de la moitié des ménages (89 000) sont propriétaires de leur logement, plus faible proportion de la région. C'est la conséquence d'un parc immobilier beaucoup plus orienté vers le collectif qu'ailleurs. A type de logement donné, la proportion de propriétaires est par contre plutôt élevée. Elle varie de 83 % dans l'individuel privé, à près de 27 % dans le collectif privé.

Les communes rurales ou périurbaines quasi exclusivement composées

de pavillons, sont donc caractérisées par une très forte proportion de propriétaires, souvent supérieure à 80 %.

A l'inverse, dans les pôles urbains et plus généralement les communes où le collectif est dense, seul un logement sur trois est occupé par son pro-

priétaire. C'est le cas notamment à Caen et Hérouville-Saint-Clair, mais aussi à Aunay-sur-Odon, Falaise, ou Villers-Bocage.

En 1999, plus de 76 800 ménages vivent dans un logement qu'ils louent, soit près de 19 % de plus qu'en 1990.

#### Les dix communes où le logement social est le plus présent

Commune	Nombre total de ménages	Ménages vivant dans le parc social	Part des ménages dans le parc social (en %)
Caen	54 358	13 241	<b>24,4</b>
Hérouville-Saint-Clair	9 318	4 386	<b>47,1</b>
Mondeville	4 303	1 370	<b>31,8</b>
Colombelles	2 236	1 140	<b>51,0</b>
Falaise	3 403	1 115	<b>32,8</b>
Blainville-sur-Orne	1 607	873	<b>54,3</b>
Ifs	3 582	837	<b>23,4</b>
Dives-sur-Mer	2 375	770	<b>32,4</b>
Mézidon-Canon	1 866	694	<b>37,2</b>
Fleury-sur-Orne	1 635	550	<b>33,6</b>

### La réhabilitation dans le bassin de Caen

Le bassin de Caen est celui dont le parc de résidences principales est le plus récent. En effet, 24 % des résidences principales datent d'avant 1948 à comparer aux 36 % du niveau régional et 34 % du niveau national. De plus, le parc locatif privé du bassin de Caen est également moins ancien que celui de la région : 31 % des logements ont été construits avant 1948, cette proportion étant de 52 % pour la région.

Entre 1997 et 2001, 5049 logements locatifs privés ont fait l'objet de travaux subventionnés par l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH). Parmi ceux-ci, 2362 logements (soit 47 %) ont bénéficié de travaux d'amélioration portant sur un ou plusieurs des trois éléments de confort de base (WC intérieurs, baignoire/douche, chauffage).

En outre, 48 % des logements améliorés au cours des dix dernières années ont également bénéficié de travaux de mise aux normes. En accordant la priorité au financement de ce type de travaux, l'Anah a contribué activement à faire diminuer la proportion de logements sans aucun élément de confort dans le bassin de Caen.

D'autres types de travaux se développent également, tels ceux portant sur l'isolation thermique et acoustique ou sur l'accessibilité des logements.

Pour la seule année 2001, 1 279 logements ont été subventionnés et 41 % d'entre eux ont été améliorés.

Près de 60 % des logements améliorés au cours des dix dernières années sont situés dans le pôle de Caen. Les réhabilitations menées dans le cadre des OPAH sont principalement des opérations engagées sur la ville de Caen.

Entre 1992 et 2001, trois grands chantiers ont été financés par l'Etat et les collectivités locales, totalisant 329 logements entre 1993 et 1994, 242 entre 1995 et 1997 puis 159 dans le cadre de travaux auprès de copropriétés en 2001.

#### Liste des OPAH entre 1991 et 2001 sur le bassin de Caen :

- Caen Guillaume le Conquérant (154 logements améliorés) ;
- Dives et Dives à l'Orme (59 logements améliorés) ;
- Caen-logements de la reconstruction (298 logements améliorés) ;
- Caen Vaucelles (119 logements améliorés) ;
- Bretteville-sur-Laize (32 logements améliorés) ;
- Mézidon Canon (30 logements améliorés) ;
- Caen copropriété (159 logements améliorés).

Entre 1992 et 2001, la politique de réhabilitation menée a abouti à la remise sur le marché locatif de 2 186 logements vacants, contribuant ainsi à la création d'une offre locative nouvelle. Parmi eux, 35 % des logements remis sur le marché ont reçu des majorations de subvention de l'ANAH afin d'appliquer un loyer conventionné. Ces mesures contribuent à l'objectif social de mise sur le marché de logements à loyer maîtrisé.

### LE TOP 11 TERRITOIRES

Taux d'attractivité des particuliers  
originaires d'autres régions  
(1998-2003)

4,9 %

11

Taux de construction  
annuel moyen  
(1998-2002)

12,5 ‰

1

Classement du territoire parmi  
les onze territoires bas-normands

### Trois types d'habitat Trois profils de population

Maisons individuelles, appartements du parc privé et logements sociaux composent dans des proportions différentes l'habitat des différents pôles urbains de la région. Les grandes caractéristiques de leurs habitants sont aussi très différentes, qu'il s'agisse du pôle urbain de **Caen** ou des autres pôles, ce qui traduit la propension de chaque type de logement à s'adresser à des profils de population différents.

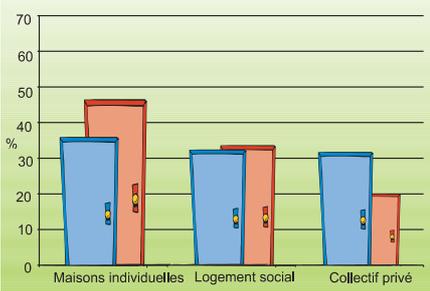
**L'habitat pavillonnaire** abrite une population qui présente les signes d'une certaine stabilité. Professionnellement, les actifs ont très largement trouvé un emploi, et travaillent le plus souvent par le biais de contrats à durée indéterminée. Cette insertion sur le marché du travail se double d'une certaine stabilité familiale puisque les habitants vivent souvent en couple, notamment avec enfants. Les couples sans enfant sont aussi assez représentés ; ce sont alors souvent des adultes plutôt âgés dont les enfants ont quitté le domicile familial. Les ménages sont le plus souvent propriétaires de leur logement, et de fait, sont beaucoup plus sédentaires que dans les autres types de parc.

Les habitants du **parc social** présentent un profil quasiment opposé à celui des habitants du pavillonnaire privé. Ils sont notamment plus exposés à des situations de précarité professionnelle, avec des difficultés d'insertion sur le marché du travail : taux de chômage élevé, recours fréquent aux emplois courts (CDD, intérim, emploi aidé). De plus, et signe de rupture familiale au moins passée, les familles monoparentales sont beaucoup plus présentes que dans les autres types de parc. Ce type d'habitat est d'ailleurs très familial, avec de nombreuses familles vivant en couple avec enfants. Les ensembles sociaux sont généralement des quartiers jeunes. Le fait de trouver dans ces logements des personnes en situation de fragilité ou précarité est simplement la traduction que le parc social joue son rôle, à savoir fournir un logement à la population la plus démunie. Mais bien entendu, ces fragilités ne sont pas figées. La population vivant en HLM déménage fréquemment au gré de l'évolution des situations personnelles et familiales.

**Le collectif privé** apparaît plutôt comme un habitat temporaire, prisé par les étudiants et surtout les jeunes actifs. Les appartements sont donc fréquemment occupés par des personnes seules qui cherchent à s'insérer sur le marché du travail. Souvent diplômés, elles sont confrontées aux difficultés d'accès au premier emploi, et présentent un taux de chômage assez élevé, et surtout un recours important aux contrats courts (période d'essai, premiers postes...). Les habitants étant dans des périodes de transition professionnelle et personnelle, rares sont ceux qui accèdent à la propriété : locataires, ils déménagent plutôt pour se rapprocher de leur emploi ou s'adapter aux modifications de leur situation familiale.

## Le pôle urbain de Caen

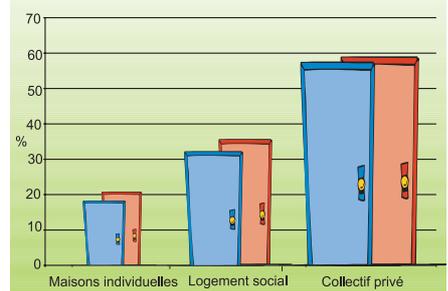
Répartition des habitants selon leur type d'habitat



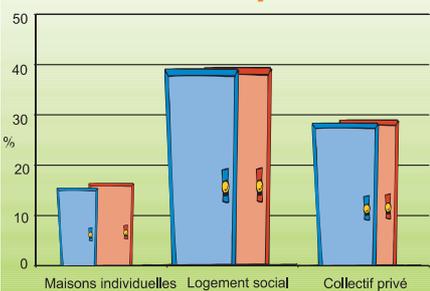
### FLASHS

- **Deux tiers des habitants vivent en appartement.** C'est la plus forte proportion de la région.
- **Beaucoup de familles en pavillon.** Les couples avec enfants occupent plus de 42 % des pavillons privés, plus forte proportion de la région. En contrepartie, les personnes seules et les couples sans enfant sont moins présents.
- **Beaucoup de propriétaires en pavillon.** Près de 84 % des ménages sont propriétaires de leur maison, deuxième plus forte proportion de la région.
- **Forte présence de familles monoparentales dans les "logements sociaux".** Près de 19 % des logements sociaux sont habités par des familles monoparentales, seconde plus forte proportion de la région.
- **Des signes de précarité professionnelle contrastés dans les logements sociaux.** Le taux de chômage est parmi les plus élevés (26 %) et le taux d'emplois courts est par contre plus bas que dans les autres pôles urbains de la région (18 %).

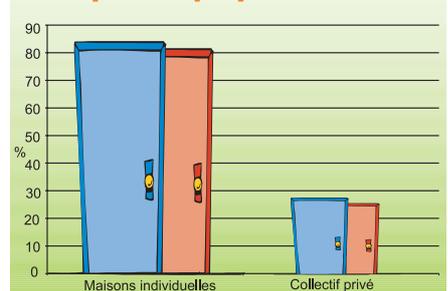
Proportion de logements occupés par des personnes seules



Proportion d'actifs en situation de précarité



Part des logements occupés par des propriétaires



Par maisons individuelles, il faut comprendre maisons individuelles privées.

Source : Insee, recensement de la population 1999

**CAEN**

Part des logements occupés par des personnes seules (1999)

**39,3 %**

**1**

**LE TOP 15 PÔLES URBAINS**

Part des chômeurs du pôle urbain vivant dans le parc social

**49,4 %**

**8**

Part des ménages vivant dans le parc social

**27,6 %**

**10**

Classement du pôle parmi les quinze pôles urbains

**Population par âge et par type d'habitat dans le pôle urbain de Caen**

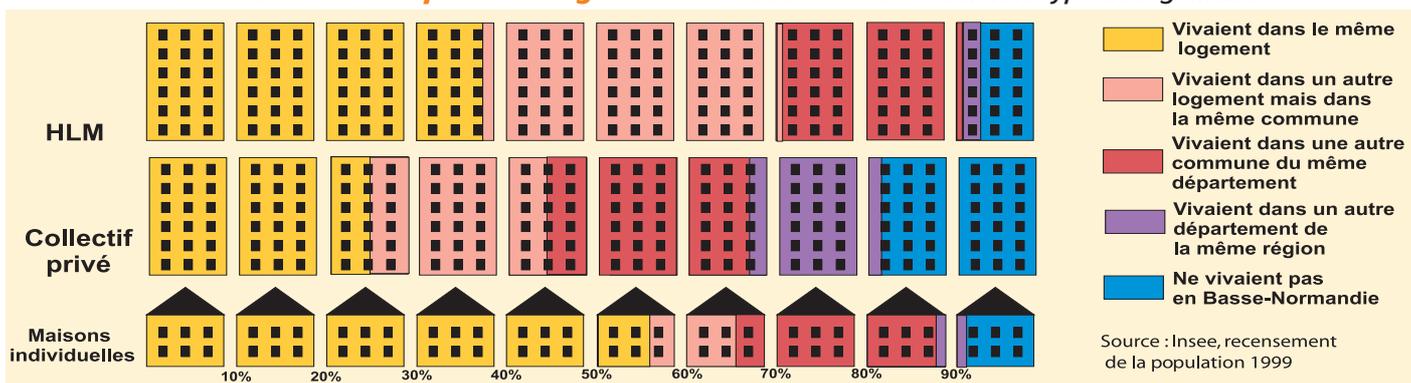
Source : Insee

Type d'habitat	Individuel privé		Collectif privé		Habitat social		Autres*		Total	
	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%
moins de 20 ans	17 200	25,5	9 120	15,4	20 330	33,4	600	21,1	47 250	24,8
de 20 à 29 ans	7 050	10,5	21 080	35,5	9 320	15,3	770	27,1	38 220	20,0
de 30 à 59 ans	27 870	41,4	19 680	33,1	23 290	38,3	1 140	40,2	71 980	37,8
plus de 60 ans	15 200	22,6	9 520	16,0	7 890	13,0	330	11,6	32 940	17,4
<b>Total</b>	<b>67 320</b>	<b>100,0</b>	<b>59 400</b>	<b>100,0</b>	<b>60 830</b>	<b>100,0</b>	<b>2 840</b>	<b>100,0</b>	<b>190 390</b>	<b>100,0</b>

\* logement-foyer pour personnes âgées, chambre d'hôtel, construction provisoire, habitation de fortune...

Source : Insee, recensement de la population 1999

**Où vivaient les occupants des logements de 1999 en 1990 ? (selon le type de logement)**



**Répartition des logements selon la taille et le type d'habitat dans le pôle urbain de Caen**

Taille du logement	Individuel privé		Collectif privé		Habitat social		Autres*		Total	
	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%
1 pièce	197	0,8	9 645	26,6	1 535	6,4	762	47,8	12 139	14,1
2 pièces	752	3,0	10 168	28,1	3 821	16,1	225	14,1	14 966	17,3
3 pièces	3 220	13,0	8 502	23,5	8 262	34,7	220	13,8	20 204	23,5
4 pièces	6 685	27,0	5 405	14,9	7 342	30,8	204	12,8	19 636	22,7
5 pièces	7 521	30,5	1 959	5,4	2 443	10,3	117	7,3	12 040	13,9
6 pièces ou plus	6 363	25,7	546	1,5	400	1,7	67	4,2	7 376	8,5
<b>Total</b>	<b>24 738</b>	<b>100,0</b>	<b>36 225</b>	<b>100,0</b>	<b>23 803</b>	<b>100,0</b>	<b>1 595</b>	<b>100,0</b>	<b>86 361</b>	<b>100,0</b>

\* logement-foyer pour personnes âgées, chambre d'hôtel, construction provisoire, habitation de fortune...

Source : Insee, recensement de la population 1999

**Où vivent les 75 ans et plus ?**

	Population					Total
	Maison indiv. privée	Habitat collectif privé	Logement social	Maison de retraite	Autre*	
Bassin de caen	15 397	5 108	4 119	2 406	584	<b>27 614</b>
Pôle urbain de Caen	4 538	4 134	2 778	832	255	<b>12 537</b>
Bassin de caen (%)	55,8	18,5	14,9	8,7	2,1	<b>100,0</b>
Pôle urbain de Caen (%)	36,2	33,0	22,2	6,6	2,0	<b>100,0</b>
Ensemble des pôles urbains (%)	44,7	21,3	21,1	8,4	4,5	<b>100,0</b>
Basse-Normandie (%)	64,9	10,0	12,1	9,4	3,6	<b>100,0</b>

\* la catégorie "autre" comprend notamment les établissements de soins de longue durée et les communautés religieuses

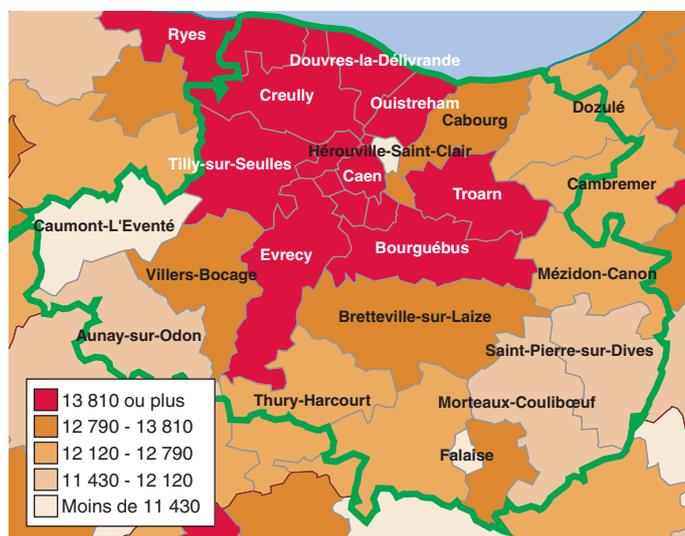
Source : Insee, recensement de la population 1999

Les plus âgés des seniors se concentrent sur le littoral et dans les campagnes, tout en restant plus nombreux dans l'agglomération caennaise. Tout le bassin sera confronté à la question du vieillissement de la population dans les prochaines années. Ainsi les plus de 75 ans représentaient 4,8 % de la population du bassin caennais en 1982 pour 6,4 % en 1999. En 2030, cette proportion frôlera les 13 %, avec surtout un nombre de seniors multiplié par 2,5 dans cette période. Les enjeux de maintien à domicile et d'accessibilité aux services seront cruciaux pour le bassin, comme pour l'ensemble du territoire national d'ailleurs, sachant que seulement 12 % des plus de 75 ans sont pris en charge par une maison de retraite ou un foyer-logement. Cette réalité concerne aussi le pôle urbain caennais, où 70 % des personnes âgées occupent le parc privé en se partageant équitablement entre logements individuels et collectifs, et 20 % vivent en logement social.



### Les plus hauts revenus au nord-ouest du bassin

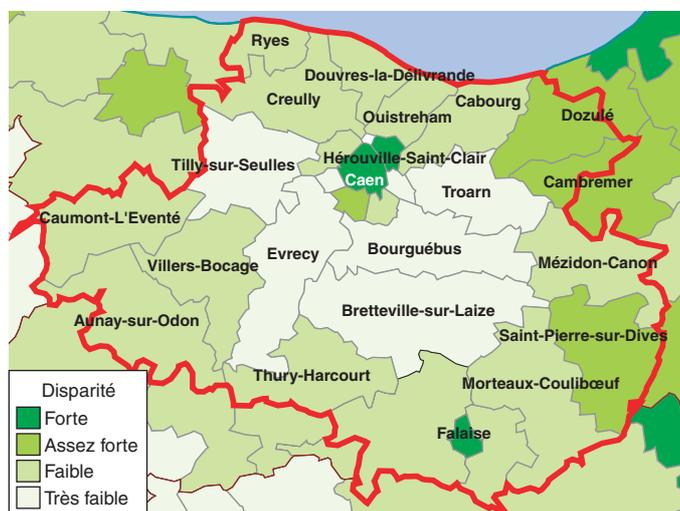
Les revenus fiscaux médians par canton en 2000  
(en euros et par unité de consommation)



© Insee-IGN 2003

Source : Insee - DGI, RF 2000

Les disparités\* des revenus fiscaux  
par canton en 2000



© Insee-IGN 2003

Source : Insee - DGI, RF 2000

(\* Il s'agit du rapport entre hauts et bas revenus. La disparité est dite forte si supérieure à celle de Province (5,2), assez forte si comprise entre la disparité régionale (4,6) et celle de Province, faible si inférieure à la disparité régionale.

En 2000, au sein du bassin caennais, les revenus fiscaux montrent une certaine hétérogénéité. Les cantons périurbains sont en général caractérisés par des revenus médians plus élevés que dans la ville. En effet, depuis les années soixante-dix, les ménages les plus aisés se sont souvent installés dans une commune périphérique, privilégiant la recherche d'espace et d'un cadre de vie plus agréable. Voilà pourquoi la ville-centre de Caen affiche un revenu médian certes élevé (13 920 euros par unité de consommation (UC), mais moindre

Le Top 10 des communes<sup>(1)</sup>  
au plus fort revenu médian par uc<sup>(2)</sup>

Communes	Revenu fiscal médian 2000 (euros/uc)
Villons-les-Buissons	21 990
Mathieu	21 510
Périers-sur-le-Dan	21 010
Épron	20 760
Biéville-Beuville	20 300
Saint-Contest	20 040
Cambes-en-Plaine	20 040
Plumetot	20 000
Colomby-sur-Thaon	19 640
Anisy	19 510

(1) parmi celles d'au moins 50 ménages (pour des raisons de confidentialité)

(2) uc : unité de consommation

Source : Insee-DGI-Revenus fiscaux localisés

que celui des cantons qui l'entourent. Un large croissant ouest partant de Ouistreham et allant jusqu'à Evrecy présente des revenus supérieurs à 14 900 euros. Au nord, les revenus médians des cantons de Douvres-la-Délivrande (15 900 euros) et Ouistreham (15 770 euros) comptent même parmi les dix plus élevés de la région, comme d'ailleurs les cantons de Creully (16 650 euros) et d'Evrecy (15 760 euros). Par contre Héroville-Saint-Clair (11 430 euros) présente un des niveaux de revenus déclarés les plus bas du bassin, avec les cantons plus éloignés de Caen de Caumont-L'Eventé (11 320 euros), Aunay-sur-Odon (11 770 euros) et Saint-Pierre-sur-Dives (11 720 euros). Les revenus fiscaux sont en revanche plus homogènes dans les cantons périphériques que dans la ville qu'ils entourent. Dans ces espaces à vocation résidentielle, les revenus des plus aisés sont pourtant comparables à ceux déclarés à Caen (plus de 28 000 euros). En fait les moins favorisés déclarent un revenu fiscal plus élevé dans la périphérie caennaise que dans la ville-centre. Cette dernière, par son parc de logements sociaux et le nombre de ses emplois et services, attire les personnes démunies. Dans la ville de Caen,

10 % des personnes appartiennent à un ménage déclarant moins de 3 640 euros par UC seulement, soit un seuil de bas revenus inférieur de 1 740 euros à celui des Bas-Normands. Ainsi, la ville présente une plus grande disparité de ses revenus fiscaux que la périphérie. La ville caennaise apparaît comme un des territoires urbains, avec sa voisine Héroville-Saint-Clair (mais aussi Alençon), où les écarts entre les plus faibles revenus et les plus aisés sont les plus forts de la région. C'est également le cas de Falaise, où les revenus les plus bas n'atteignent que 3 420 euros, soit près de sept fois moins que les plus aisés.

Ainsi le pôle urbain caennais montre-t-il une certaine disparité sociale, avec de forts contrastes entre la ville-centre et le territoire qui l'entoure. C'est surtout en son cœur, dans la capitale régionale, que la diversité des logements et l'importance du marché du travail répond aux attentes des ménages en situation de précarité.

Caen et Héroville comptent à elles seules plus de la moitié du parc social du bassin. En dehors des grandes villes, la mixité sociale s'estompe en présentant un environnement plus résidentiel.

Le parc locatif s'est développé, mais aussi fortement déconcentré : de nombreuses communes périphériques proposent désormais un parc locatif relativement important. Au total, 44 300 ménages vivaient dans un logement du parc privé, situé dans 65 % des cas dans le pôle urbain caennais.

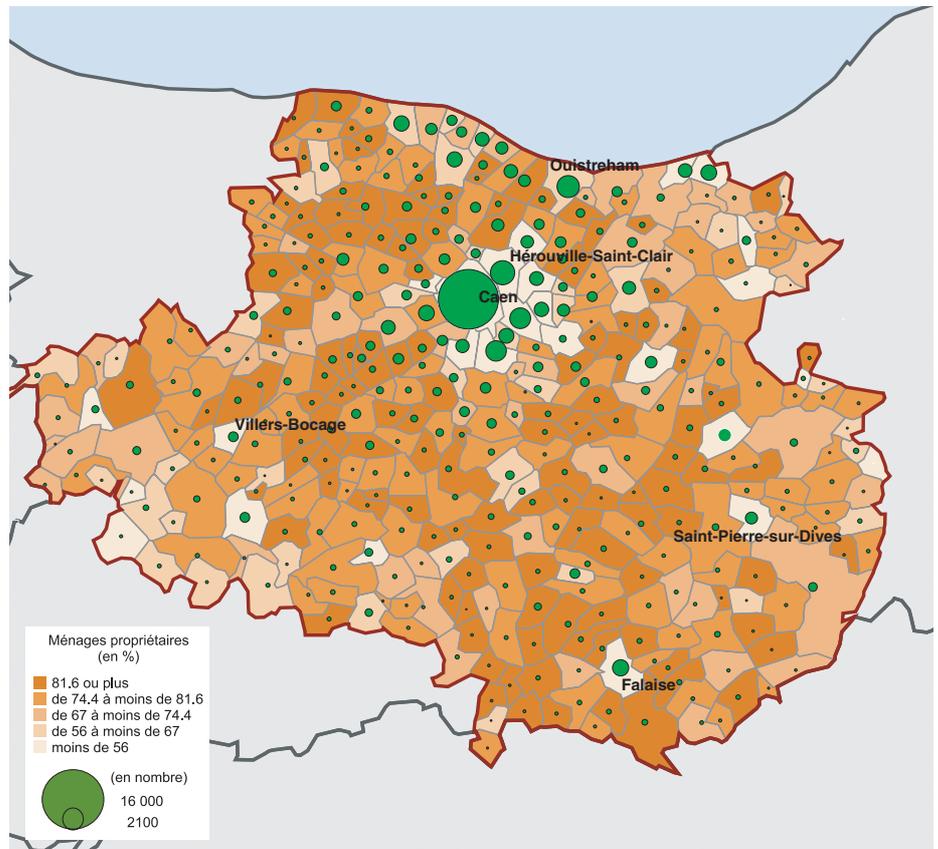
Ces logements sont plutôt de petite taille : la moitié compte une ou deux pièces et même 60 % dans le pôle urbain.

Les locataires de maisons individuelles privées sont plutôt contraints de s'éloigner du centre urbain : seules 27 % des 12 500 maisons individuelles louées y sont localisées. Les autres sont disséminées sur le reste du territoire.

Enfin, d'autres locataires sous-louent, ou occupent un meublé (pièce indépendante d'un logement par exemple). Près de la moitié des 2 600 ménages concernés habitent dans le pôle urbain.

A Caen et dans les communes de l'est de l'agglomération caennaise (Hérouville-Saint-Clair, Mondeville, Ifs et Colombelles) le parc locatif privé est essentiellement basé sur l'habitat collectif. C'est le cas également de la plupart des pôles ruraux du bassin comme à Falaise. En revanche le parc locatif du littoral est mixte, sauf à Courseulles-sur-Mer, Douvres-la-Délivrande, Ouistreham et Cabourg où il est majoritairement collectif. Le pavillon est sur le reste du territoire le logement locatif privé le plus répandu.

Proportion des ménages propriétaires



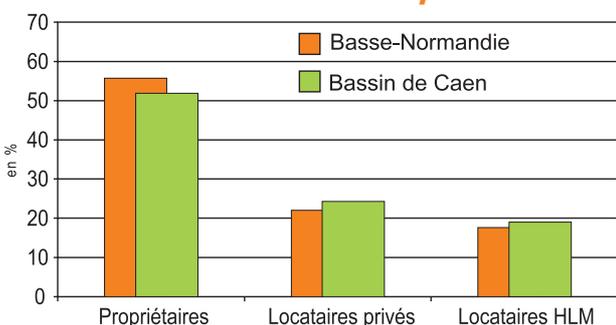
© IGN - Insee Basse-Normandie 2003

Source : Insee, recensement de la population 1999

Le parc social complète cette offre privée en abritant 33 600 ménages en 1999, soit 20 % des ménages du bassin. Cette proportion est proche de 50 % à Blainville-sur-Orne ou dans certaines communes proches de Caen (Hérouville-Saint-Clair, Colombelles, Saint-Germain-la-Blanche-Herbe).

Le cœur du bassin est d'ailleurs caractérisé par un logement social très présent : en moyenne 28 % des ménages du pôle urbain caennais vivent dans un logement social. Les 18 communes du pôle urbain regroupent près des trois quarts du parc social du bassin. Cependant dans certains pôles ruraux du territoire (Villers-Bocage, Falaise, Saint-Pierre-sur-Dives) la part des ménages vivant en logement social est aussi importante, supérieure à 30 %. En revanche, et à l'image du

Répartition des logements selon le statut d'occupation



Source : Insee, recensement de la population 1999

LE TOP 11 TERRITOIRES

Evolution du nombre de logements (1990-1999)

+ 14,9 %

1

Part de l'habitat pavillonnaire (1999)

57 %

10

Densité de résidences secondaires (1999)

9,1 au km<sup>2</sup>

2

Part des ménages vivant dans le parc social (1999)

19,6 %

4

Classement du territoire parmi les onze territoires bas-normands

Source : Insee

reste de la région, cette proportion est très faible dans les communes périurbaines et dans les communes rurales. Dans ces espaces, le social lorsqu'il existe, change aussi de nature et s'appuie sur de l'habitat individuel.

La première grande vague de construction des logements sociaux a débuté au sortir de la Seconde Guerre mondiale, dans le cadre du grand chantier de la reconstruction qui a concerné essentiellement le pôle urbain caennais : 30 % des HLM ont été achevés entre 1949 et 1968.

Puis, le rythme de construction s'est considérablement accéléré entre 1968 et 1974, période au cours de laquelle plus de 1 000 logements sociaux ont été édifiés chaque année. Ce fut une période à la fois d'extension du social autour de Caen, mais aussi d'émergence de ces logements dans les pôles ruraux.

La décélération de la construction d'HLM a alors été brutale jusqu'en 1990, le fort ralentissement dans les pôles urbains et ruraux n'étant qu'en partie compensé par l'arrivée du logement social dans les communes périphériques.

La décennie quatre-vingt-dix a été marquée par un redémarrage sensible de la construction d'HLM dans le bassin : plus de 600 logements ont été construits en moyenne chaque année. Le pôle urbain caennais concentre l'essentiel de ces nouveaux logements, grâce à une relance de l'habitat individuel social, mais surtout du collectif.

En 1999, près de 30 % des logements sociaux sont des maisons individuelles, et cette proportion croît au fil des ans. Depuis les années quatre-vingt, les logements sociaux construits sont en effet majoritairement des pavillons.

Cette orientation vers l'individuel se retrouve dans les communes rurales et périurbaines, et même, de façon atténuée, dans le pôle urbain caennais. Presque 40 % des HLM construites depuis vingt ans dans le pôle caennais, sont des pavillons, alors que cette proportion était quasiment marginale au cours des vingt-cinq ans qui ont suivi la fin de la Seconde Guerre mondiale.

Ce faisant, et comme d'ailleurs dans la plupart des pôles urbains, les appartements dominent encore largement l'offre sociale de la ville (81 %).

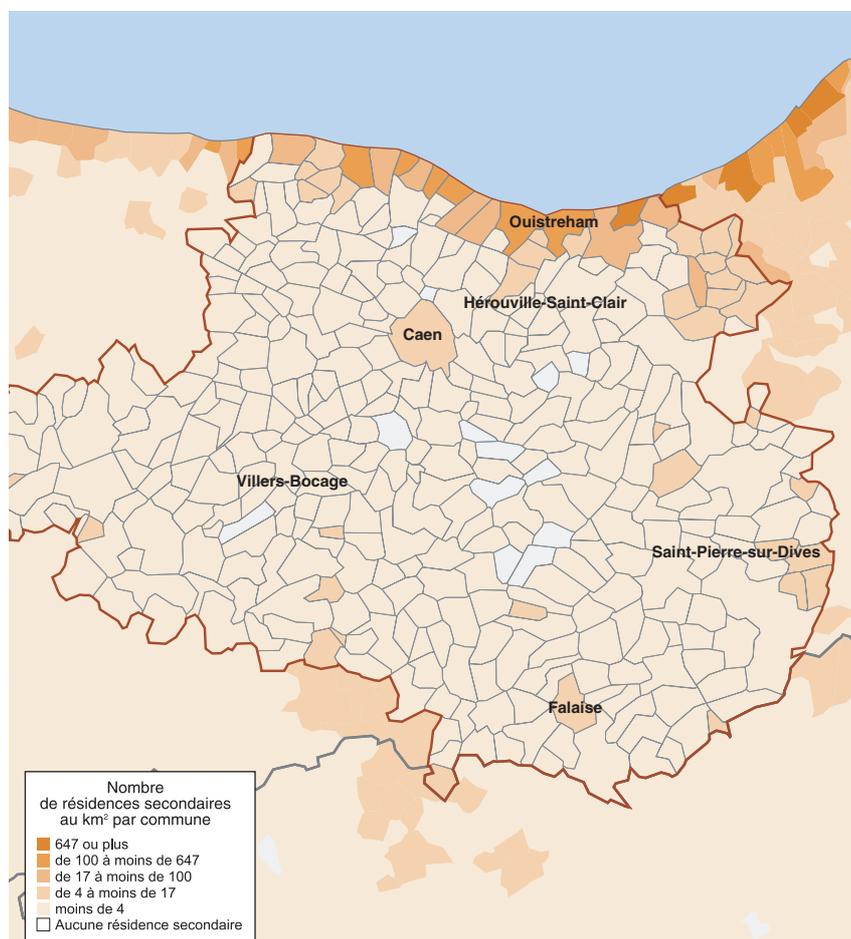
## Un parc de résidences secondaires très côtier

Environ 24 600 logements sont des résidences secondaires, soit 12 % du parc immobilier du bassin, proportion plutôt faible dans l'environnement régional. Cette modeste part est la traduction de la nette orientation «habitation principale» du bassin qui accueille des familles d'actifs et de retraités.

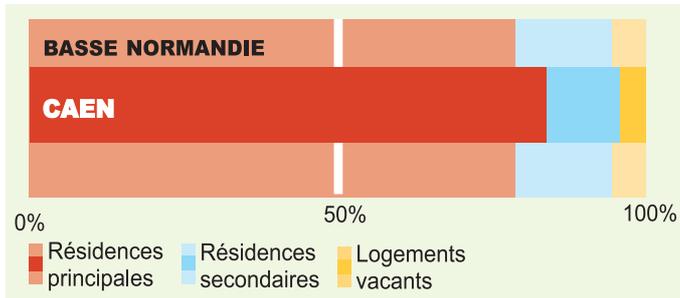
Ce n'est, bien entendu, pas le signe d'une faible attractivité pour les loisirs, puisque la densité des résidences secondaires est plutôt élevée : neuf résidences secondaires par km<sup>2</sup> en moyenne sur le bassin, seconde plus forte densité de la région. D'ailleurs, sur la bande côtière, la densité est extrêmement forte. Elle atteint 1 400 logements au km<sup>2</sup> à Cabourg (record régional), plus de 300 au km<sup>2</sup> à Courseulles-sur-Mer et Saint-Aubin-sur-Mer. Dans ces communes, la majorité du parc est affectée à la résidence secondaire ; cette proportion atteint même 80 % à Cabourg. A contrario, la proportion de résidences secondaires est marginale à l'intérieur des terres, et dans la capitale régionale (moins de 2 %).

Au cours de la décennie quatre-vingt-dix, le nombre de résidences secondaires a progressé de 2 700 (+ 12 %), essentiellement grâce à des constructions sur le littoral. Ces nouveaux logements représentent un peu

### Les résidences secondaires



Répartition des logements selon leur type



Source : Insee, recensement de la population 1999

moins de 10 % de l'ensemble du secondaire. Seuls les bassins d'Avranches-Granville et de Saint-Lô-Coutances ont une proportion de résidences secondaires récentes plus forte (+14 %). Au sein de ce type de parc, les logements collectifs sont plus nombreux que les maisons individuelles. Seul le bassin du pays d'Auge connaît une situation identique, puisqu'en Basse-Normandie près de deux résidences secondaires sur trois sont des maisons individuelles. Cette prédominance du collectif trouve son origine dans la construction de résidences de vacances sur le littoral.

Les logements font presque le plein

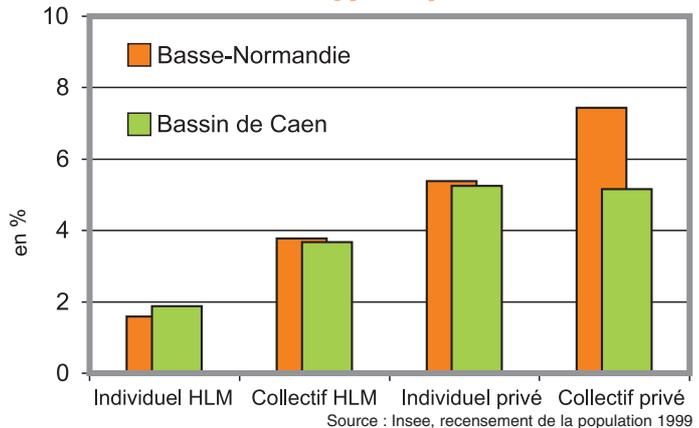
En 1999, 8 500 logements seulement demeurent inoccupés dans le bassin. Le taux de vacance de logements est de 4,1 %, soit le plus faible des territoires bas-normands. Cette proportion est restée stable sur la décennie, confirmant un marché immobilier tendu.

Dans le parc de logements sociaux, le taux de vacance est quasiment marginal (2,3 %) et s'apparente à une vacance technique. Toutes les communes possédant un parc HLM dense sont dans cette situation. Seul le parc social du bassin de Bayeux connaît un taux de vacance plus faible (1,4 %). Dans l'habitat individuel, la vacance est frictionnelle, presque incompressible avec seulement 3,5 % des maisons libres à la location ou à la vente.

Enfin, 3 700 logements collectifs privés du bassin de Caen n'avaient pas trouvé preneur en mars 1999. Ils représentent la moitié des logements vacants. Comme ailleurs, c'est le type de logement le plus concerné par la vacance. Pour autant le taux de vacance reste très faible : il atteint 6,2 %

contre 7,4 % en moyenne dans la région. Seules Hérouville-Saint-Clair et Falaise se démarquent un peu, avec respectivement des taux de 10 % et 11 %.

Taux de vacance en mars 1999 selon le type de parc



Source : Insee, recensement de la population 1999

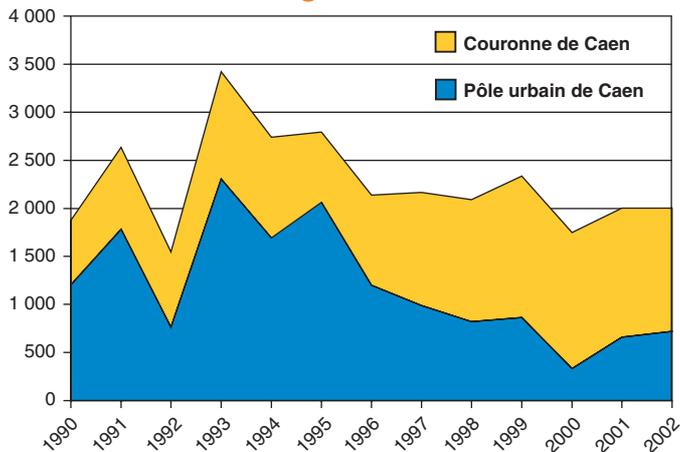
## Dynamisme de la construction

Le marché de la construction neuve dans le bassin de Caen est le plus dynamique de la région, après celui de Granville avec, entre 1998 et 2002, un taux annuel moyen de 12,5 ‰ logements neufs contre un taux de 9,5 ‰ pour la région Basse-Normandie. Le bassin profite aussi de son dynamisme démographique.

Avec une moyenne de 2 565 nouveaux logements construits entre 1998 et 2002, le bassin de Caen représente à lui seul 70 % de la construction neuve du Calvados. Son évolution influe donc très largement sur la vitalité de l'ensemble des secteurs dans la région.

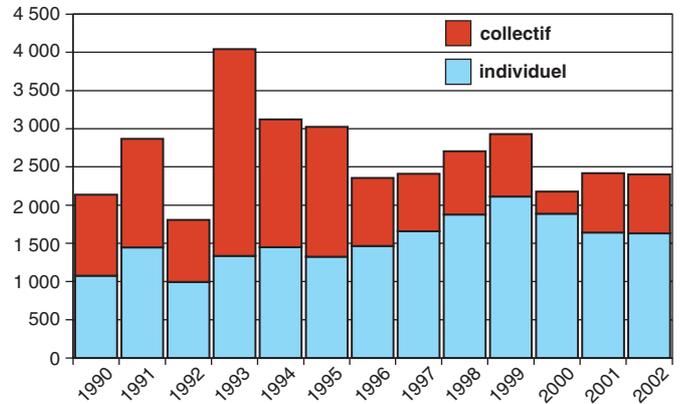
Entre 1993 et 1995, l'activité s'est concentrée sur l'agglomération. Le secteur collectif était majoritaire et la construction importante surtout en 1993 où elle a culminé à 2700 appartements neufs contre une moyenne annuelle de 1300 sur la décennie. Entre 1995 et 1997, l'activité s'est ralentie sur l'agglomération caennaise, mais s'est diffusée sur l'ensemble du bassin, en privilégiant la construction pavillon-

### Localisation des logements mis en chantier



Source : DRE, sitadel

### Nature des logements mis en chantier dans le bassin de Caen



Source : DRE, sitadel

naire. En 1998 et 1999, l'activité a même été supérieure à celle des deux années précédentes, notamment dans le secteur individuel et dans les communes rurales du bassin.

Depuis 1996, les constructions individuelles sont plus nombreuses que celles de logements collectifs. Elles se sont accentuées jusqu'en 1999 pour décliner ensuite. Elles représentent plus des deux tiers de l'ensemble des logements commencés dans le bassin sur les cinq dernières années. Le dynamisme des communes périurbaines devance celui de la capitale régionale : la couronne périurbaine de Caen concentre 73 % de la construction de pavillons neufs du bassin, et le pôle de Caen, à peine 13 %.

Entre 1998 et 2003, plus de 90 % des particuliers ayant fait construire leur maison dans le bassin de Caen, étaient déjà résidents dans le bassin. Un cinquième des maisons construites sur le bassin de Caen appartient d'ailleurs à des caennais, qui font construire à la périphérie de la ville-centre.



### Boom de la construction dans les années quatre-vingt

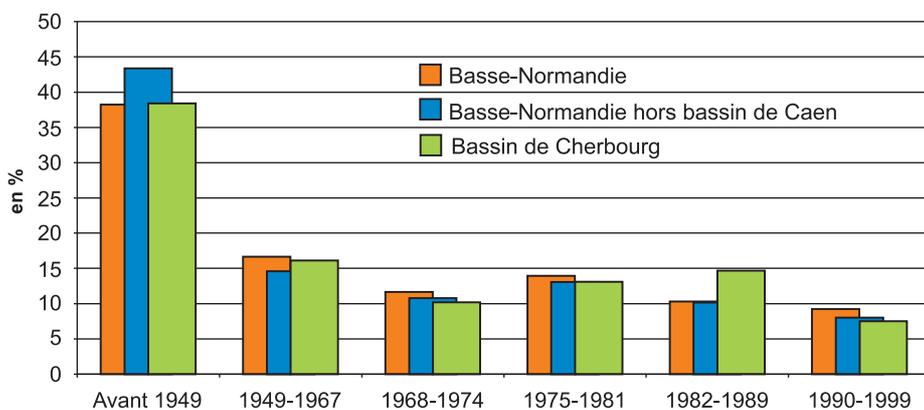
Dans le bassin de Cherbourg, plus de sept logements sur dix sont des pavillons, soit une proportion légèrement supérieure à celle de Basse-Normandie. La situation est évidemment contrastée dans le bassin. Le collectif prédomine largement à Cherbourg-Octeville où il regroupe 69 % des logements. Dans le reste du territoire, l'habitat individuel est majoritaire : il représente plus de 90 % des logements dans 183 des 213 commu-

nes du bassin. A la fin des années quatre-vingt-dix, le parc immobilier du bassin de Cherbourg est constitué de plus de 95 000 logements. En raison des bombardements subis pendant la Seconde Guerre mondiale, la proportion de logements bâtis avant les années cinquante est faible (38 %). Seuls, les bassins de Caen et Lisieux affichent une proportion de logements anciens plus faible (25 %). L'autre caractéristique du bassin con-

cerne le dynamisme de la construction entre 1975 et la fin des années quatre-vingt : plus de 1 700 logements ont été construits en moyenne chaque année. C'est la conséquence d'une croissance démographique liée à une économie soutenue par les grands travaux (nucléaire, chantiers navals...). Par la suite, 28 % des logements datent de cette période contre 24 % en moyenne en Basse-Normandie. Après 1990, le ralentissement de la croissance démographique a eu une incidence directe sur le rythme de la construction : le nombre annuel de logements construits n'atteint pas 800, soit une chute de 55 % par rapport aux quinze années précédentes. Ce coup de frein est plus fort que dans les autres bassins régionaux.

Malgré ce fléchissement, le parc immobilier du bassin cherbourgeois demeure le plus jeune de la région : près d'un quart des logements ont moins de vingt ans.

#### Répartition des logements selon la date d'achèvement



Source : Insee, recensement de la population 1999

### Un parc locatif privé harmonieusement réparti

Les 78 000 résidences principales concentrent 82 % de l'habitat du bassin cherbourgeois. Cette proportion de résidences principales, supérieure à la moyenne régionale (78 %) est comparable à celle des bassins de Caen ou Vire. Plus de 43 000 ménages sont propriétaires de leur logement, soit plus de la moitié (55 %) des ménages du bassin. Mais la proportion de propriétaires fluctue fortement selon le type d'habitat. Si plus de 80 % des ménages sont propriétaires dans l'habitat individuel privé, ce n'est la cas que pour 18 % des ménages habitant le parc collectif privé (25 % pour la région). Les communes périurbaines et rurales, où l'habitat pavillonnaire domine, sont caractérisées par une forte présence de propriétaires. Ainsi, près de 80 % des résidences principales sont occupées

par leur propriétaire dans les communes périurbaines de Cherbourg. L'accès à la propriété est également largement majoritaire dans les communes à dominante rurale, hors pôles d'emplois, avec deux tiers des ménages propriétaires. En revanche, dans le

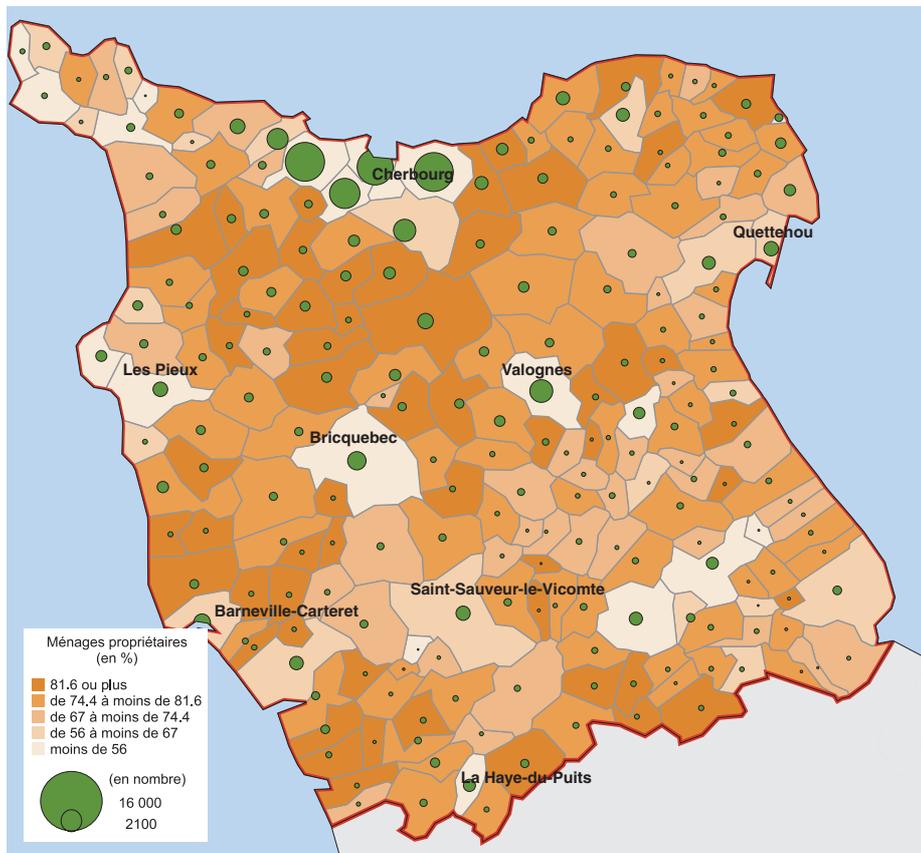
pôle urbain de Cherbourg où le logement collectif est plus dense, ainsi que dans les pôles ruraux tels Valognes et Flamanville, un peu plus de 40 % seulement des ménages ont accès à la propriété. En parallèle, 32 600 ménages sont locataires de

#### Les dix communes où le logement social est le plus présent

Commune	Nombre total de ménages	Ménages vivant dans le parc social	Part des ménages dans le parc social (en %)
Cherbourg-Octeville	18 681	8 653	<b>46,3</b>
Equeurdreville-Hainneville	7 105	2 433	<b>34,2</b>
Tourlaville	6 832	2 107	<b>30,8</b>
Valognes	2 992	891	<b>29,8</b>
La Glacière	1 940	496	<b>25,6</b>
Querqueville	1 698	421	<b>24,8</b>
Bricquebec	1 617	404	<b>25,0</b>
Les Pieux	1 196	337	<b>28,2</b>
Montebourg	844	320	<b>37,9</b>
Beaumont-Hague	460	230	<b>50,0</b>

Source : Insee, recensement de la population 1999

Proportion des ménages propriétaires



© IGN - Insee Basse-Normandie 2003

Source : Insee, recensement de la population 1999

leur logement dans le bassin en 1999, soit 4 % de plus qu'en 1990. Près de 13 900 ménages louent un appartement du parc privé. Le pôle urbain de Cherbourg regroupe la moitié des appartements loués du bassin. Contrairement à ce que l'on observe dans les bassins du Calvados, il n'y a donc pas une surconcentration du locatif privé dans le pôle urbain. De plus, seuls 17 % des ménages du pôle de Cherbourg louent des appartements privés. C'est la plus faible proportion des pôles urbains de la région. Enfin, la part des maisons indi-

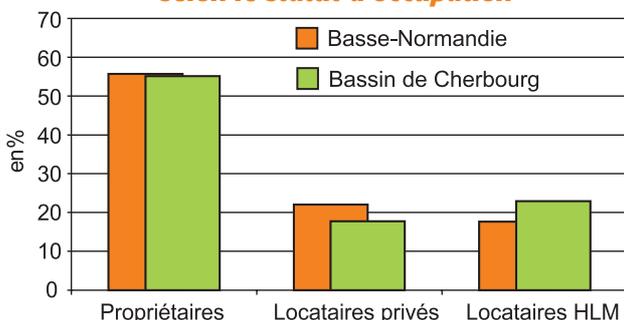
viduelles dans les locations du parc privé du bassin est plutôt élevée, 62 % contre 55 % en moyenne en Basse-Normandie.

De son côté, le parc social du bassin de Cherbourg abrite près de 18 000 ménages (24 %), plus forte proportion en Basse-Normandie après le bassin d'Alençon-Argentan. Cette part double à Cherbourg-Octeville, et oscille entre 30 et 34 % à Tourlaville et Equeurdreville-Hainneville. Même si la part des HLM reste forte dans d'autres communes situées hors du pôle urbain, comme Valognes ou Les Pieux, plus de 80 % des logements sociaux sont situés dans le pôle urbain cherbourgeois, soit l'une des plus fortes concentrations régionales. Cet habitat repose très largement sur du collectif (68 %).

La construction de logements sociaux démarre véritablement au lende-

main de la Seconde Guerre mondiale. Près du tiers du parc social du bassin a été construit de 1949 à 1968. Ensuite, le rythme de la construction de logements sociaux s'accélère progressivement jusqu'à la fin des années quatre-vingt : 460 logements ont été bâtis en moyenne chaque année de 1968 à 1975, puis 510 entre 1975 et 1981, et enfin 560 entre 1982 et 1989. Le parc social a commencé à gagner l'espace rural au cours des années quatre-vingt. Après 1990, le rythme de la construction de logements sociaux chute brutalement à 100 logements par an. Près de 60 % de ces nouveaux logements sociaux sont dans le pôle urbain. A l'image du reste de la région, le logement social s'est alors tourné résolument vers l'habitat individuel. Parmi les logements sociaux récents, 70 % sont des pavillons. Ils sont même majoritaires pour la première fois dans les constructions du pôle urbain.

Répartition des logements selon le statut d'occupation



Source : Insee, recensement de la population 1999

LE TOP 11 TERRITOIRES

Evolution du nombre de logements (1990-1999)

+ 6,1 %

6

Part de l'habitat pavillonnaire (1999)

74 %

8

Densité de résidences secondaires (1999)

5,9 au km<sup>2</sup>

4

Part des ménages vivant dans le parc social (1999)

23,5 %

2

Classement du territoire parmi les onze territoires bas-normands

Source : Insee

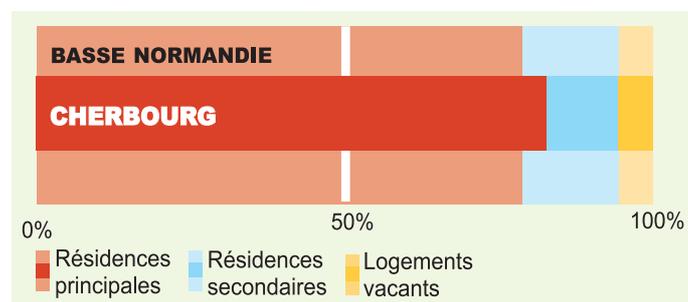
## Le parc de résidences secondaires se développe à l'ouest

À la fin des années quatre-vingt-dix, les résidences secondaires rassemblent 11 % de l'ensemble de l'habitat du bassin, soit une des plus faibles proportions de la région. Elles sont peu présentes à l'intérieur des terres et plus particulièrement au sud de Cherbourg-Octeville. En revanche, sur la bande littorale de la côte Ouest, la proportion de logements secondaires est importante.

Elle atteint par exemple 50 % à Barneville-Carteret et 43 % à Portbail. Sur la bande littorale orientale, les résidences de loisirs sont un peu moins présentes, couvrant 36 % du parc immobilier à Barfleur et près de 30 % à Saint-Vaast-la-Hougue.

Dans ces stations balnéaires, la densité de résidences secondaires est d'ailleurs élevée. Elle atteint 310 logements par km<sup>2</sup> à Barfleur (record du bassin) et 130 à Barneville-Carteret. Ces densités restent cependant nettement inférieures aux pics relevés sur la côte Fleurie calvadosienne ou sur le littoral granvillais.

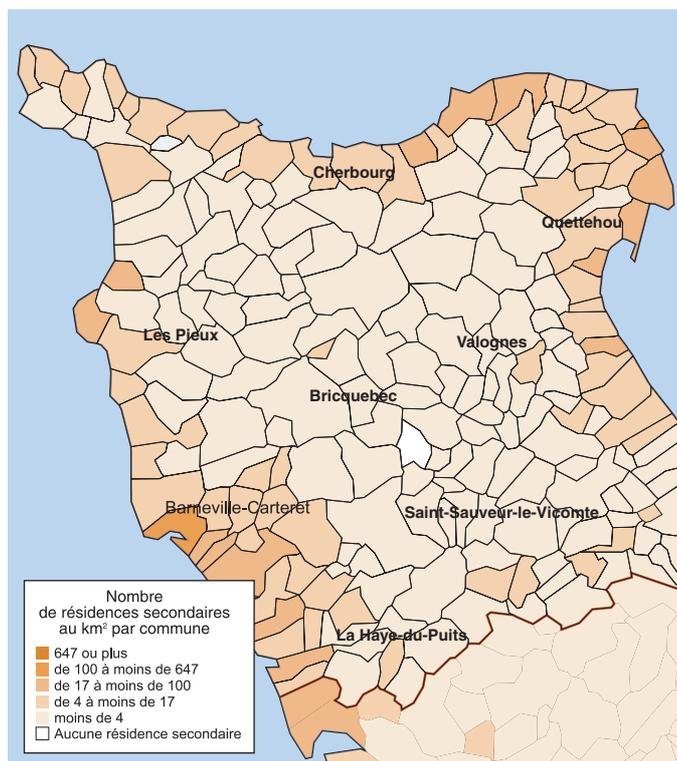
### Répartition des logements selon leur type



Source : Insee, recensement de la population 1999

Le parc de résidences secondaires a augmenté de 1 200 logements entre 1990 et 1999, soit + 12 %. Cette progression est surtout localisée sur le littoral, en particulier à l'ouest, de Siouville-Hague à Barneville-Carteret et sur la façade côtière est de Cosqueville à Saint-Vaast-la-Hougue.

### Les résidences secondaires



© IGN - Insee Basse-Normandie 2003

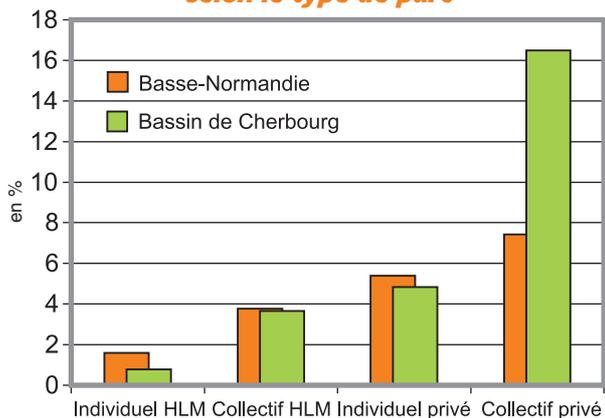
Source : Insee, recensement de la population 1999

## Un logement sur six est vacant dans le parc collectif privé

En mars 1999, sur les 95 000 logements du parc immobilier du bassin, près de 5 400 sont vacants. Le taux de vacance (5,6 %) est proche de la moyenne régionale. Il a baissé par rapport à 1990, en partie suite au ralentissement du rythme de la construction.

Dans le parc de maisons individuelles le taux de vacance est faible, seulement 4,5 % des pavillons n'ont pas trouvé preneur. Dans le parc HLM, moins de 500 logements sont libres. Le taux de vacance de 2,8 %, légèrement inférieur à la moyenne régionale, est un des plus faibles de la région avec celui de Bayeux et Caen. En revanche, près de 17 % des appartements du parc collectif privé étaient vacants, soit 1 500 logements. C'est de loin le plus fort taux de la région, plus de deux fois supérieur à la moyenne bas-normande dans ce type de parc.

### Taux de vacance en mars 1999 selon le type de parc



Source : Insee, recensement de la population 1999

## La construction a repris

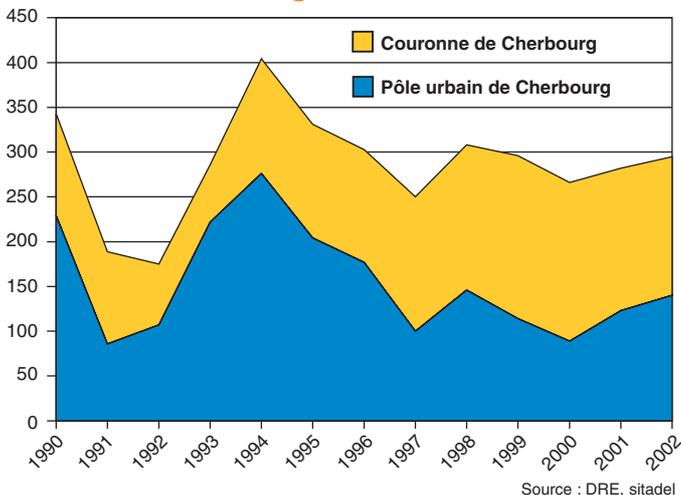
Le marché de la construction neuve est peu dynamique dans le bassin d'emploi de Cherbourg, avec un taux annuel moyen de 7,5 ‰ logements neufs entre 1998 et 2002 qui est inférieur à la moyenne régionale 9,5 ‰. Cette évolution est comparable à celles des bassins de Bayeux et de Vire, mais inférieure à celles des territoires de Saint-Lô-Coutances et d'Avranches-Granville.

Cette atonie dans le domaine de la construction neuve et de la promotion immobilière est à relier au recul démographique entre les deux derniers recensements (- 0,2 ‰).

Entre 1990 et 2002, 632 logements ont été construits en moyenne chaque année dans le bassin de Cherbourg. Le bassin représente ainsi environ 10 % de la construction neuve en Basse-Normandie. En volume, c'est le deuxième bassin le plus important, juste après celui de Caen.

Le marché de la construction neuve a crû régulièrement de 1991 (450 logements construits) à 1994 (700 logements construits). Après avoir fléchi ensuite jusqu'à 1997, le nombre de constructions neuves s'accroît jusqu'en 2002 même si l'on constate un léger tassement d'activité en 2001 et 2002 (700 unités).

### Localisation des logements mis en chantier



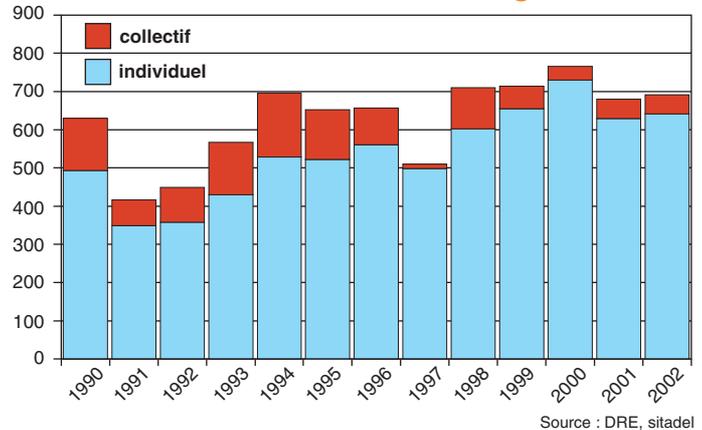
### La réhabilitation dans le bassin de Cherbourg

Entre 1997 et 2001, 1447 logements locatifs privés ont fait l'objet de travaux subventionnés par l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH). Parmi ceux-ci, 961 logements (soit 66 %) ont bénéficié de travaux d'amélioration portant sur un ou plusieurs des trois éléments de confort de base (WC intérieurs, baignoire/douche, chauffage).

Plus de 40 % des logements améliorés au cours des dix dernières années ont également bénéficié de travaux de mise aux normes. D'autres types de travaux se développent également, tels ceux portant sur l'isolation thermique et acoustique ou l'accessibilité des logements.

Une partie des logements remis sur le marché pendant cette période a reçu des majorations de subvention de l'ANAH afin d'appliquer un loyer conventionné. Ces mesures contribuent à l'objectif social de mise sur le marché de logements à loyer maîtrisés.

### Nature des logements mis en chantier dans le bassin de Cherbourg



Entre 1990 et 2002, le secteur individuel a constitué 85 % du marché de la construction neuve, la construction de logements collectifs étant marginale.

Le pôle urbain de Cherbourg représente 25 % de la construction neuve et sa couronne périurbaine, 21 %. De 1991 à 1996, l'activité était plus importante sur le pôle de Cherbourg. Depuis 1997, elle se développe plutôt sur la couronne périurbaine.

Entre 1998 et 2003, près de 86 % des particuliers qui ont fait construire dans le bassin de Cherbourg en sont originaires. Parmi eux, 52 % ont fait construire dans la commune où ils résidaient déjà. Moins de 3 % des pavillons neufs ont été construits par des particuliers résidant dans la Manche, mais pas dans le bassin de Cherbourg.

Enfin, près de 5 % des logements individuels ont été construits par des personnes originaires d'Ile-de-France. Cette proportion est identique à la moyenne régionale.

### LE TOP 11 TERRITOIRES

Taux d'attractivité des particuliers originaires d'autres régions (1998-2003)

10,0 %

7

Taux de construction annuel moyen (1998-2002)

7,5 ‰

6

Classement du territoire parmi les onze territoires bas-normands



### Trois types d'habitat Trois profils de population

Maisons individuelles, appartements du parc privé et logements sociaux composent dans des proportions différentes l'habitat des différents pôles urbains de la région. Les grandes caractéristiques de leurs habitants sont aussi très différentes, qu'il s'agisse du pôle urbain de **Cherbourg** ou des autres pôles, ce qui traduit la propension de chaque type de logement à s'adresser à des profils de population différents.

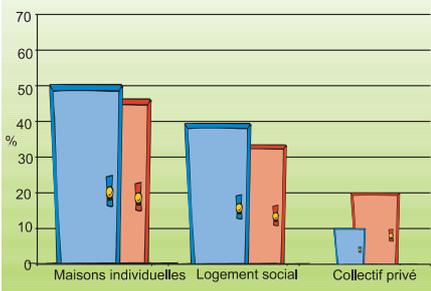
**L'habitat pavillonnaire** abrite une population qui présente les signes d'une certaine stabilité. Professionnellement, les actifs ont très largement trouvé un emploi, et travaillent le plus souvent par le biais de contrats à durée indéterminée. Cette insertion sur le marché du travail se double d'une certaine stabilité familiale puisque les habitants vivent souvent en couple, notamment avec enfants. Les couples sans enfant sont aussi assez représentés ; ce sont alors souvent des adultes plutôt âgés dont les enfants ont quitté le domicile familial. Les ménages sont le plus souvent propriétaires de leur logement, et de fait, sont beaucoup plus sédentaires que dans les autres types de parc.

Les habitants du **parc social** présentent un profil quasiment opposé à celui des habitants du pavillonnaire privé. Ils sont notamment plus exposés à des situations de précarité professionnelle, avec des difficultés d'insertion sur le marché du travail : taux de chômage élevé, recours fréquent aux emplois courts (CDD, intérim, emploi aidé). De plus, et signe de rupture familiale au moins passée, les familles monoparentales sont beaucoup plus présentes que dans les autres types de parc. Ce type d'habitat est d'ailleurs très familial, avec de nombreuses familles vivant en couple avec enfants. Les ensembles sociaux sont généralement des quartiers jeunes. Le fait de trouver dans ces logements des personnes en situation de fragilité ou précarité est simplement la traduction que le parc social joue son rôle, à savoir fournir un logement à la population la plus démunie. Mais bien entendu, ces fragilités ne sont pas figées. La population vivant en HLM déménage fréquemment au gré de l'évolution des situations personnelles et familiales.

**Le collectif privé** apparaît plutôt comme un habitat temporaire, prisé par les étudiants et surtout les jeunes actifs. Les appartements sont donc fréquemment occupés par des personnes seules qui cherchent à s'insérer sur le marché du travail. Souvent diplômés, elles sont confrontées aux difficultés d'accès au premier emploi, et présentent un taux de chômage assez élevé, et surtout un recours important aux contrats courts (période d'essai, premiers postes...). Les habitants étant dans des périodes de transition professionnelle et personnelle, rares sont ceux qui accèdent à la propriété : locataires, ils déménagent plutôt pour se rapprocher de leur emploi ou s'adapter aux modifications de leur situation familiale.

## Le pôle urbain de Cherbourg

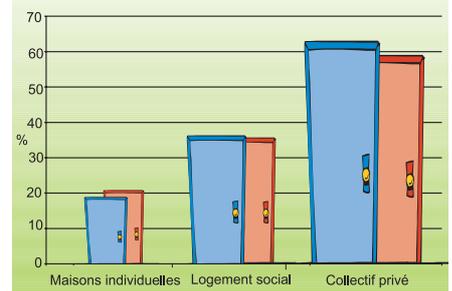
### Répartition des habitants selon leur type d'habitat



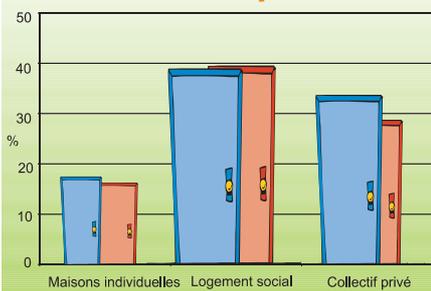
### FLASHS

- **La précarité professionnelle des actifs habitant dans le collectif privé est assez proche de celle du parc HLM**, l'écart relevé est d'ailleurs un des plus bas de la région.
- **Beaucoup de familles dans les pavillons.** Les couples avec enfants occupent plus de 44 % des pavillons privés, plus forte proportion de la région. En contrepartie, les personnes seules et les couples sans enfants sont moins présents.
- **Beaucoup de propriétaires.** Près de 86 % des ménages sont propriétaires de leur maison, plus forte proportion de la région.
- **La précarité professionnelle dans le collectif privé est assez forte**, avec un taux de chômage qui frôlait 20 % en mars 1999.

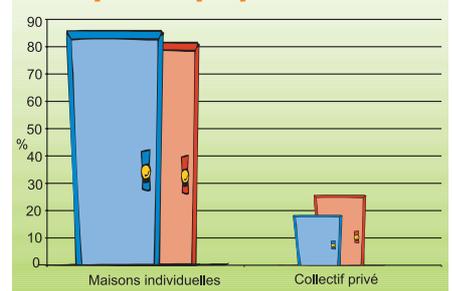
### Proportion de logements occupés par des personnes seules



### Proportion d'actifs en situation de précarité



### Part des logements occupés par des propriétaires



**CHERBOURG**

**LE TOP 15 PÔLES URBAINS**

Part des logements occupés par des personnes seules (1999)

**32,7 %**

**14**

Part des chômeurs du pôle urbain vivant dans le parc social

**56,4 %**

**3**

Part des ménages vivant dans le parc social

**38,5 %**

**2**

Classement du pôle parmi les quinze pôles urbains

Source : Insee

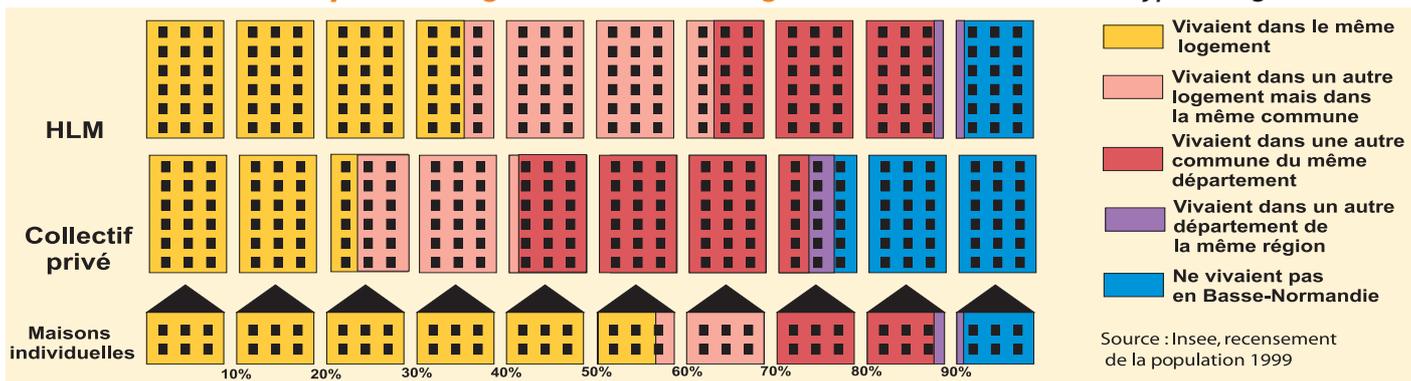
**Population par âge et par type d'habitat dans le pôle urbain de Cherbourg**

Type d'habitat	Individuel privé		Collectif privé		Habitat social		Autres*		Total	
	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%
moins de 20 ans	12 100	27,7	1 320	15,3	11 160	32,5	370	22,8	24 950	28,3
de 20 à 29 ans	3 300	7,5	2 300	26,7	5 890	17,2	210	13,0	11 700	13,3
de 30 à 59 ans	18 890	43,2	3 360	39,1	12 700	37,0	710	43,8	35 660	40,4
plus de 60 ans	9 440	21,6	1 620	18,9	4 550	13,3	330	20,4	15 940	18,0
<b>Total</b>	<b>43 730</b>	<b>100,0</b>	<b>8 600</b>	<b>100,0</b>	<b>34 300</b>	<b>100,0</b>	<b>1 620</b>	<b>100,0</b>	<b>88 250</b>	<b>100,0</b>

\* logement-foyer pour personnes âgées, chambre d'hôtel, construction provisoire, habitation de fortune...

Source : Insee, recensement de la population 1999

**Où vivaient les occupants des logements de Cherbourg de 1999 en 1990 ? (selon le type de logement)**



Source : Insee, recensement de la population 1999

**Répartition des logements selon la taille et le type d'habitat dans le pôle urbain de Cherbourg**

Taille du logement	Individuel privé		Collectif privé		Habitat social		Autres*		Total	
	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%
1 pièce	63	0,4	905	16,7	587	4,2	302	36,3	1 857	5,1
2 pièces	633	3,9	1 953	36,2	2 292	16,2	101	12,1	4 979	13,6
3 pièces	2 255	13,8	1 452	26,8	4 981	35,3	141	16,9	8 829	24,1
4 pièces	5 132	31,5	786	14,5	4 270	30,2	157	18,8	10 345	28,1
5 pièces	4 918	30,2	238	4,4	1 710	12,1	89	10,7	6 955	19,0
6 pièces ou plus	3 289	20,2	74	1,4	278	2,0	43	5,2	3 684	10,1
<b>Total</b>	<b>16 290</b>	<b>100,0</b>	<b>5 408</b>	<b>100,0</b>	<b>14 118</b>	<b>100,0</b>	<b>833</b>	<b>100,0</b>	<b>36 649</b>	<b>100,0</b>

\* logement-foyer pour personnes âgées, chambre d'hôtel, construction provisoire, habitation de fortune...

Source : Insee, recensement de la population 1999

**Où vivent les 75 ans et plus ?**

	Population					
	Maison indiv. privée	Habitat collectif privé	Logement social	Maison de retraite	Autre*	Total
Bassin de Cherbourg	10 038	902	2 435	1 175	499	15 049
Pôle urbain de Cherbourg	3 124	761	1 775	374	265	6 299
Bassin de Cherbourg (%)	66,7	6,0	16,2	7,8	3,3	100,0
Pôle urbain de Cherbourg (%)	49,6	12,1	28,2	5,9	4,2	100,0
Ensemble des pôles urbains (%)	44,7	21,3	21,1	8,4	4,5	100,0
Basse-Normandie (%)	64,9	10,0	12,1	9,4	3,6	100,0

\* la catégorie "autre" comprend notamment les établissements de soins de longue durée et les communautés religieuses

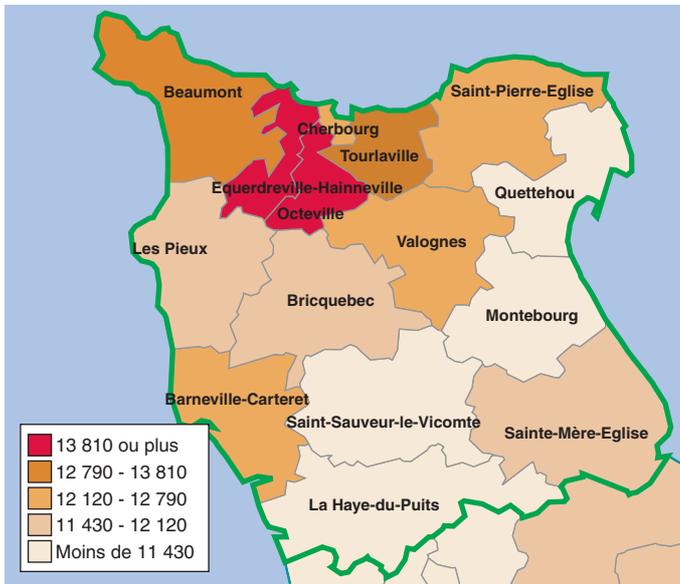
Source : Insee, recensement de la population 1999

Dans le pôle urbain de Cherbourg, près de trois personnes de 75 ans ou plus sur dix occupent un logement social ; elles ne sont qu'un peu plus de deux sur dix dans ce cas en moyenne dans les pôles urbains de la région. En revanche, le logement en immeuble collectif privé ou dans une structure d'accueil spécialisée type maison de retraite est nettement sous-représenté parmi les formes d'habitat de cette catégorie de population



### Peu de disparités de revenus sauf à Cherbourg-Octeville

Les revenus fiscaux médians par canton en 2000  
(en euros et par unité de consommation)



© Insee-IGN 2003

Source : Insee - DGI, RF 2000

Les disparités\* des revenus fiscaux par canton en 2000



© Insee-IGN 2003

Source : Insee - DGI, RF 2000

(\*) Il s'agit du rapport entre hauts et bas revenus. La disparité est dite forte si supérieure à celle de Province (5,2), assez forte si comprise entre la disparité régionale (4,6) et celle de Province, faible si inférieure à la disparité régionale.

La moitié des habitants de la presqu'île du Cotentin vit dans un ménage déclarant un revenu inférieur à 12 540 euros par unité de consommation (UC), niveau légèrement inférieur à la moyenne régionale (12 900 euros par UC). Les revenus médians les plus élevés sont déclarés dans la moitié nord du territoire, notamment dans les cantons périphériques de Cherbourg-Octeville. Même s'ils sont inférieurs à ceux de la périphérie caennaise, ils frôlent tout

#### Le Top 10 des communes<sup>(1)</sup> au plus fort revenu médian par uc<sup>(2)</sup>

Communes	Revenu fiscal médian 2000 (euros/uc)
Maupertus-sur-Mer	16 580
Nouainville	15 900
Urville-Nacqueville	15 890
Tonneville	15 750
Bretteville	15 590
Martinvast	15 170
Digulleville	15 160
Hardinvast	15 030
Tollevast	14 990
Fernanville	14 910

(1) parmi celles d'au moins 50 ménages (pour des raisons de confidentialité)

(2) uc : unité de consommation

Source : Insee-DGI-Revenus fiscaux localisés

de même 13 850 euros par uc dans le canton de Équeudreville-Hainneville, 13 650 sur celui de Beaumont-Hague, et 13 280 sur celui de Tourlaville. Au centre, dans la ville de Cherbourg-Octeville, le revenu médian est plus bas : 12 320 euros par UC. Par ailleurs, dans les cantons périphériques à vocation résidentielle, les revenus des ménages les plus modestes sont beaucoup plus élevés qu'à Cherbourg-Octeville. Ils atteignent 6 400 euros par UC, contre 3 330 à l'intérieur de la capitale manchoise, comme à Caen d'ailleurs. Cette faiblesse des plus bas revenus citoyens traduit l'attractivité de la ville pour les populations en difficulté, qui y trouvent un logement (notamment HLM) et se rapprochent de l'emploi. Parallèlement, les ménages les plus aisés sont aussi attirés par le cœur de ville. Dans la ville centre, les déclarations des revenus les plus élevés dépassent 25 700 euros par UC, plus fort niveau des cantons du bassin. L'éventail des revenus est donc très ouvert à Cherbourg-Octeville, les bas revenus sont ainsi presque huit fois inférieurs aux revenus les plus élevés,

alors que le rapport n'est que de quatre dans les cantons périphériques. Plus on s'éloigne de l'immédiate périphérie du cœur urbain, moins les revenus médians sont élevés. Avec 12 710 euros par UC, le canton de Valognes présente cependant un revenu fiscal médian plus élevé que dans les autres cantons de la seconde couronne. En s'éloignant encore, et à l'est d'une ligne qui va de Barneville-Carteret à Saint-Pierre-l'Église, les revenus fiscaux médians sont nettement plus faibles, et n'excèdent pas 12 000 euros par UC. Dans ces cantons ruraux, même les plus hauts revenus restent assez limités (proches de 21 000 euros par UC), de sorte que les disparités sont plutôt faibles. Enfin sur le littoral, le canton de Barneville-Carteret se distingue par son seuil élevé des hauts revenus : 10 % des habitants vivent dans un ménage ayant déclaré plus de 25 000 euros par UC, second plus haut niveau du bassin. En conséquence son éventail de revenus est plutôt large et tiré « vers le haut », les plus aisés ayant déclaré des revenus presque cinq fois plus élevés que les plus modestes.



### Du pavillonnaire ancien

Dans ce bassin essentiellement rural, l'habitat pavillonnaire affiche sa prééminence. Il représente près de 80 % du parc total de logements. Partout l'individuel est majoritaire. Dans les communes les plus peuplées, la situation est certes plus partagée, notamment à Flers où le parc est également réparti entre maisons et appartements. Seule Bagnoles-de-l'Orne,

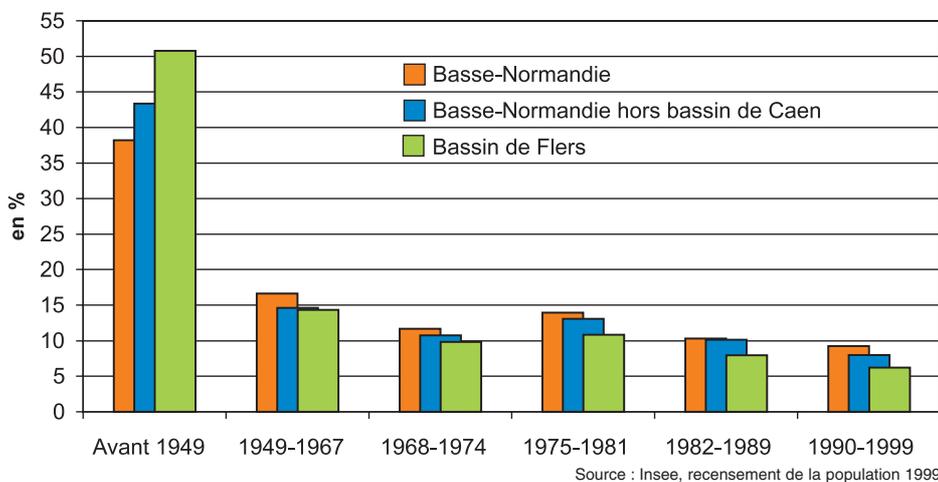
cité thermale à vocation touristique, dispose d'un parc immobilier où le collectif prédomine très largement. L'immobilier du bassin de Flers est ancien : plus de 50 % des logements ont été construits avant 1949. C'est la troisième plus forte proportion parmi les territoires bas-normands. La vieille pierre prédomine dans de nombreuses communes rurales du

bassin. Le pôle urbain de Flers, composé de quatre communes, se démarque nettement avec un immobilier plus récent : près de 30 % du parc actuel ont été édifiés dans les 20 ans qui ont suivi la Seconde Guerre mondiale.

Comme dans les autres bassins bas-normands, la période de construction la plus intense a été la fin des années soixante-dix avec 850 logements achevés en moyenne chaque année. Les communes rurales ont alors porté l'immobilier flérien, tandis que les villes l'avaient soutenu dans la première moitié des années soixante-dix (près de 780 logements achevés par an).

Depuis, ces rythmes n'ont cessé de baisser, et au cours de la décennie quatre-vingt-dix, seulement 370 logements ont été achevés chaque année. Le nombre annuel moyen de logements construits a été ainsi divisé par trois en vingt ans. Ce ralentissement est particulièrement marqué dans les villes.

#### Répartition des logements selon la date d'achèvement



### Près de deux ménages sur trois sont propriétaires de leur logement

Les 45 000 résidences principales représentent 82 % du parc immobilier flérien. Le poids des résidences principales, supérieur de quatre points à la moyenne régionale, est comparable à celui des bassins de Caen, de Cherbourg et de Vire. En mars 1999, près de 27 800 ménages (62 %) ont accédé à la propriété. Seul le bassin de L'Aigle présente une proportion de propriétaires plus élevée (67 %). Dans l'habitat individuel privé, près de quatre ménages sur cinq possèdent leur pavillon, alors que dans le parc collectif privé seulement un cinquième des ménages sont propriétaires. L'accès à la propriété prédomine donc dans les communes où le parc de maisons individuelles est majoritaire. Sur les 165 communes du bassin, les communes de Flers, de Condé-sur-Noireau et de La Ferté-Macé, où le parc social est le plus pré-

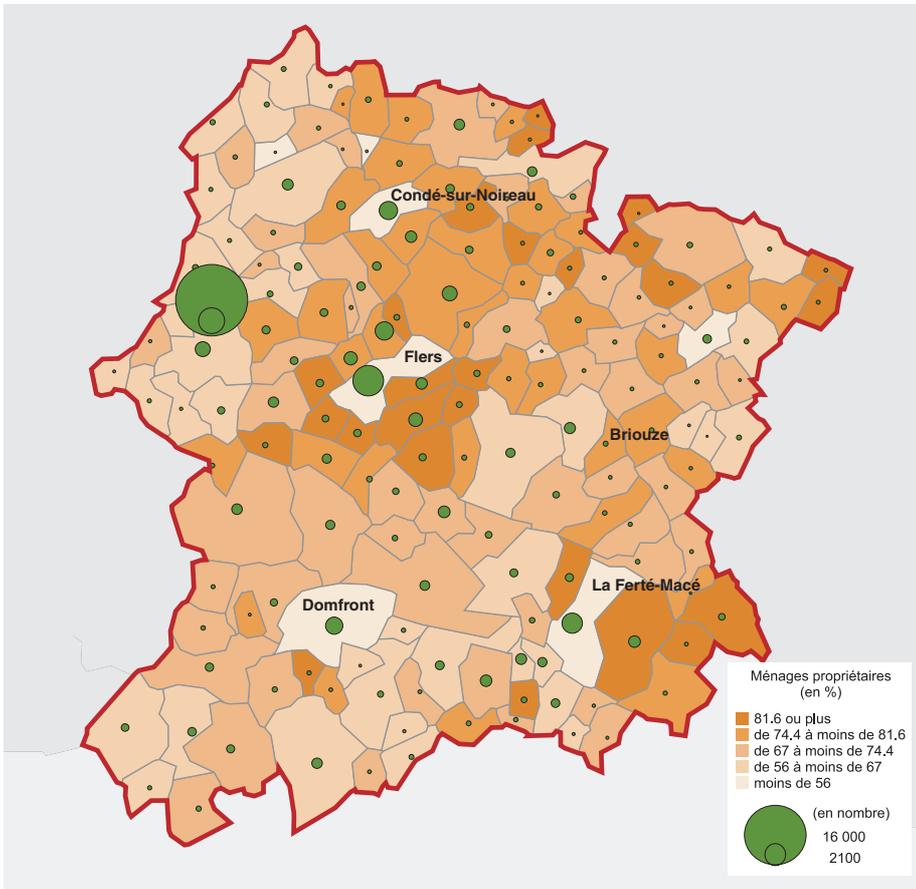
sent, sont les seules communes où moins de la moitié des ménages sont propriétaires de leur habitation principale. Outre ces propriétaires, près de 15 700 ménages s'acquittent d'un loyer en 1999. C'est 3,6 % de plus qu'en 1990. Parmi eux, 10 200 ménages louent un logement du parc

privé. Plus du quart de ces logements sont situés dans le pôle urbain de Flers et répartis à parts égales entre collectif et individuel. En revanche, dans le reste du bassin, le pavillonnaire prédomine. Au final, les appartements loués ne représentent qu'un quart du parc locatif privé. Seuls les

#### Les dix communes où le logement social est le plus présent

Commune	Nombre total de ménages	Ménages vivant dans le parc social	Part des ménages dans le parc social (en %)
Flers	7 321	2 290	31,3
Condé-sur-Noireau	2 503	723	28,9
La Ferté-Macé	2 817	690	24,5
Domfront	1 806	387	21,4
Tinchebray	1 220	203	16,6
Briouze	659	95	14,4
Putanges-Pont-Ecrepin	425	83	19,5
La Ferrière-aux-Étangs	632	78	12,3
Vassy	653	68	10,4
Athis-de-l'Orne	910	60	6,6

Proportion des ménages propriétaires



© IGN - Insee Basse-Normandie 2003

Source : Insee, recensement de la population 1999

bassins de Vire (20 %) et surtout de Mortagne-au-Perche (13 %) affichent des taux plus faibles.

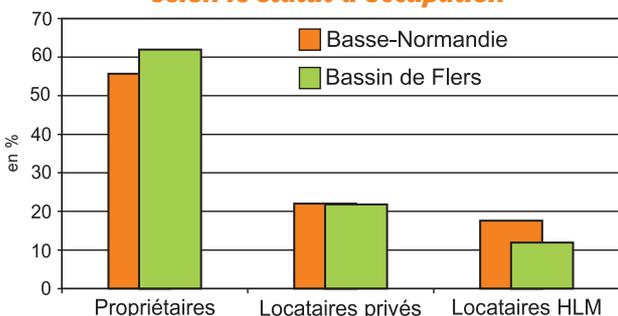
Le parc social du bassin flérien logeait 5 500 ménages en mars 1999, soit 12 % des ménages du bassin, une des plus faibles proportions de tous les territoires avec les bassins d'Avranches-Granville et de Mortagne-au-Perche. A Flers, les 2 300 logements HLM abritent un peu plus de 30 % des ménages flériens. Cette proportion est également élevée à Domfront, La Ferté-Macé et Condé-sur-Noireau (20

à 25 %). Comme dans l'ensemble des bassins bas-normands la construction de logements sociaux a été réellement entreprise après la Seconde Guerre mondiale. Un tiers du parc social de 1999 date d'avant 1970.

Mais la période de construction HLM la plus intense a démarré juste après. Plus de 300 logements sociaux ont été construits en moyenne chaque année entre 1968 et 1975, soit un rythme trois fois plus élevé que lors des vingt années précédentes. De fait, un tiers du parc HLM de Flers a été achevé pendant ces sept années, contre un quart en Basse-Normandie. Depuis 1975, la construction de logements sociaux s'est essouffée progressivement, passant de 160 nouveaux logements en moyenne annuelle à la fin des années soixante-dix à moins d'une cinquan-

taine au cours des deux dernières décennies. Par suite, ces logements sociaux de moins de vingt ans représentent 12 % du parc social flérien, soit deux fois moins que la moyenne régionale. Au cours de ces vingt dernières années, le parc HLM a changé de nature pour s'orienter vers le pavillonnaire. Depuis 1982, 86 % des nouveaux logements sociaux sont des maisons individuelles, alors que cette proportion n'était que de 10 % environ dans les vingt-cinq années qui ont suivi la fin de la Seconde Guerre mondiale, puis 35 % dans la deuxième partie de la décennie 70. Pour autant, dans le parc social de 1999, seuls 25 % des logements sont des pavillons. En effet, les quatre communes où l'habitat social est le plus dense, ont édifié l'essentiel de leur parc il y a plus de vingt ans, à l'époque où l'habitat social était quasi exclusivement collectif. Et même si ces communes privilégient désormais les pavillons HLM dans leurs programmes sociaux, ceux-ci sont encore trop peu nombreux pour réellement modifier l'image de l'immobilier social des villes, et donc du bassin.

Répartition des logements selon le statut d'occupation



LE TOP 11 TERRITOIRES

Evolution du nombre de logements (1990-1999)

+ 3,4 %

11

Part de l'habitat pavillonnaire (1999)

80 %

5

Densité de résidences secondaires (1999)

3,0 au km<sup>2</sup>

8

Part des ménages vivant dans le parc social (1999)

12,4 %

9

Classement du territoire parmi les onze territoires bas-normands

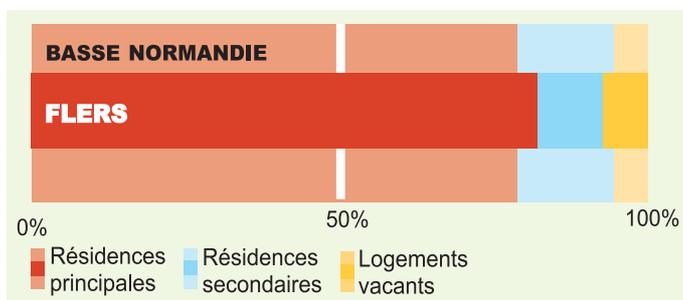
Source : Insee

## Bagnoles-de-l'Orne et la "Suisse Normande" concentrent les résidences secondaires

À la fin des années quatre-vingt-dix, 5 800 logements font office de résidences secondaires, soit un peu plus de 10 % du parc immobilier. Seuls les bassins d'Alençon-Argentan et de Vire affichent une part de résidences secondaires plus faible. Au cours de la décennie quatre-vingt-dix, le parc des résidences secondaires s'est accru de seulement 200 logements. Une douzaine de communes se distingue cependant par une place de l'habitat secondaire assez importante.

Ainsi, à Bagnoles-de-l'Orne, les résidences secondaires forment deux tiers du parc immobilier, et dans la commune voisine de Tessé-la-Madeleine elles regroupent près de la moitié des logements. Dans ces deux communes thermales, la densité de résidences secondaires est d'ailleurs élevée, respectivement 198 et 128 logements au km<sup>2</sup>. Dans une dizaine de petits villages de la "Suisse Normande", la densité est beaucoup plus modeste, mais la part des résidences secondaires est conséquente variant de 35 % à 55 %. Ailleurs, les résidences secondaires ont une place réduite dans le parc immobilier.

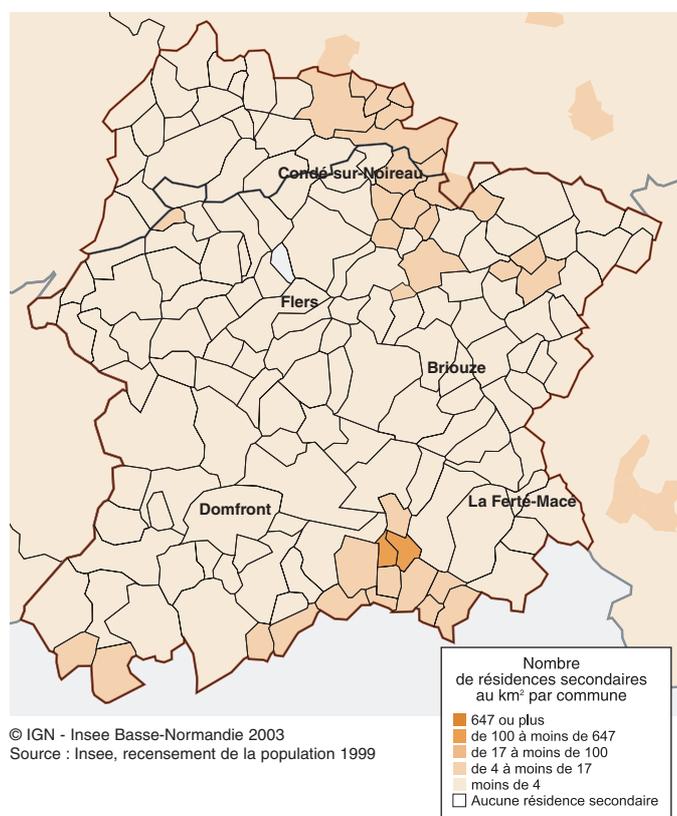
### Répartition des logements selon leur type



Source : Insee, recensement de la population 1999

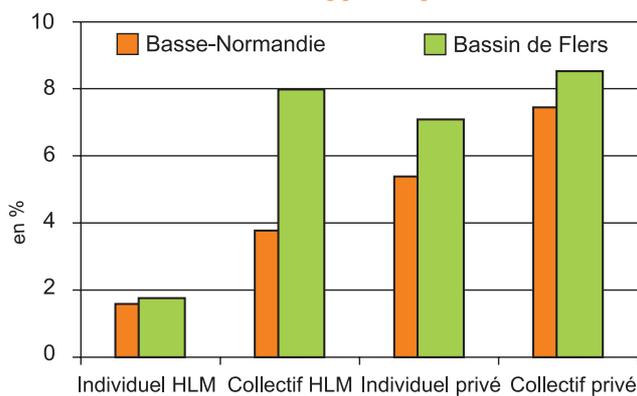
Sur l'ensemble du bassin flérien, l'habitat secondaire est nettement pavillonnaire : trois résidences secondaires sur quatre sont de type individuel. Cette proportion est cependant plus faible que dans tous les autres bassins bas-normands, exceptés Lisieux et Caen. Les 1 400 appartements occupés comme résidences secondaires sont situés essentiellement au sein des communes thermales de Bagnoles-de-l'Orne et de Tessé-la-Madeleine.

### Les résidences secondaires



## Une des plus fortes vacances de la région

### Taux de vacance en mars 1999 selon le type de parc

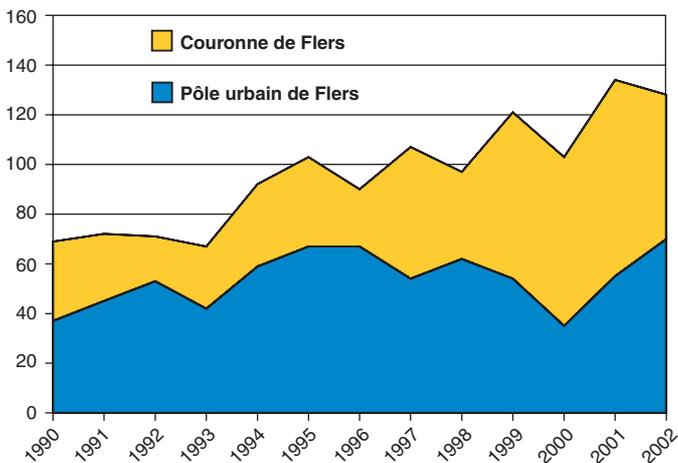


Sur un parc immobilier de 55 000 logements, près de 4 000 restent vacants au début de l'année 1999. En raison notamment du fléchissement de la construction dans le bassin flérien, le nombre de logements libres à la vente ou à la location a baissé de 700 au cours de la dernière décennie. Malgré ce recul, le taux de vacance (7,1 %) demeure le plus élevé de Basse-Normandie, après le bassin de Vire (8,1 %), alors que la vacance régionale est de 5,6 %. Contrairement à de nombreux bassins, les taux de vacance sont assez voisins dans le parc de maisons individuelles, d'appartements ou de logements sociaux. Mais si les taux de vacance des maisons individuelles (7 %) et des logements sociaux (6 %) sont parmi les plus forts de la région, celui des appartements privés (8,5 %) est l'un des plus faibles. Par exemple, la vacance dans le collectif privé est pratiquement deux fois plus forte dans le bassin cherbourgeois.

## Peu dynamique, mais en progrès

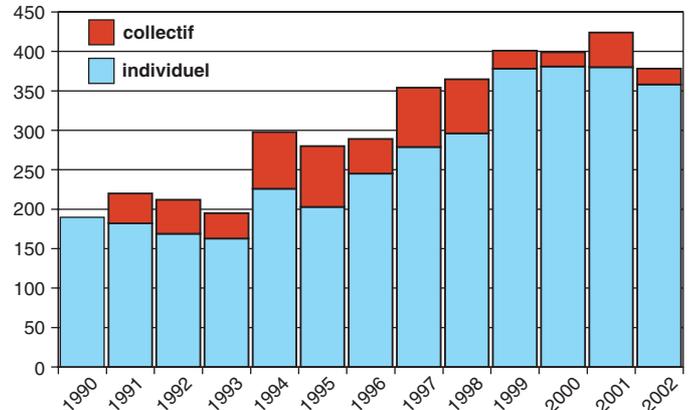
Le marché de la construction neuve est peu dynamique dans le bassin d'habitat de Flers, avec un taux annuel moyen de 6,9 ‰ logements neufs entre 1998 et 2002, inférieur à ceux du département et de la région (9,5 ‰). Cette évolution est comparable à celles des bassins d'Alençon (6,4 ‰) et de L'Aigle (6,2 ‰). Cette atonie de la construction neuve est à relier au fort recul démographique (-2,2 ‰) enregistré entre les deux derniers recensements. L'évolution de la construction neuve a été régulière depuis 1990. Après une relative stabilité au début de la décennie et un fléchissement en 1993, le nombre de logements construits a crû régulièrement entre 1994 et 2001 et connaît un léger repli en 2002. Entre 1998 et 2003, près de 90 % des logements neufs du bassin ont été réalisés par des particuliers résidant déjà dans le bassin. Près de 50 % ont fait construire dans la commune dans laquelle ils résidaient déjà. C'est le bassin dans lequel cette proportion est la plus élevée, devant celui de Vire (42 %) et celui d'Avranches (40 %). Seulement 6,4 % des pavillons ont été construits par des particuliers originaires d'autres régions.

### Localisation des logements mis en chantier



Source : DRE, sitadel

### Nature des logements mis en chantier dans le bassin de Flers



Source : DRE, sitadel

### La réhabilitation dans le bassin de Flers

Entre 1997 et 2001, près de 950 logements locatifs privés ont fait l'objet de travaux subventionnés par l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH). Parmi ceux-ci, 823 logements (soit 87 %) ont bénéficié de travaux d'amélioration portant sur un ou plusieurs des trois éléments de confort de base (WC intérieurs, baignoire/douche, chauffage).

Près de 70 % des logements améliorés au cours des dix dernières années ont également bénéficié de travaux de mise aux normes. D'autres types de travaux se développent également, tels ceux portant sur l'isolation thermique et acoustique ou l'accessibilité des logements.

Une partie des logements remis sur le marché au cours de cette période a reçu des majorations de subvention de l'ANAH afin d'appliquer un loyer conventionné.

Ces mesures contribuent à l'objectif social d'accroître l'offre de logements à loyer maîtrisé.

## LE TOP 11 TERRITOIRES

Taux d'attractivité des particuliers originaires d'autres régions (1998-2003)

**6,4 %**

**10**

Taux de construction annuel moyen (1998-2002)

**6,9 ‰**

**8**

Classement du territoire parmi les onze territoires bas-normands

Source : DRE



### Trois types d'habitat Trois profils de population

Maisons individuelles, appartements du parc privé et logements sociaux composent dans des proportions différentes l'habitat des différents pôles urbains de la région. Les grandes caractéristiques de leurs habitants sont aussi très différentes, qu'il s'agisse du pôle urbain de **Flers** ou des autres pôles, ce qui traduit la propension de chaque type de logement à s'adresser à un des profils de population différents.

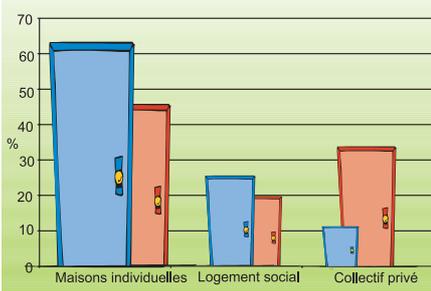
**L'habitat pavillonnaire** abrite une population qui présente les signes d'une certaine stabilité. Professionnellement, les actifs ont très largement trouvé un emploi, et travaillent le plus souvent par le biais de contrats à durée indéterminée. Cette insertion sur le marché du travail se double d'une certaine stabilité familiale puisque les habitants vivent souvent en couple, notamment avec enfants. Les couples sans enfant sont aussi assez représentés ; ce sont alors souvent des adultes plutôt âgés dont les enfants ont quitté le domicile familial. Les ménages sont le plus souvent propriétaires de leur logement, et de fait, sont beaucoup plus sédentaires que dans les autres types de parc.

Les habitants du **parc social** présentent un profil quasiment opposé à celui des habitants du pavillonnaire privé. Ils sont notamment plus exposés à des situations de précarité professionnelle, avec des difficultés d'insertion sur le marché du travail : taux de chômage élevé, recours fréquent aux emplois courts (CDD, intérim, emploi aidé). De plus, et signe de rupture familiale au moins passée, les familles monoparentales sont beaucoup plus présentes que dans les autres types de parc. Ce type d'habitat est d'ailleurs très familial, avec de nombreuses familles vivant en couple avec enfants. Les ensembles sociaux sont généralement des quartiers jeunes. Le fait de trouver dans ces logements des personnes en situation de fragilité ou précarité est simplement la traduction que le parc social joue son rôle, à savoir fournir un logement à la population la plus démunie. Mais bien entendu, ces fragilités ne sont pas figées. La population vivant en HLM déménage fréquemment au gré de l'évolution des situations personnelles et familiales.

**Le collectif privé** apparaît plutôt comme un habitat temporaire, prisé par les étudiants et surtout les jeunes actifs. Les appartements sont donc fréquemment occupés par des personnes seules qui cherchent à s'insérer sur le marché du travail. Souvent diplômés, elles sont confrontées aux difficultés d'accès au premier emploi, et présentent un taux de chômage assez élevé, et surtout un recours important aux contrats courts (période d'essai, premiers postes...). Les habitants étant dans des périodes de transition professionnelle et personnelle, rares sont ceux qui accèdent à la propriété : locataires, ils déménagent plutôt pour se rapprocher de leur emploi ou s'adapter aux modifications de leur situation familiale.

## Le pôle urbain de Flers

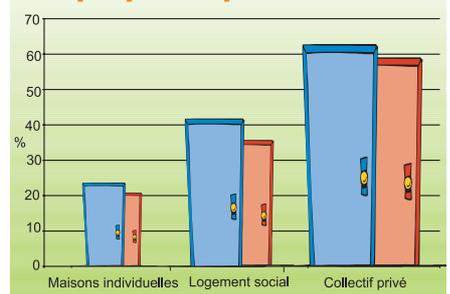
### Répartition des habitants selon leur type d'habitat



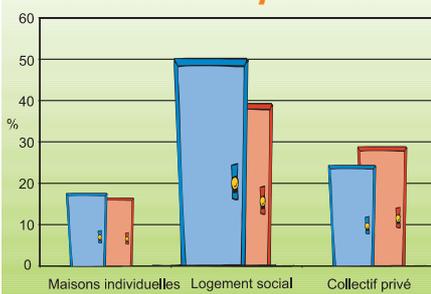
### FLASHS

- **Les habitants des maisons individuelles sont peu mobiles** : 61 % d'entre eux y vivaient déjà en 1990. C'est la deuxième plus forte proportion de la région après Argentan ;
- **Les pavillons y sont les moins spacieux**. 60 % n'ont pas plus de quatre pièces contre 50 % en moyenne dans les autres pôles urbains.

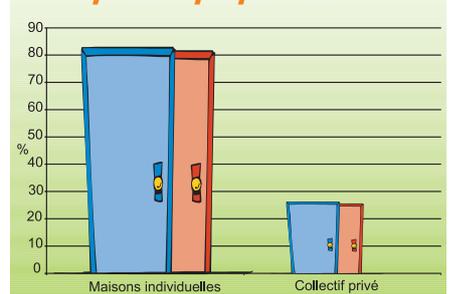
### Proportion de logements occupés par des personnes seules



### Proportion d'actifs en situation de précarité



### Part des logements occupés par des propriétaires



Par maisons individuelles, il faut comprendre maisons individuelles privées.

Source : Insee, recensement de la population 1999

**FLERS**

Part des logements occupés par des personnes seules (1999)

**35,2 %**

9

**LE TOP 15 PÔLES URBAINS**

Part des chômeurs du pôle urbain vivant dans le parc social

**50,3 %**

7

Part des ménages vivant dans le parc social

**23,9 %**

11

Classement du pôle parmi les quinze pôles urbains

Source : Insee

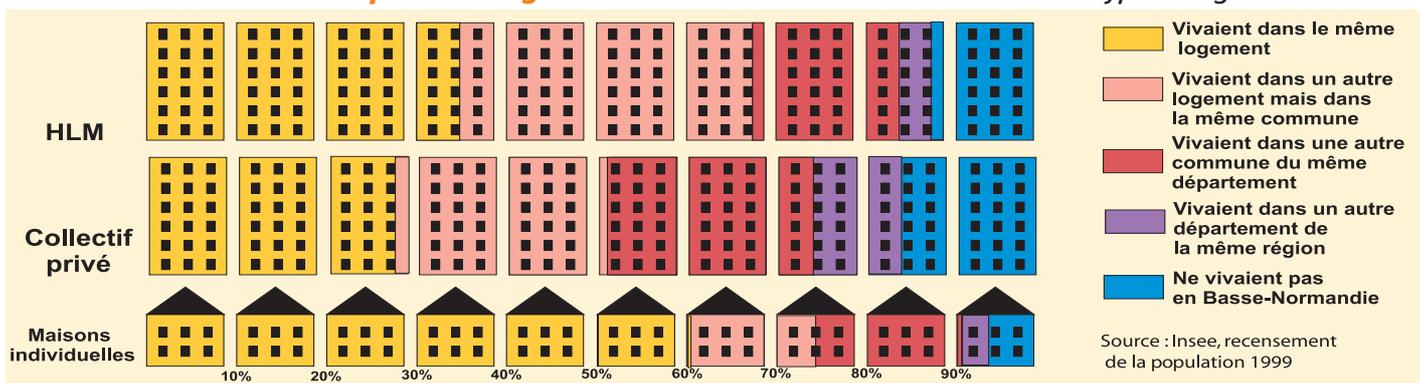
**Population par âge et par type d'habitat dans le pôle urbain de Flers**

Type d'habitat	Individuel privé		Collectif privé		Habitat social		Autres*		Total	
	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%
moins de 20 ans	3 200	22,8	310	13,3	1 850	32,4	120	21,4	5 480	24,2
de 20 à 29 ans	1 270	9,1	620	26,6	1 010	17,7	90	16,1	2 990	13,2
de 30 à 59 ans	5 660	40,4	820	35,2	2 060	36,1	230	41,1	8 770	38,8
plus de 60 ans	3 880	27,7	580	24,9	790	13,8	120	21,4	5 370	23,8
<b>Total</b>	<b>14 010</b>	<b>100,0</b>	<b>2 330</b>	<b>100,0</b>	<b>5 710</b>	<b>100,0</b>	<b>560</b>	<b>100,0</b>	<b>22 610</b>	<b>100,0</b>

\* logement-foyer pour personnes âgées, chambre d'hôtel, construction provisoire, habitation de fortune...

Source : Insee, recensement de la population 1999

**Où vivaient les occupants des logements de Flers de 1999 en 1990 ? (selon le type de logement)**



**Répartition des logements selon la taille et le type d'habitat dans le pôle urbain de Flers**

Taille du logement	Individuel privé		Collectif privé		Habitat social		Autres*		Total	
	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%
1 pièce	38	0,7	199	13,2	162	6,9	55	18,5	454	4,6
2 pièces	315	5,5	496	32,8	516	21,8	84	28,1	1 411	14,3
3 pièces	1 088	19,1	469	31,0	806	34,1	48	16,1	2 411	24,4
4 pièces	1 969	34,5	233	15,4	678	28,7	56	18,8	2 936	29,8
5 pièces	1 414	24,8	86	5,7	171	7,2	31	10,4	1 702	17,2
6 pièces ou plus	881	15,4	28	1,9	30	1,3	24	8,1	963	9,7
<b>Total</b>	<b>5 705</b>	<b>100,0</b>	<b>1 511</b>	<b>100,0</b>	<b>2 363</b>	<b>100,0</b>	<b>298</b>	<b>100,0</b>	<b>9 877</b>	<b>100,0</b>

\* logement-foyer pour personnes âgées, chambre d'hôtel, construction provisoire, habitation de fortune...

Source : Insee, recensement de la population 1999

**Où vivent les 75 ans et plus ?**

	Population					
	Maison indiv. privée	Habitat collectif privé	Logement social	Maison de retraite	Autre*	Total
Bassin de Flers	7 178	690	655	1 188	452	<b>10 163</b>
Pôle urbain de Flers	1 104	261	267	234	86	<b>1 952</b>
Bassin de Flers (%)	70,7	6,8	6,4	11,7	4,4	<b>100,0</b>
Pôle urbain de Flers (%)	56,5	13,4	13,7	12,0	4,4	<b>100,0</b>
Ensemble des pôles urbains (%)	44,7	21,3	21,1	8,4	4,5	<b>100,0</b>
Basse-Normandie (%)	64,9	10,0	12,1	9,4	3,6	<b>100,0</b>

\* la catégorie "autre" comprend notamment les établissements de soins de longue durée et les communautés religieuses

Source : Insee, recensement de la population 1999

A travers le mode de logement de ses habitants du quatrième âge, le pôle urbain de Flers se distingue assez nettement de ses homologues bas-normands. Plus de la moitié des personnes âgées de 75 ans et plus habitent une maison du secteur privé (contre seulement 45 % en moyenne dans les agglomérations de la région). Les autres se répartissent quasi-équitablement entre immeuble privé, parc social et maison de retraite. Cette structure d'accueil des personnes âgées occupe ainsi dans l'agglomération de Flers une place plus importante que la moyenne (8 %).

### Les plus hauts revenus dans la banlieue flerienne

La moitié des habitants du bassin de Flers vit dans un ménage déclarant un revenu par unité de consommation (UC) inférieur à 12 450 euros, soit moins que la moyenne régionale (12 900 euros par UC) ou de province (13 430 euros par UC). Les professions hautement qualifiées sont moins présentes que dans la plupart des autres bassins bas-normands : seulement 3,5 % des ménages ont à leur tête un cadre ou une profession intellectuelle supérieure contre 6 % en région.

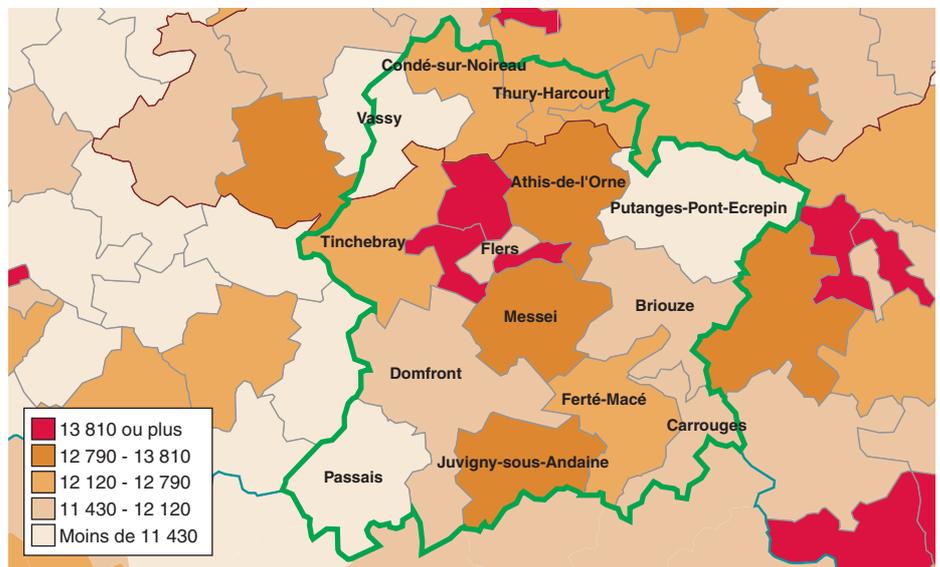
Flers se caractérise par des revenus médians moins élevés que dans sa banlieue. En effet, la ville de Flers affiche un revenu médian relativement bas (11 910 euros par UC) alors qu'avec plus de 14 200 euros par UC sur Flers-nord et Flers-sud, 13 120 sur le canton de Athis-de-l'Orne et 12 890 sur le canton de Messei, la périphérie de Flers enregistre les déclarations fiscales les plus élevées du bassin. La ville de Flers attire, par ses activités et la diversité de son logement, les personnes les plus aisées mais aussi les plus modestes. Cette mixité sociale explique l'important éventail des revenus. Ainsi 10 % des habitants déclarent un revenu inférieur à 3 880 euros par UC, très inférieur au reste du bassin. Le seuil des hauts revenus (23 090 euros par UC) est en revanche comparable à celui de

l'espace péri-urbain (plus de 24 500 euros par UC). L'attraction de la ville pour les plus démunis explique que les déclarations y soient «tirées vers le bas».

Le reste du bassin, plus rural, présente un niveau médian inférieur à celui de l'espace urbain. Dans le canton de Passais, un habitant sur deux vit dans un ménage déclarant à peine plus de

10 070 euros par UC. De même, à l'est de Flers, les revenus fiscaux déclarés dans les cantons de Briouze et de Putanges-Pont-Écrepin ne sont guère plus élevés (respectivement 11 610 et 11 350 euros par UC). Le sud du bassin se distingue par quelques cantons aux revenus médians plus conséquents tels Juvigny-sous-Andaine (12 970 euros par UC) et La Ferté-Macé (12 500).

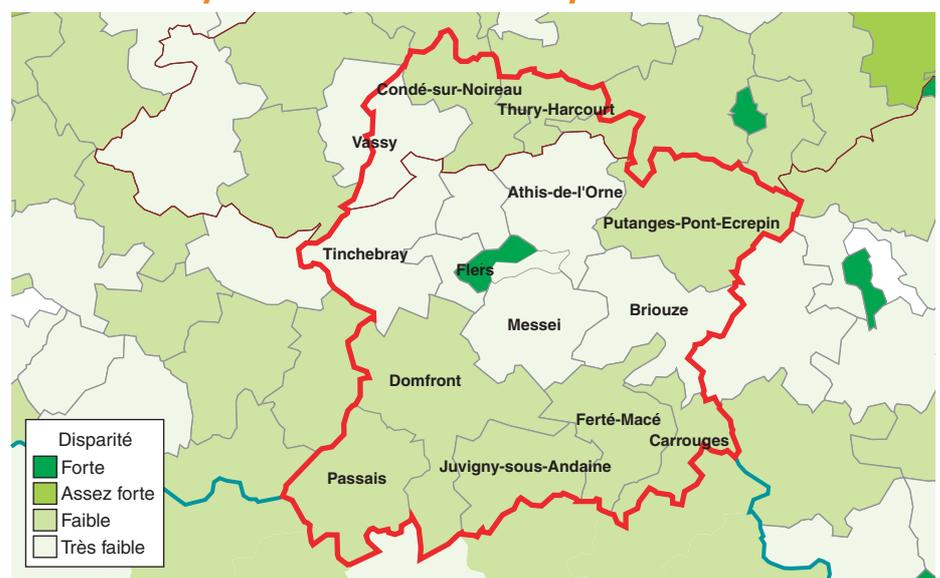
#### Les revenus fiscaux médians par canton en 2000 (en euros et par unité de consommation)



© Insee-IGN 2003

Source : Insee - DGI, RF 2000

#### Les disparités\* des revenus fiscaux par canton en 2000



© Insee-IGN 2003

Source : Insee - DGI, RF 2000

#### Le Top 10 des communes<sup>(1)</sup> au plus fort revenu médian par uc<sup>(2)</sup>

Communes	Revenu fiscal médian 2000 (euros/uc)
La Selle-la-Forge	15 370
St-Georges-des-Groseillers	15 130
La Chapelle-au-Moine	14 920
Aubusson	14 890
Bagnoles-de-l'Orne	14 630
Saint-Pierre-du-Regard	14 550
Saint-Paul	14 550
Saint-Denis-de-Méré	14 540
La Lande-Patry	14 480
Saint-Maurice-du-Désert	13 960

(1) parmi celles d'au moins 50 ménages (pour des raisons de confidentialité)

(2) uc : unité de consommation

Source : Insee-DGI-Revenus fiscaux localisés

(\*) Il s'agit du rapport entre hauts et bas revenus. La disparité est dite forte si supérieure à celle de Province (5,2), assez forte si comprise entre la disparité régionale (4,6) et celle de Province, faible si inférieure à la disparité régionale.



### Le parc le plus ancien et le plus pavillonnaire

Sur les 27 500 logements du bassin de Mortagne-au-Perche, plus de 25 000 sont des pavillons, soit 91 % du total (plus forte proportion de la

région). Cette prédominance de la maison individuelle se retrouve dans toutes les communes du bassin. Le parc immobilier de Mortagne-au-

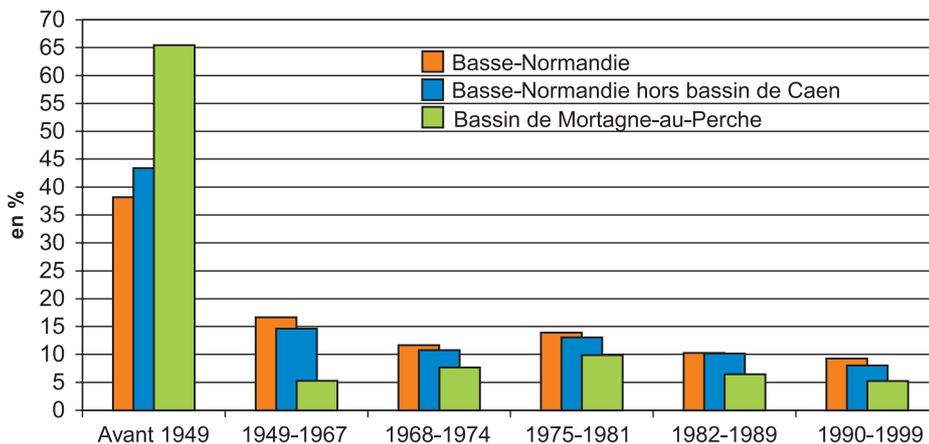
Perche est aussi le plus ancien des onze territoires bas-normands. Deux tiers des logements ont été construits avant le début des années cinquante.

Très faible au sortir de la Seconde Guerre mondiale, le rythme de construction a rapidement accéléré au cours de la décennie soixante-dix, jusqu'à atteindre 390 logements par an en moyenne entre 1975 et 1981.

Depuis, le coup de frein immobilier est brutal : seulement 150 logements ont été achevés chaque année au cours de la décennie quatre-vingt-dix.

Ces logements récents ne représentent que 5 % du parc immobilier de 1999.

#### Répartition des logements selon la date d'achèvement



Source : Insee, recensement de la population 1999

En 1999 un peu moins de 20 000 logements sont occupés au titre de résidence principale, soit 72 % du parc immobilier. Seul le bassin de Lisieux a une proportion de résidences principales moins élevée (56 %).

On peut y voir le reflet de la vocation touristique du bassin de Mortagne-au-Perche, situé en bordure d'Île-de-France, et attirant les personnes travaillant dans la capitale notamment.

Deux ménages sur trois sont propriétaires de leur logement principal. C'est la plus forte proportion de propriétaires de tous les territoires bas-normands, supérieure de dix points à la moyenne régionale.

Si plus de trois ménages sur quatre ont acquis leur maison individuelle, seulement 7 % de ceux qui vivent dans un appartement du parc collectif privé (à peine une quarantaine de ménages) sont propriétaires de leur logement. En Basse-Normandie, près d'un quart des ménages sont propriétaires de leur appartement. Très rare à Mortagne au Perche, le collectif est donc presque exclusivement locatif. Les propriétaires sont majoritaire dans

114 communes sur les 116 du bassin. Seules les communes de Mortagne-au-Perche et de La Chapelle-Montligeon font exception avec seulement 43 % de propriétaires. A Mortagne, le collectif est plus présent et à La Chapelle-Montligeon, où le collectif est quasiment absent, les locataires sont plus nombreux que les propriétaires.

A côté de ceux ayant accédé à la propriété, plus de 6 000 ménages sont locataires de leur résidence principale en 1999. Au cours de la décennie quatre-vingt-dix, leur nombre a augmenté de 9 %.

### Un parc social restreint

Le parc locatif privé abrite un peu plus de 3 700 ménages. Parmi eux, moins de 13 % seulement sont logés en appartement, soit la plus faible proportion de tous les bassins de Basse-Normandie.

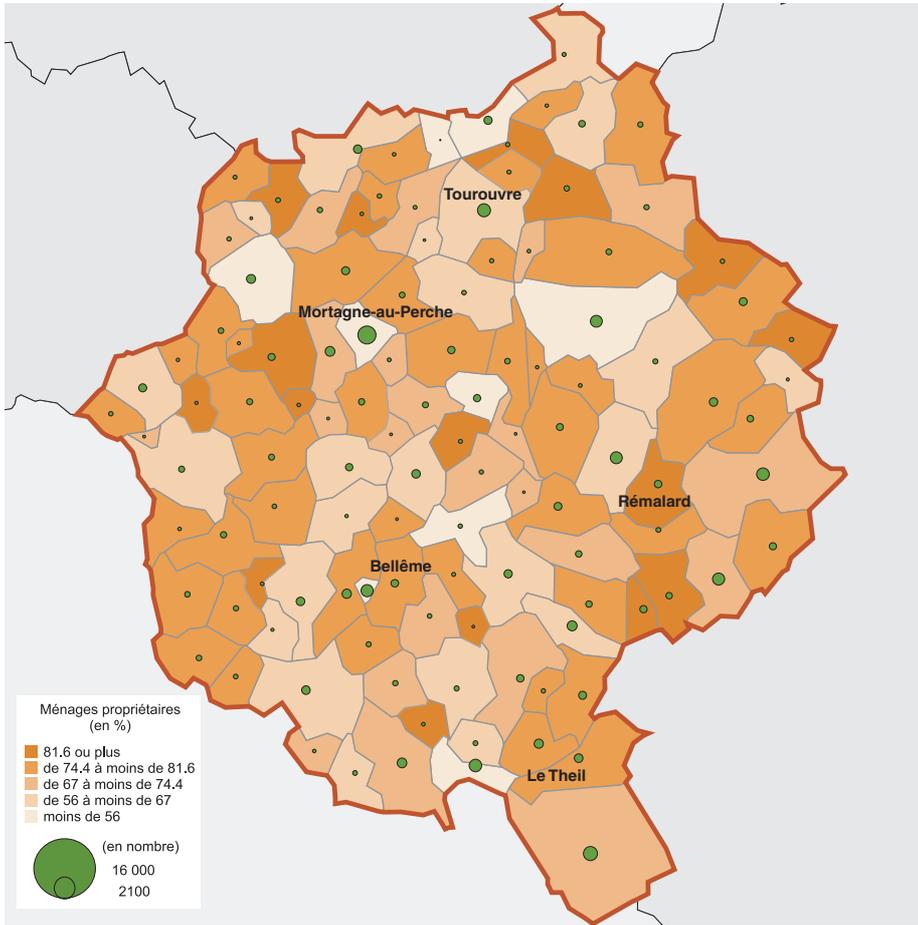
Cette place du collectif est nettement plus élevée dans trois communes : 41 % à Mortagne-au-Perche, 31 % à Remalard et 26 % à Bellême. Au-delà des chefs-lieux de canton, le locatif privé collectif devient plus rare. Le logement privé de la partie la plus rurale du bassin se compose essentiellement de maisons individuelles.

#### Les dix communes où le logement social est le plus présent

Commune	Nombre total de ménages	Ménages vivant dans le parc social	Part des ménages dans le parc social (en %)
Mortagne-au-Perche	1 880	525	27,9
Le Theil	783	260	33,2
Tourouvre	695	144	20,7
Bellême	734	118	16,1
Bazoches-sur-Hoëne	388	103	26,5
Ceton	731	101	13,8
Randonnai	308	94	30,5
Longny-au-Perche	649	87	13,4
Berd'huis	408	69	16,9
Condé-sur-Huisne	536	65	12,1

Source : Insee, recensement de la population 1999

**Proportion des ménages des propriétaires**



© IGN - Insee Basse-Normandie 2003

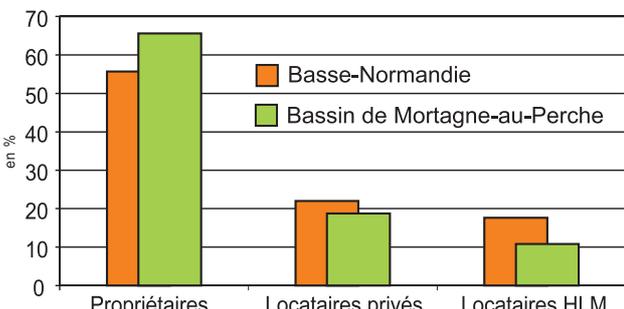
Source : Insee, recensement de la population 1999

Environ 2 200 ménages vivent au sein du parc social. De tous les territoires bas-normands, Mortagne-au-Perche est celui où ce type de parc est le moins développé. Il concentre 11 % des ménages contre 18 % en moyenne régionale. Outre sa taille, l'autre spécificité du parc social du bassin de Mortagne-au-Perche tient à sa composition. Conformément au reste du bâti du bassin, près de six logements sociaux sur dix sont des maisons individuelles concentrent, alors que le

collectif est majoritaire partout ailleurs en Basse-Normandie.

De plus, les HLM ne sont pas aussi concentrées que dans les autres bassins. Certes, la commune de Mortagne-au-Perche dispose du parc HLM le plus développé, mais les 500 logements sociaux ne représentent que 22 % du total, et permettent de loger 28 % des ménages mortagnais. Le reste du parc social est surtout réparti entre les autres chefs lieu de canton. Sa place qui varie du cinquième du parc (Tourouvre) au tiers (du Theil) en passant par le quart (Bazoche-sur-Hoëne). Peu de communes rurales offrent des logements HLM, de sorte que sur les 116 communes du bassin une quarantaine seulement dispose de logements sociaux.

**Répartition des logements selon le statut d'occupation**



Le parc social du bassin de Mortagne-au-Perche n'est pas particulièrement ancien. Seuls 14 % de ces logements ont été achevés avant 1968. Le véritable essor de la construction d'HLM a en fait débuté après, et s'est poursuivi tout au long de la décennie soixante-dix. Ainsi entre 1968 et 1981, une centaine de logements sociaux ont été construits en moyenne chaque année.

Plus de 60 % des logements sociaux du parc de 1999 remontent à cette période. Dès lors, et comme dans les autres bassins, le coup de frein a été très brutal. Au cours des années quatre-vingt la construction de logements HLM s'est ralentie avec 20 logements en moyenne par an.

En revanche, un sursaut est intervenu entre 1990 et 1999 avec un rythme de construction qui a doublé. Cette légère reprise a notamment concerné la plupart des chefs-lieux de canton du bassin.

**LE TOP 11 TERRITOIRES**

Evolution du nombre de logements (1990-1999)

5,2 %

9

Part de l'habitat pavillonnaire (1999)

91 %

1

Densité de résidences secondaires (1999)

3,4 au km<sup>2</sup>

7

Part des ménages vivant dans le parc social (1999)

11,1 %

10

Classement du territoire parmi les onze territoires bas-normands

Source : Insee

## Un logement sur cinq est une résidence secondaire

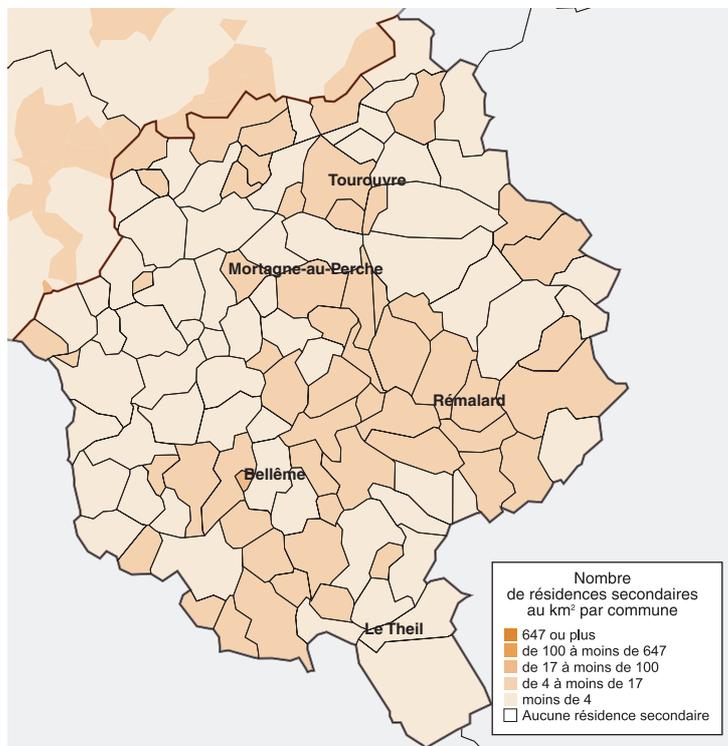
En 1999, le parc des résidences secondaires du bassin de Mortagne-au-Perche est composé de 5 500 logements, soit 150 de moins qu'en 1990. Seuls deux autres bassins sont confrontés au déclin des résidences secondaires : l'Aigle et Alençon-Argentan.

Cette perte du nombre des résidences secondaires tient à la fois à leur probable changement de statut en résidences principales et au faible renouvellement du parc (à peine plus de 130 résidences construites dans les années quatre-vingt-dix sont occupées comme résidences secondaires).

La faible densité démographique du bassin de Mortagne-au-Perche se retrouve pour les résidences secondaires (3,4 %). Quelques communes se démarquent cependant, comme Bellême avec 28 résidences au km<sup>2</sup>, et Autheuil, Vidai et La Chapelle-Montligeon, où la densité s'élève de 8 à 10 au km<sup>2</sup>.

Mais si leur densité est faible, les résidences secondaires occupent une place importante. En moyenne, elles représentent 20 % de l'ensemble du parc immobilier du bassin. C'est la plus forte proportion de tous les bassins bas-normands, excepté celui de Lisieux où les résidences secondaires représentent pratiquement quatre logements sur dix. Dans une commune sur trois, cette proportion dépasse 30 %. La barre des 50 % est même franchie dans quelques petites communes.

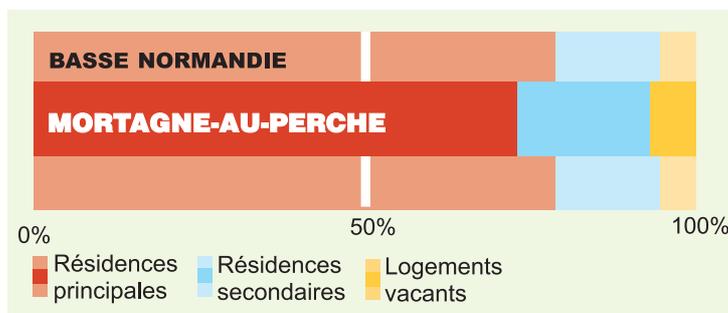
### Les résidences secondaires



© IGN - Insee Basse-Normandie 2003

Source : Insee, Recensement de la population 1999

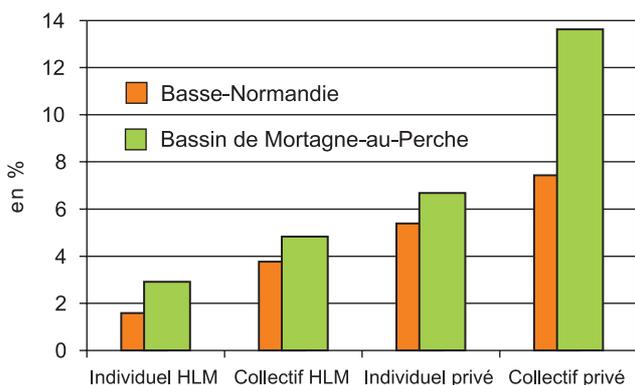
### Répartition des logements selon leur type



Source : Insee, recensement de la population 1999

## Nombreux logements vacants dans le parc collectif privé

### Taux de vacance en mars 1999 selon le type de parc



Source : Insee, recensement de la population 1999

Le faible niveau de la construction depuis près de vingt ans influe peu sur le nombre de logements vacants. En 1999, près de 1 900 logements sont vacants, soit 6,8 % du parc immobilier. C'est un des plus forts taux de vacance de la région, après les bassins de Flers (7,1 %) et de Vire (8,1 %).

La vacance reste faible dans le parc social (4 %) et s'apparente à une vacance technique. Dans le parc collectif privé en revanche, 14 % des logements sont vacants en mars 1999.

Ce taux est deux fois plus élevé qu'au niveau régional, dépassé seulement dans les bassins de Cherbourg et de L'Aigle.



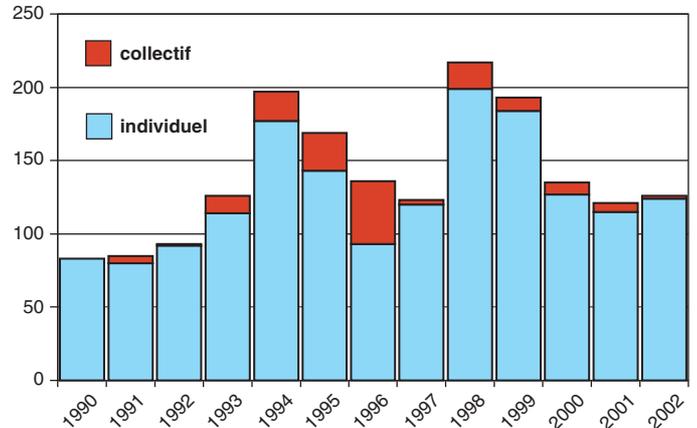
### On construit peu

Le marché de la construction neuve est peu dynamique dans le bassin de Mortagne, avec un taux annuel moyen de 5,7 ‰ logements neufs entre 1998 et 2002. Ce rythme est nettement inférieur à la moyenne régionale de 9,5 ‰. Il est comparable aux évolutions enregistrées sur la même période dans les bassins d'Alençon (6,4 ‰) et de Flers (6,9 ‰) mais se situe nettement en deçà du bassin de Caen (12,5 ‰). Les caractéristiques du bassin de Mortagne dans le domaine de la construction neuve et de la promotion immobilière corroborent une croissance démographique faible.

Entre 1990 et 2002, le nombre annuel moyen de logements neufs construits a été de 140 unités. Loin d'être uniforme sur la période, le rythme de la construction a connu deux pics : l'un en 1994 et l'autre entre 1998 et 1999, avec près de 200 logements nouveaux chaque année. A l'image de l'ensemble du parc immobilier, le marché du collectif est pratiquement inexistant : la construction de logements individuels représente plus de 90 % de l'activité de 1990 à 2002.

Entre 1998 et 2003, 68 % des pavillons individuels ont été construits par des particuliers résidant déjà dans le bassin.

### Nature des logements mis en chantier dans le bassin de Mortagne-au-Perche



Source : DRE, sitadel

C'est moins que dans les autres bassins bas-normands. En revanche, les maisons dont les propriétaires sont originaires d'autres régions représentent près de 30 % des constructions neuves du bassin, soit près de trois fois plus que la moyenne régionale. Ces propriétaires viennent essentiellement d'Île-de-France (14 %) ou des départements limitrophes (12 %), et plus particulièrement de l'Eure.

### La réhabilitation dans le bassin de Mortagne-au-Perche

Entre 1997 et 2001, 295 logements locatifs privés ont fait l'objet de travaux subventionnés par l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH). Parmi ceux-ci, 242 logements (soit 82 %) ont bénéficié de travaux d'amélioration portant sur un ou plusieurs des trois éléments de confort de base (WC intérieurs, baignoire/douche, chauffage).

Près de 75 % des logements améliorés ont également bénéficié de travaux de mise aux normes. D'autres types de travaux se développent également, tels ceux portant sur l'isolation thermique et acoustique ou l'accessibilité des logements. Une partie des logements remis sur le marché a reçu des majorations de subvention de l'ANAH afin d'appliquer un loyer conventionné. Ces mesures contribuent à l'objectif social de mise sur le marché de logements à loyer maîtrisé.

### LE TOP 11 TERRITOIRES

Taux d'attractivité des particuliers originaires d'autres régions (%)

27,8 %

1

Taux de construction annuel moyen (%)

5,7 ‰

10

Classement du territoire parmi les onze territoires bas-normands

Source : DRE

### Peu de très hauts revenus

**B**ien que dans l'ensemble plutôt rural, le bassin de Mortagne-au-Perche montre une répartition de revenus hétérogène, issue des déclarations fiscales faites au titre de l'année 2000.

Tout d'abord la frange sud-est du bassin, sous l'influence urbaine, de Nogent-Le-Rotrou, concentre les niveaux de revenus médians plus élevés. Ainsi le revenu médian des cantons de Le Theil et Rémalard frôle 13 000 euros par UC, voire atteint 13 340 sur Nocé. Le canton central qui abrite le pôle d'emploi de Mortagne-au-Perche, présente un revenu fiscal médian légèrement inférieur (12 900 euros par UC).

Sur le reste du bassin, plus rural, les déclarations fiscales sont moins élevées, avec une médiane autour de 12 000 euros par UC. Au nord, bordant le bassin aiglon, le canton de Tourouvre se distingue par son éventail de revenus « tiré vers le bas », puisque 10 % des habitants vivent dans un ménage déclarant un revenu inférieur à 4 400 euros par UC, soit un niveau plus bas d'au moins 800 euros à celui des autres cantons. Comme dans le même temps les personnes qui vivent dans un ménage aisé ont un revenu comparable au reste du bassin, l'éventail des revenus est plus large qu'ailleurs et les disparités fortes.

#### Le Top 10 des communes<sup>(1)</sup> au plus fort revenu médian par uc<sup>(2)</sup>

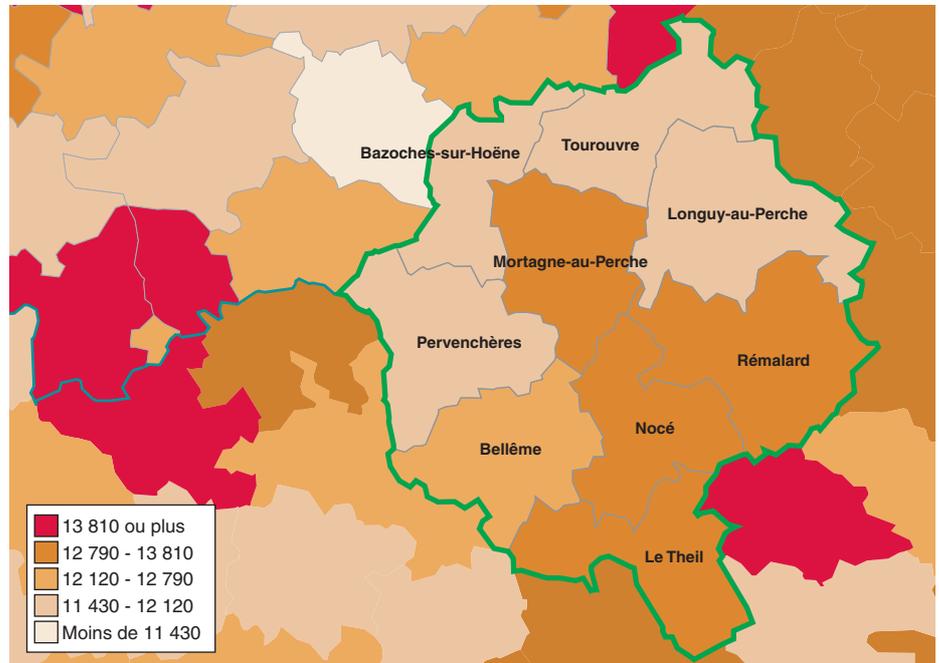
Communes	Revenu fiscal médian 2000 (euros/uc)
Courgeon	14 630
Saint-Pierre-la-Bruyère	14 600
La Rouge	14 470
Saint-Langis-lès-Mortagne	14 420
Préaux-du-Perche	14 260
Dame-Marie	14 100
Mâle	14 000
Courgeôut	13 950
Sérigny	13 950
Saint-Jouin-de-Blavou	13 940

(1) parmi celles d'au moins 50 ménages (pour des raisons de confidentialité)

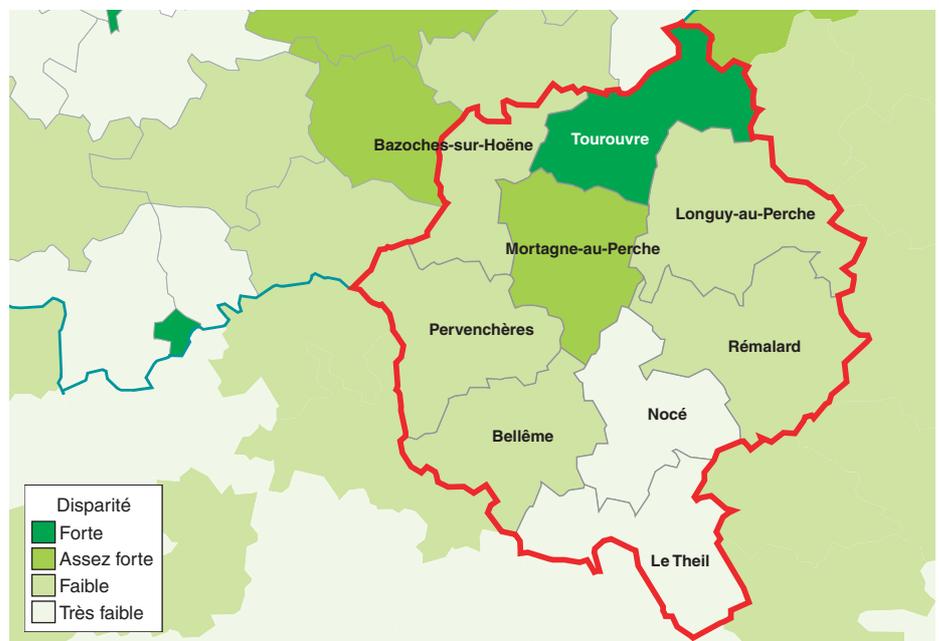
(2) uc : unité de consommation

Source : Insee-DGI-Revenus fiscaux localisés

#### Les revenus fiscaux médians par canton en 2000 (en euros et par unité de consommation)



#### Les disparités\* des revenus fiscaux par canton en 2000



(\* ) Il s'agit du rapport entre hauts et bas revenus. La disparité est dite forte si supérieure à celle de Province (5,2), assez forte si comprise entre la disparité régionale (4,6) et celle de Province, faible si inférieure à la disparité régionale.



### Un demi parc d'un demi-siècle

Les maisons individuelles représentent 83 % des logements du bassin de Vire. A l'exception de Mortagne-au-Perche, aucun territoire ne connaît une aussi nette prépondérance de ce type d'habitat. En comparaison, la moyenne régionale est proche de 70 %. Cet habitat individuel prédomine à plus de 90 % sur la

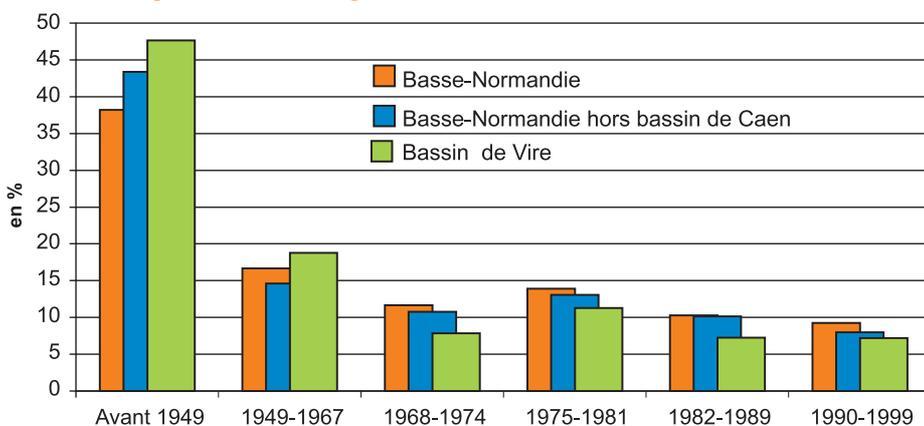
quasi-totalité des communes du bassin virois. Toutefois s'il représente plus de huit logements sur dix à Sourdeval, le pavillon ne prévaut que très légèrement sur le collectif à Mortain. Enfin, dans la commune de Vire, le collectif est légèrement majoritaire, et plus des trois quarts des appartements du bassin y sont situés.

En mars 1999, le parc immobilier virois était riche de quelque 27 300 logements. Près d'un sur deux date de plus d'un demi-siècle. L'habitat n'est plus ancien que dans les bassins de Mortagne-au-Perche (65 %), de Flers et de L'Aigle (50 % environ). Ce constat est accentué par le fait qu'un logement sur cinq a été construit dans les années cinquante et soixante.

A partir des années soixante-dix, les rythmes de construction des logements sont restés modestes, suivant d'ailleurs la tendance de la région, à savoir un ralentissement général et continu au cours des deux dernières décennies.

Entre 1990 et 1999, à peine plus de 210 logements ont été construits en moyenne chaque année, ce qui n'a permis d'accroître le parc que de 5,5 %, soit quatre points de moins que la moyenne régionale.

#### Répartition des logements selon la date d'achèvement



Source : Insee, recensement de la population 1999

### Un parc social assez peu développé

En 1999, près de 22 800 logements sont occupés la majeure partie de l'année. Ils constituent à ce titre des résidences principales. Ils représentent 83 % du parc immobilier. Cette fonction résidentielle est plus marquée qu'en moyenne dans la région (78 %), au même niveau que le bassin caennais, mais en retrait du territoire d'Alençon et d'Argentan (87 %). Comme celui-ci, l'immobilier résidentiel du bassin de Vire est peu orienté vers les résidences secondaires. Près de 13 000 ménages sont propriétaires du logement qu'ils occupent, soit 57 % des ménages du bassin, proportion proche de la moyenne régionale. Pourtant, les propriétaires sont moins présents dans le parc privé qu'en moyenne dans la région. En effet, seuls 72 % des habitants des ménages vivant en pavillon sont propriétaires, soit la plus faible proportion de Basse-Normandie. De même, en immeuble collectif privé, un ménage sur cinq est propriétaire de son logement, contre

un sur quatre dans la région. C'est bien sûr là où le logement collectif est plus présent que les propriétaires sont les plus rares. Dans la commune de Vire, seuls 36 % des ménages possèdent leur logement. Les propriétaires sont également minoritaires à Mortain (47 % des ménages). Cette situation ne se retrouve pas dans le reste du territoire, où l'accession à la propriété est très répandue.

Environ 6 000 ménages louent un logement du parc privé, dont un cinquième sont des appartements. Il n'y a que dans le bassin de Mortagne-au-Perche que le collectif est aussi peu représenté dans le parc locatif (13 %).

Avec 940 appartements loués, la commune de Vire concentre par ailleurs plus des trois quarts du locatif en collectif privé du territoire.

#### Les dix communes où le logement social est le plus présent

	Nombre total de ménages	Ménages vivant dans le parc social	Part des ménages dans le parc social (en %)
Vire	5 654	1 967	<b>34,8</b>
Sourdeval	1 276	255	<b>20,0</b>
Mortain	874	220	<b>25,2</b>
Saint-Sever-Calvados	531	93	<b>17,5</b>
Barenton	557	62	<b>11,1</b>
Juvigny-Le-Tertre	284	57	<b>20,1</b>
La Graverie	398	44	<b>11,1</b>
Saint-Pois	253	43	<b>17,0</b>
Le Bény-Bocage	373	42	<b>11,3</b>
Ger	416	42	<b>10,1</b>

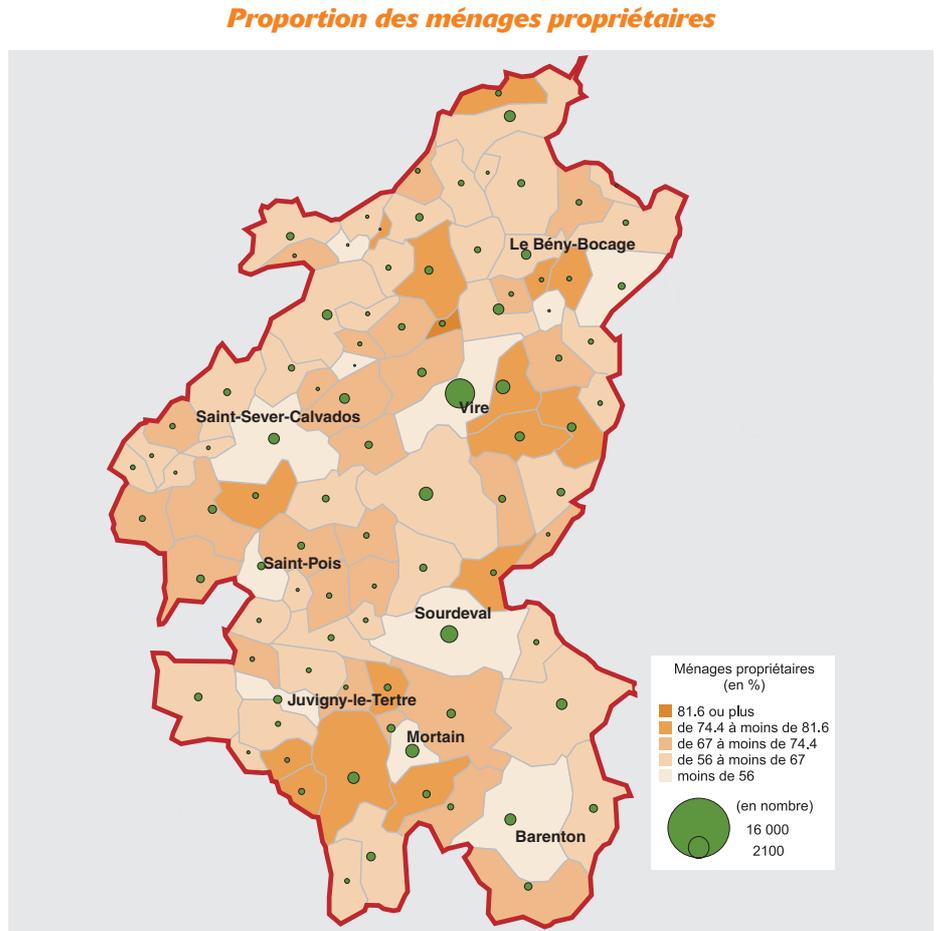
Source : Insee, recensement de la population 1999

Une centaine d'appartements privés sont aussi offerts à la location à Mortain. Ce sont les deux seules communes du bassin à compter dans leur parc locatif privé davantage d'appartements que de maisons individuelles. Partout ailleurs, le pavillonnaire domine très largement (au moins à 70 %).

Enfin le parc social complète cette offre privée, et abrite presque 3 000 ménages, soit environ 13 % de l'ensemble des ménages du bassin. Ce type d'habitat est assez peu développé, la moyenne régionale s'établissant à 18 %. Les deux tiers des logements sociaux sont concentrés dans la seule commune de Vire. Sourdeval et Mortain, avec plus de 200 logements HLM chacune, sont les seules autres communes du bassin à disposer d'un parc social substantiel. Elles y accueillent respectivement 20 à 25 % de leurs ménages résidents.

Bien qu'initiée dans les années de reconstruction ayant suivi la Seconde Guerre mondiale, la construction de logements sociaux ne s'est véritablement lancée que dans les années soixante-dix. Avec une moyenne d'environ 120 nouveaux logements par an sur cette période, la construction sociale avait quasiment triplé la cadence par rapport aux deux décennies précédentes. Cette accélération ne s'est pas poursuivie, et bien au contraire, le rythme s'est rapidement essouffé pour n'atteindre qu'une vingtaine de nouveaux logements par an entre 1990 et 1999.

En conséquence, en 1999, la moitié des logements sociaux datait des



années soixante-dix. Les années quatre-vingt et quatre-vingt-dix ont cependant mis en lumière une nouvelle tendance.

La maison individuelle est désormais le type de logement majoritaire parmi les nouvelles constructions sociales, alors que jusqu'au début des années quatre-vingt, c'était très largement le logement collectif qui l'emportait. Pour autant, le collectif domine encore dans l'offre sociale (à 58 %), en raison du poids des trois communes les plus peuplées. Environ trois quarts des logements sociaux de Vire et de Mortain sont des appartements, presque la moitié à Sourdeval. Ailleurs, le rare logement social est essentiellement pavillonnaire.

### LE TOP 11 TERRITOIRES

Evolution du nombre de logements (1990-1999)

**+ 5,5 %**

8

Part de l'habitat pavillonnaire (1999)

**83 %**

2

Densité des résidences secondaires (1999)

**1,9 au km<sup>2</sup>**

10

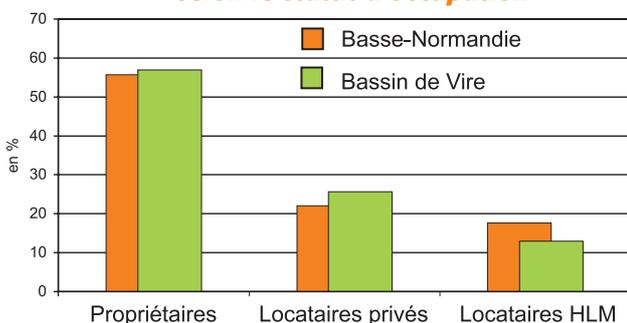
Part des ménages vivant dans le parc social (1999)

**13,4 %**

8

Classement du territoire parmi les onze territoires bas-normands

### Répartition des logements selon le statut d'occupation



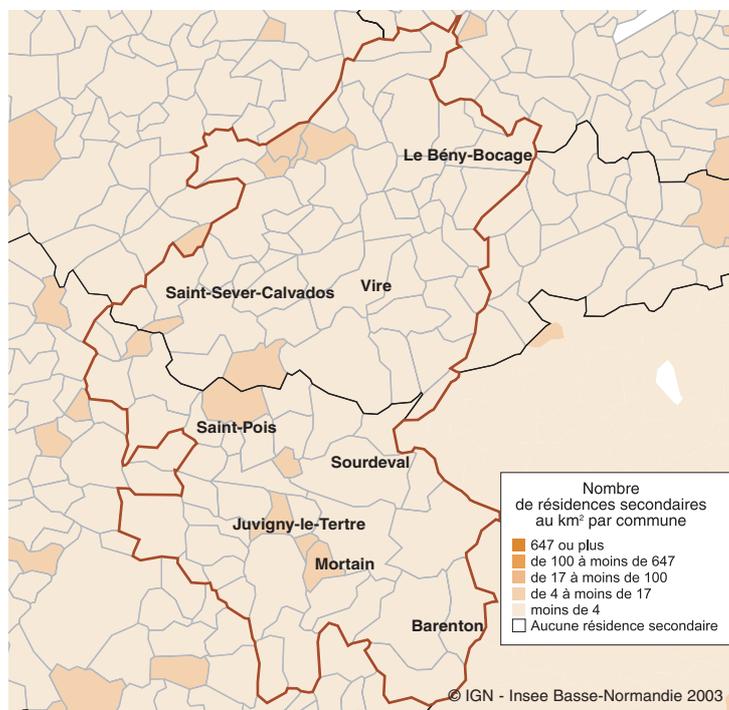
## Un petit parc secondaire qui s'éveille

Avec seulement 2 100 résidences secondaires, soit à peine 8 % de son parc immobilier, le bassin virois n'est manifestement pas tourné vers le tourisme résidentiel. La proportion est deux fois moindre que la moyenne régionale, et il n'y a guère que le territoire d'Alençon-Argentan qui soit moins bien loti (6 %). La densité est ainsi très faible (deux résidences secondaires au km<sup>2</sup>). Aucune commune du bassin de Vire n'atteint ou ne dépasse ainsi le seuil pourtant relativement bas de neuf résidences secondaires au km<sup>2</sup>. Nulle part dans le Virois les résidences secondaires ne dominent dans le parc immobilier communal.

Cependant, la situation semble sur le point d'évoluer : avec près de 380 résidences supplémentaires entre 1990 et 1999, leur nombre total a crû de 22 %, soit deux fois plus vite que la moyenne régionale.

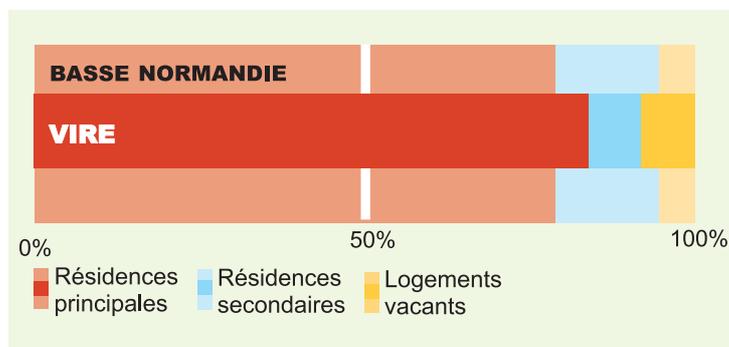
L'ensemble du parc secondaire n'est pas récent : à peine 5 % des résidences en mars 1999 avaient été bâties dans les années quatre-vingt-dix, soit une centaine de logements. Le parc de résidences secondaires virois présente la particularité d'être uniquement composé de maisons, le nombre d'appartements étant négligeable (une quarantaine en mars 1999). Il est également très diffus sur le territoire. Les cinq communes les mieux dotées (de Sourdeval, une centaine de résidences secondaires, à Champ-du-Bout, une cinquantaine, en passant par Barenton, Saint-Martin-des-Besaces et Saint-Michel-de-Montjoie) ne regroupent que 16 % des résidences secondaires du bassin.

### Les résidences secondaires



Source : Insee, recensement de la population 1999

### Répartition des logements selon leur type

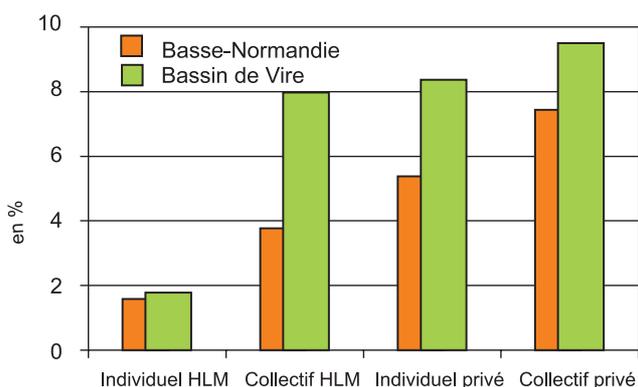


Source : Insee, recensement de la population 1999

## La plus forte vacance de la région

Avec un peu plus de 2200 logements inoccupés en mars 1999, le parc immobilier du bassin de Vire pâtit du taux de vacance le plus fort de la Basse-Normandie : 8,1 %. Leur nombre a même légèrement crû (+ 80) par rapport à 1990, traduisant en partie une inadaptation partielle du parc aux besoins en logement de la population. Conformément aux caractéristiques du parc, plus de 80 % des logements n'ayant pas trouvé preneur sont des pavillons du secteur privé. Le taux de vacance en maisons individuelles privées est d'ailleurs fort : 8,4 % contre 5,4 % pour la Basse-Normandie. Cette sur-vacance se retrouve dans tous les autres types de logement, avec un taux supérieur de deux à trois points à la moyenne régionale. C'est le cas dans l'ensemble du parc HLM (5,5 % des logements du bassin sont inoccupés contre seulement 3,1 % en Basse-Normandie), comme dans le privé.

### Taux de vacance en mars 1999 selon le type de parc



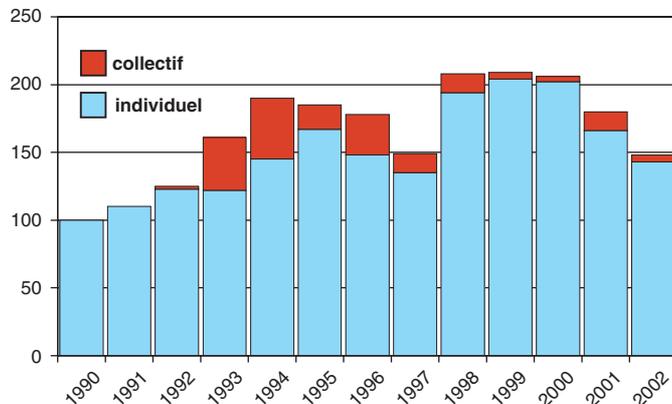
Source : Insee, recensement de la population 1999

### Moins d'habitants, moins de constructions

Le marché de la construction neuve est peu dynamique dans le bassin d'habitat de Vire, avec un taux annuel moyen de 7,1 ‰ logements neufs entre 1998 et 2002. Ce rythme est inférieur à la moyenne régionale de 9,5 ‰. Il est comparable aux évolutions enregistrées sur la même période dans les bassins de Bayeux (7,8 ‰) et de Cherbourg (7,5 ‰) mais se situe nettement en deçà du bassin de Caen (12,5 ‰). Cette atonie est à relier au recul démographique du territoire (- 1,3 % entre 1990 et 1999).

Entre 1990 et 2002, 165 logements ont été en moyenne construits chaque année. La période 1998 à 2000 a été la plus active avec plus de 200 logements construits chaque année. Elle se réduit depuis. Le bassin de Vire représente aujourd'hui environ 3,7 % de la construction neuve en Basse-Normandie. Sur l'ensemble de la période, le secteur individuel représente plus de 90 % des logements construits.

Nature des logements mis en chantier dans le bassin de Vire

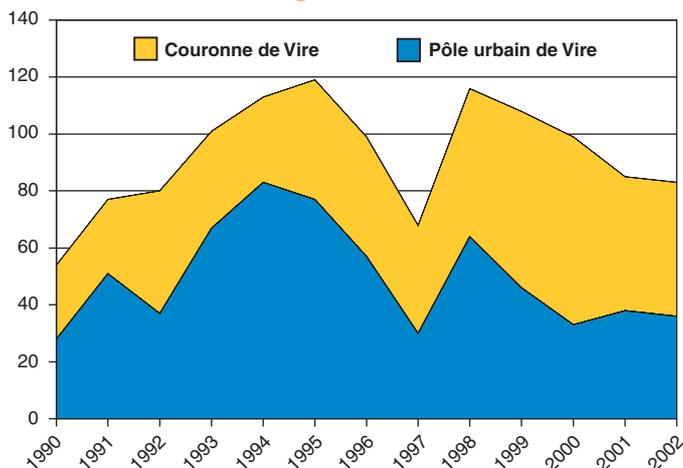


Source : DRE, sitadel

Le pôle de Vire bénéficie de 30 % de la construction neuve dont la totalité des immeubles collectifs. Sa couronne périurbaine en regroupe 25 %. Deux tiers de la construction neuve sont réalisés par des particuliers pour leur propre usage. Le tiers restant est presque exclusivement destiné à la location, la promotion immobilière dans le marché du neuf étant inexistante dans le bassin de Vire.

Plus de 80 % des particuliers qui ont fait construire entre 1998 et 2003 dans le bassin de Vire en sont originaires. Parmi eux, 42 % ont même fait construire dans la commune où ils résidaient déjà. De plus, 5 % des pavillons neufs sont construits par des particuliers résidant déjà dans le département et en dehors du bassin de Vire. 12 % des pavillons neufs sont construits par des personnes originaires d'autres régions. Moins de 2 % sont construits par des personnes originaires d'Ile-de-France.

Localisation des logements mis en chantier



Source : DRE, sitadel

#### La réhabilitation dans le bassin de Vire

Entre 1997 et 2001, 789 logements locatifs privés ont fait l'objet de travaux subventionnés par l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH). Parmi ceux-ci, 646 logements (soit 82 %) ont bénéficié de travaux d'amélioration portant sur un ou plusieurs des trois éléments de confort de base (WC intérieurs, baignoire/douche, chauffage).

Près de 60 % des logements améliorés au cours des dix dernières années ont également bénéficié de travaux de mise aux normes. D'autres types de travaux se développent également, tels ceux portant sur l'isolation thermique et acoustique ou l'accessibilité des logements.

Une partie des logements remis sur le marché a reçu des majorations de subvention de l'ANAH afin d'appliquer un loyer conventionné. Ces mesures contribuent à l'objectif social d'accroître l'offre de logements à loyer maîtrisé.

#### LE TOP 11 TERRITOIRES

Taux d'attractivité des particuliers originaires d'autres régions (1998-2003)

11,9 %

4

Taux de construction annuel moyen (1998-2002)

7,1 ‰

7

Classement du territoire parmi les onze territoires bas-normands

Source : DRE



### Trois types d'habitat Trois profils de population

Maisons individuelles, appartements du parc privé et logements sociaux composent dans des proportions différentes l'habitat des différents pôles urbains de la région. Les grandes caractéristiques de leurs habitants sont aussi très différentes, qu'il s'agisse du pôle urbain de **Vire** ou des autres pôles, ce qui traduit la propension de chaque type de logement à s'adresser à des profils de population différents.

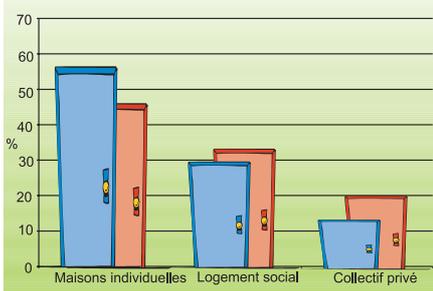
**L'habitat pavillonnaire** abrite une population qui présente les signes d'une certaine stabilité. Professionnellement, les actifs ont très largement trouvé un emploi, et travaillent le plus souvent par le biais de contrats à durée indéterminée. Cette insertion sur le marché du travail se double d'une certaine stabilité familiale puisque les habitants vivent souvent en couple, notamment avec enfants. Les couples sans enfant sont aussi assez représentés ; ce sont alors souvent des adultes plutôt âgés dont les enfants ont quitté le domicile familial. Les ménages sont le plus souvent propriétaires de leur logement, et de fait, sont beaucoup plus sédentaires que dans les autres types de parc.

Les habitants du **parc social** présentent un profil quasiment opposé à celui des habitants du pavillonnaire privé. Ils sont notamment plus exposés à des situations de précarité professionnelle, avec des difficultés d'insertion sur le marché du travail : taux de chômage élevé, recours fréquent aux emplois courts (CDD, intérim, emploi aidé). De plus, et signe de rupture familiale au moins passée, les familles monoparentales sont beaucoup plus présentes que dans les autres types de parc. Ce type d'habitat est d'ailleurs très familial, avec de nombreuses familles vivant en couple avec enfants. Les ensembles sociaux sont généralement des quartiers jeunes. Le fait de trouver dans ces logements des personnes en situation de fragilité ou précarité est simplement la traduction que le parc social joue son rôle, à savoir fournir un logement à la population la plus démunie. Mais bien entendu, ces fragilités ne sont pas figées. La population vivant en HLM déménage fréquemment au gré de l'évolution des situations personnelles et familiales.

**Le collectif privé** apparaît plutôt comme un habitat temporaire, prisé par les étudiants et surtout les jeunes actifs. Les appartements sont donc fréquemment occupés par des personnes seules qui cherchent à s'insérer sur le marché du travail. Souvent diplômés, elles sont confrontées aux difficultés d'accès au premier emploi, et présentent un taux de chômage assez élevé, et surtout un recours important aux contrats courts (période d'essai, premiers postes...). Les habitants étant dans des périodes de transition professionnelle et personnelle, rares sont ceux qui accèdent à la propriété : locataires, ils déménagent plutôt pour se rapprocher de leur emploi ou s'adapter aux modifications de leur situation familiale.

## Le pôle urbain de Vire

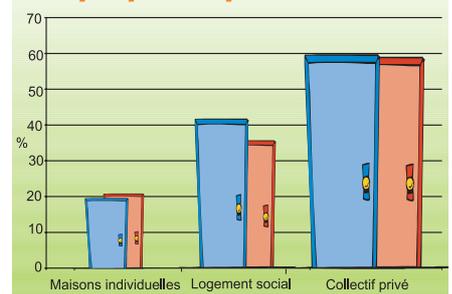
Répartition des habitants selon leur type d'habitat



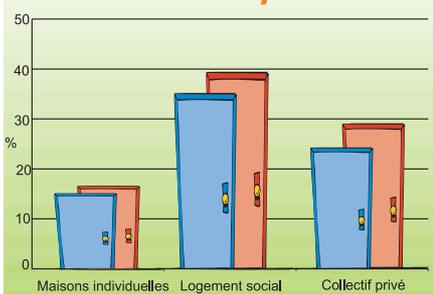
### FLASHS

- **Davantage de couples sans enfant en pavillon.** Près de 41 % des maisons sont occupées par un couple sans enfant, plus forte proportion des pôles urbains de la région. En contrepartie, les familles monoparentales et surtout les personnes seules sont moins présentes.
- **Un peu moins de propriétaires.** L'accèsion à la propriété reste largement majoritaire, mais un peu inférieure à la moyenne des pôles urbains : seuls 77 % des pavillons sont occupés par leur propriétaire.
- **Précarité professionnelle modérée dans le collectif privé.** Le taux de chômage et la part d'emplois courts sont faibles.
- **Précarité professionnelle modérée dans les logements sociaux.** Le taux de chômage est parmi les plus bas des parcs HLM de la région.

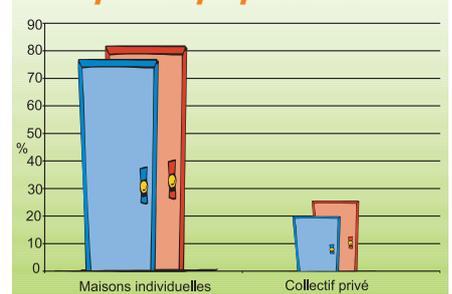
Proportion de logements occupés par des personnes seules



Proportion d'actifs en situation de précarité



Part des logements occupés par des propriétaires



VIRE

Part des logements occupés par des personnes seules (1999)

34,5 %

11

LE TOP 15 PÔLES URBAINS

Part des chômeurs du pôle urbain vivant dans le parc social

48,7 %

9

Part des ménages vivant dans le parc social

28,9 %

9

Classement du pôle parmi les quinze pôles urbains

Source : Insee

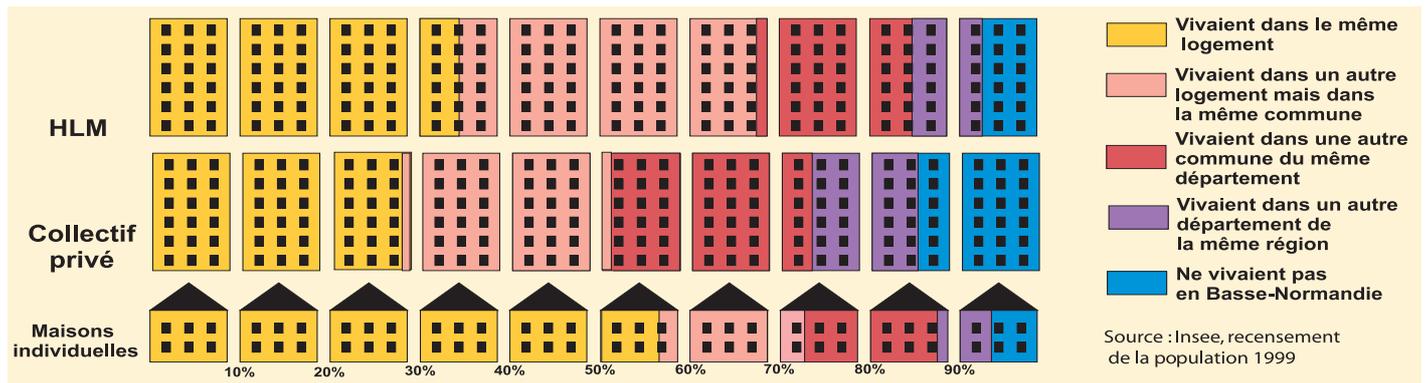
Population par âge et par type d'habitat dans le pôle urbain de Vire

Type d'habitat	Individuel privé		Collectif privé		Habitat social		Autres*		Total	
	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%
moins de 20 ans	1 930	22,8	280	15,1	1 250	28,1	100	15,6	3 560	23,1
de 20 à 29 ans	680	8,0	490	26,5	770	17,4	80	12,5	2 020	13,1
de 30 à 59 ans	3 420	40,5	680	36,8	1 640	36,9	240	37,5	5 980	38,9
plus de 60 ans	2 430	28,7	400	21,6	780	17,6	220	34,4	3 830	24,9
<b>Total</b>	<b>8 460</b>	<b>100</b>	<b>1 850</b>	<b>100</b>	<b>4 440</b>	<b>100</b>	<b>640</b>	<b>100</b>	<b>15 390</b>	<b>100,0</b>

\* logement-foyer pour personnes âgées, chambre d'hôtel, construction provisoire, habitation de fortune...

Source : Insee, recensement de la population 1999

Où vivaient les occupants des logements de 1999 en 1990 ? (selon le type de logement)



Répartition des logements selon la taille et le type d'habitat dans le pôle urbain de Vire

Taille du logement	Individuel privé		Collectif privé		Habitat social		Autres*		Total	
	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%
1 pièce	22	0,7	139	11,0	283	14,3	55	23,0	499	7,3
2 pièces	199	5,9	439	34,7	271	13,7	43	17,9	952	13,9
3 pièces	573	17,0	413	32,7	653	32,8	50	20,8	1 689	24,6
4 pièces	1 063	31,4	191	15,1	544	27,4	49	20,4	1 847	26,8
5 pièces	855	25,3	57	4,5	196	9,9	29	12,1	1 137	16,6
6 pièces ou plus	667	19,7	25	2,0	38	1,9	14	5,8	744	10,8
<b>Total</b>	<b>3 379</b>	<b>100,0</b>	<b>1 264</b>	<b>100,0</b>	<b>1 985</b>	<b>100,0</b>	<b>240</b>	<b>100,0</b>	<b>6 868</b>	<b>100,0</b>

\* logement-foyer pour personnes âgées, chambre d'hôtel, construction provisoire, habitation de fortune...

Source : Insee, recensement de la population 1999

Où vivent les 75 ans et plus ?

	Population					
	Maison indiv. privée	Habitat collectif privé	Logement social	Maison de retraite	Autres*	Total
Bassin de Vire	3 899	306	604	542	218	5 569
Pôle urbain de Vire	718	246	339	220	50	1 573
Bassin de Vire (%)	70,1	5,5	10,8	9,7	3,9	100,0
Pôle urbain de Vire (%)	45,6	15,6	21,6	14,0	3,2	100,0
Ensemble des pôles urbains (%)	44,7	21,3	21,1	8,4	4,5	100,0
Basse-Normandie (%)	64,9	10,0	12,1	9,4	3,6	100,0

\* la catégorie "autre" comprend notamment les établissements de soins de longue durée et les communautés religieuses

Source : Insee, recensement de la population 1999

Avec près de 46 % de ses plus de 75 ans vivant en logement individuel privé et 22 % en logement social, le pôle urbain de Vire est de ce point de vue très proche de la moyenne des pôles urbains régionaux. Il s'en distingue cependant par l'importance de l'hébergement de ses personnes âgées en maisons de retraite (14 % contre 8), presque aussi développé que le logement en immeuble collectif privé.



### Le plus faible revenu médian

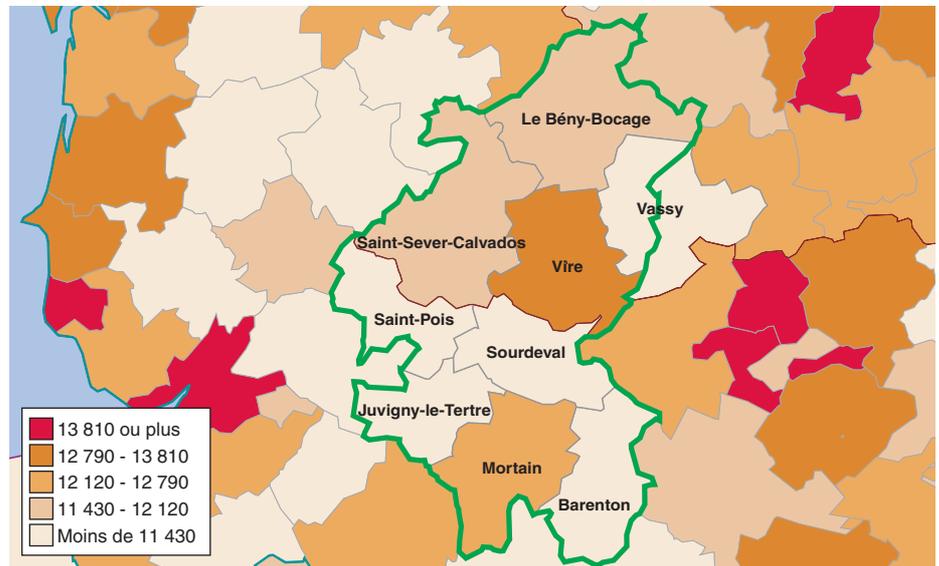
Dans ce territoire, plutôt rural dans sa moitié sud autour de Mortain et plutôt urbain au nord dans le Virois, la moitié des ménages vit avec un revenu fiscal qui ne dépasse pas 12 000 euros par UC. C'est le plus faible niveau des bassins bas-normands. Les retraités sont très présents, et constituent 41 % des ménages contre 34 % en région. Pour autant, la part des pensions, retraites et rentes dans le revenu déclaré n'est que faiblement supérieure à la moyenne régionale : 25,5 % contre 24,5 %. Le niveau des retraites est vraisemblablement plus bas dans le bassin, en raison notamment d'une forte présence d'anciens agriculteurs aux pensions modestes. La part des revenus d'activité (salariés et non salariés, 70 %) est à rapprocher de la présence de familles d'actifs attirées par l'économie du pôle urbain virois.

Mais la très faible proportion de ménages ayant à leur tête un cadre ou une personne exerçant une profession intellectuelle supérieure explique en partie que le niveau des revenus déclarés ne dépasse pas 22 000 euros par UC pour 90 % des ménages, soit le plus faible des bassins bas-normands. Comme ailleurs en région les revenus sont « tirés vers le haut » dans les pôles d'emplois, concentrant les actifs les mieux rémunérés. Ainsi les cantons de Vire et

Mortain présentent à la fois les seuils de hauts revenus et de bas revenus les plus élevés du bassin. L'éventail des revenus est un peu plus ouvert dans le canton virois qu'à Mortain, ou surtout que dans la proche périphérie, tels les cantons de Sourdeval ou de Saint-Sever-Calvados. C'est la traduction d'une mixité sociale plus élevée en centre urbain. Pour autant, cet éventail est beaucoup plus resserré que dans la

plupart des autres pôles urbains de la région. Enfin, les cantons beaucoup plus ruraux du sud du territoire, tels Saint-Pois, Juvigny-le-Tertre et Barenton, sont plutôt caractérisés par des niveaux de revenus fiscaux modestes : les seuils de bas revenus ne dépassent pas 4 800 euros par UC, et ceux des hauts revenus restent inférieurs à 18 600 euros par UC.

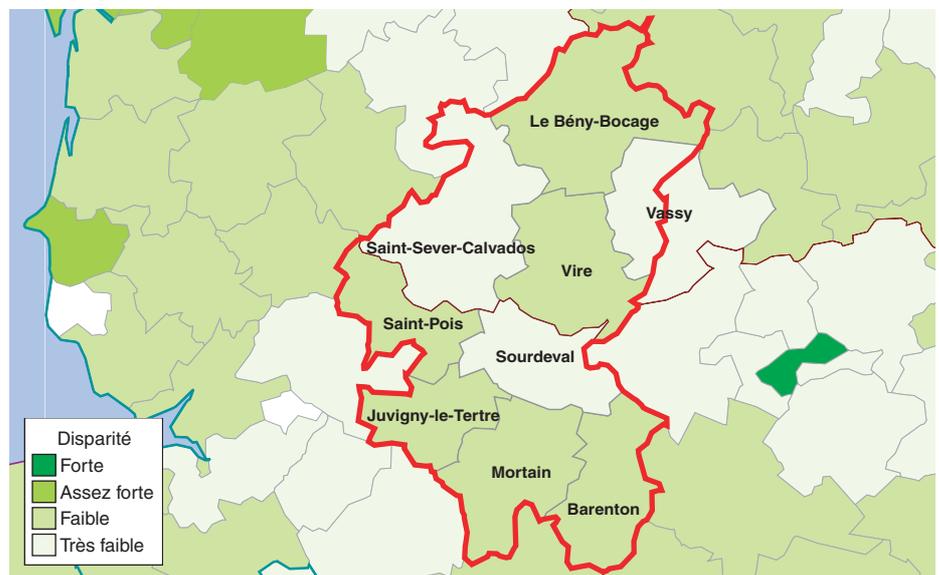
**Les revenus fiscaux médians par canton en 2000**  
(en euros et par unité de consommation)



© Insee-IGN 2003

Source : Insee - DGI, RF 2000

**Les disparités\* des revenus fiscaux par canton en 2000**



© Insee-IGN 2003

Source : Insee - DGI, RF 2000

**Le Top 10 des communes<sup>(1)</sup>**  
**au plus fort revenu médian par uc<sup>(2)</sup>**

Communes	Revenu fiscal médian 2000 (euros/uc)
Vaudry	16 360
Le Mesnil-Robert	14 950
Étouvy	14 740
Beaulieu	14 600
Mesnil-Clinchamps	14 460
Mortain	14 450
Bion	13 870
Saint-Barthélemy	13 780
Coulonces	13 670
Roullours	13 300

(1) parmi celles d'au moins 50 ménages (pour des raisons de confidentialité)

(2) uc : unité de consommation

Source : Insee-DGI-Revenus fiscaux localisés

(\*) Il s'agit du rapport entre hauts et bas revenus. La disparité est dite forte si supérieure à celle de Province (5,2), assez forte si comprise entre la disparité régionale (4,6) et celle de Province, faible si inférieure à la disparité régionale.



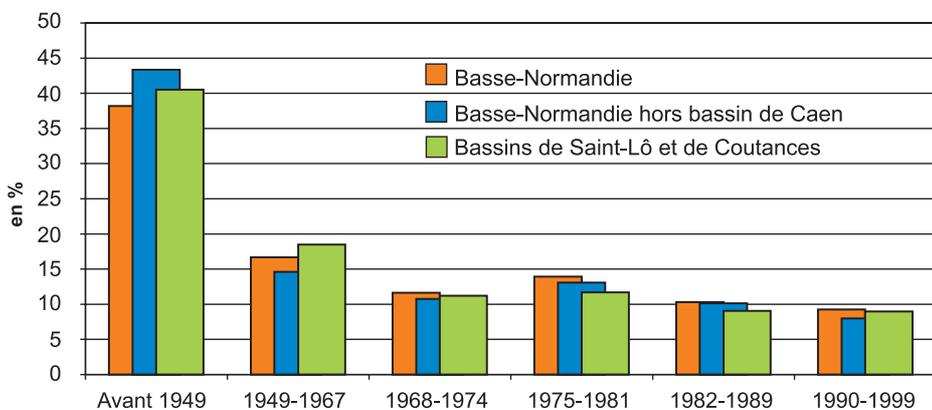
### L'après-guerre riche en constructions

**A**u sein du territoire de Saint-Lô-Coutances, l'habitat pavillonnaire rassemble plus de huit logements sur dix. Ce bassin à dominante rurale est un des trois territoires, avec ceux de Mortagne-au-Perche et de Vire, où l'habitat individuel est le plus présent. La situation est fort différenciée selon la vocation urbaine ou rurale des communes. A l'image des autres villes-cen-

tre, le collectif est majoritaire à Saint-Lô avec près de six logements sur dix. En revanche, à Coutances, la distribution entre habitat individuel et habitat collectif est pratiquement équilibrée. Sur le reste du territoire essentiellement rural, l'habitat individuel prédomine. Il représente notamment plus de 90 % des logements dans 193 communes sur les 206 que compte le bassin.

La proportion de logements anciens bâtis avant 1949 est quasiment équivalente à celle de la région : 40 % contre 38 %. Dans les vingt années qui ont suivi la Seconde Guerre mondiale, près de 730 logements ont été achevés en moyenne chaque année. Durant ces deux décennies, seuls les territoires de Caen et de Cherbourg ont eu un rythme plus élevé. Les constructions se sont ensuite accélérées nettement avec près de 1 200 logements édifiés par an entre 1968 et 1974. Pour autant, c'est le seul bassin de la région avec celui d'Alençon-Argentan qui n'a pas connu de deuxième accélération de la construction dans la deuxième moitié des années soixante-dix. Enfin, depuis le début des années quatre-vingt, le nombre de logements construits chute pour atteindre 740 en moyenne par an entre 1990 et 1999. Comme sur l'ensemble de la Basse-Normandie, ces logements récents représentent 9 % du parc de 1999.

#### Répartition des logements selon la date d'achèvement



Source : Insee, recensement de la population 1999

### 60 % de propriétaires

**E**n 1999, près de 60 000 résidences principales ont été recensées sur les bassins de Saint-Lô et de Coutances. Elles concentrent 80 % du parc immobilier, proportion semblable à celle observée au niveau de la Basse-Normandie. Cette forte présence des résidences principales traduit un immobilier résidentiel, où le parc secondaire est peu développé, excepté sur le littoral coutançais.

En mars 1999, plus de 35 700 ménages sont propriétaires de leur logement, soit 59 % des ménages du bassin, proportion supérieure de presque quatre points à la moyenne bas-normande. Pour autant, à type de logement donné, les proportions de propriétaires sont inférieures de plus de deux points à la moyenne régionale et atteignent 77 % dans l'individuel privé et 21 % dans le collectif privé. L'accession à la propriété est comme ailleurs plus fréquente dans

les communes périurbaines de Saint-Lô et de Coutances, basées sur un immobilier pavillonnaire : près de trois ménages sur quatre y sont propriétaires. Cette proportion baisse légèrement tout en restant élevée (68 %), au sein des communes rurales. En revanche, en lien avec la présence d'un habitat collectif plus dense, elle est

nettement plus basse dans les pôles urbains. Dans le pôle de Saint-Lô, 40 % des ménages ont le statut de propriétaire, et 37 % dans celui de Coutances. Dans les communes des pôles ruraux tels Carentan, Condé-sur-Vire et Torigni-sur-Vire, un ménage sur deux en moyenne possède son logement.

#### Les dix communes où le logement social est le plus présent

	Nombre total de ménages	Ménages vivant dans le parc social	Part des ménages dans le parc social (en %)
Saint-Lô	9 310	3 791	<b>40,7</b>
Coutances	4 003	1 410	<b>35,2</b>
Carentan	2 700	1 095	<b>40,6</b>
Torigni-sur-Vire	1 066	310	<b>29,1</b>
Agneaux	1 717	302	<b>17,6</b>
Périers	1 020	226	<b>22,2</b>
Lessay	695	224	<b>32,2</b>
Condé-sur-Vire	1 150	223	<b>19,4</b>
Percy	907	178	<b>19,6</b>
Tessy-sur-Vire	602	167	<b>27,7</b>

Source : Insee, recensement de la population 1999



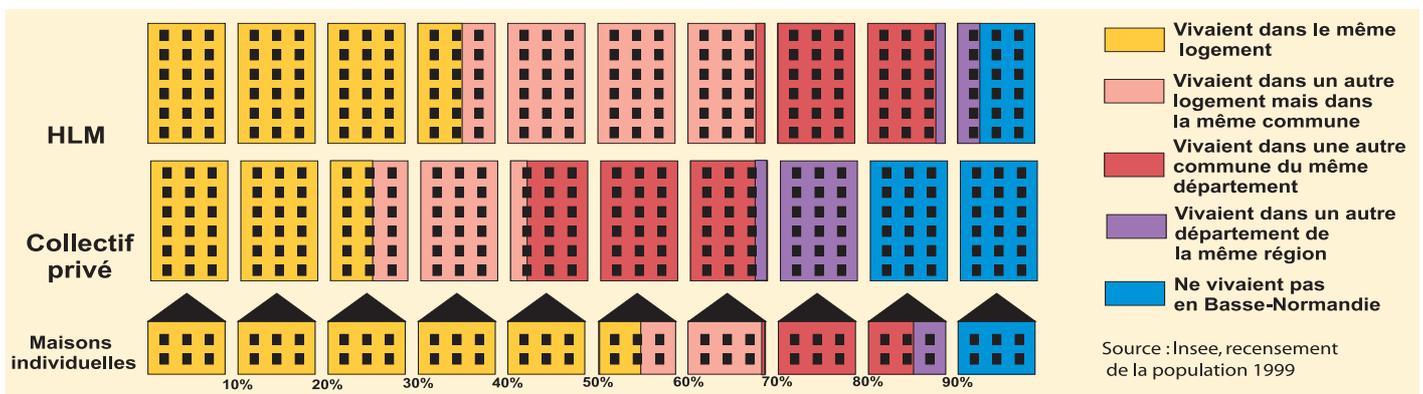
**Population par âge et par type d'habitat dans le pôle urbain de Saint-Lô**

Type d'habitat	Individuel privé		Collectif privé		Habitat social		Autres*		Total	
	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%
moins de 20 ans	3 120	25,5	490	14,2	2 250	26,4	110	22,9	5 970	24,2
de 20 à 29 ans	900	7,4	1 040	30,0	1 540	18,0	100	20,8	3 580	14,5
de 30 à 59 ans	5 210	42,5	1 220	35,3	3 400	39,9	200	41,7	10 030	40,6
plus de 60 ans	3 000	24,6	710	20,5	1 340	15,7	70	14,6	5 120	20,7
<b>Total</b>	<b>12 230</b>	<b>100,0</b>	<b>3 460</b>	<b>100,0</b>	<b>8 530</b>	<b>100,0</b>	<b>480</b>	<b>100,0</b>	<b>24 700</b>	<b>100,0</b>

\* logement-foyer pour personnes âgées, chambre d'hôtel, construction provisoire, habitation de fortune...

Source : Insee, recensement de la population 1999

**Où vivaient les occupants des logements de Saint-Lô de 1999 en 1990 ? (selon le type de logement)**



**Répartition des logements selon la taille et le type d'habitat dans le pôle urbain de Saint-Lô**

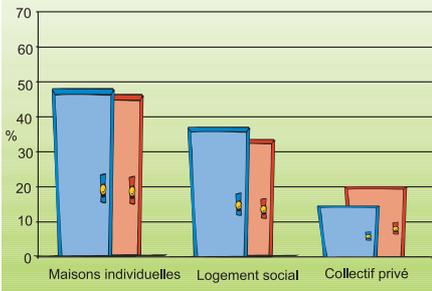
Taille du logement	Individuel privé		Collectif privé		Habitat social		Autres*		Total	
	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%
1 pièce	25	0,5	458	20,5	266	6,5	105	4,05	854	7,5
2 pièces	93	2,0	527	23,6	678	16,6	29	11,2	1 327	11,7
3 pièces	521	10,9	638	28,6	1 301	31,8	43	16,6	2 503	22,1
4 pièces	1 186	24,9	459	20,6	1 381	33,7	37	14,3	3 063	27,0
5 pièces	1 525	32,0	104	4,7	407	9,9	27	10,4	2 063	18,2
6 pièces ou plus	1 416	29,7	46	2,1	60	1,5	18	6,9	1 540	13,6
<b>Total</b>	<b>4 766</b>	<b>100,0</b>	<b>2 232</b>	<b>100,0</b>	<b>4 093</b>	<b>100,0</b>	<b>259</b>	<b>100,0</b>	<b>11 350</b>	<b>100,0</b>

\* logement-foyer pour personnes âgées, chambre d'hôtel, construction provisoire, habitation de fortune...

Source : Insee, recensement de la population 1999

## Le pôle urbain de Coutances

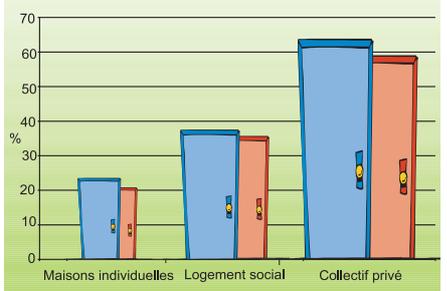
Répartition des habitants selon leur type d'habitat



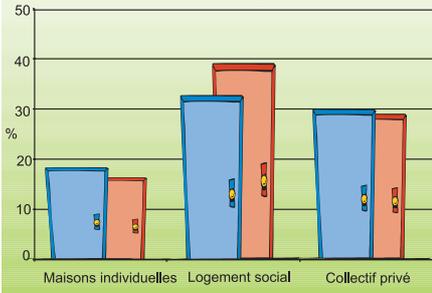
### FLASHS

- Une précarité professionnelle modérée dans le logement social.
- Peu de studios ou deux pièces. Un logement sur six seulement contre près d'un logement sur quatre dans les autres pôles urbains.

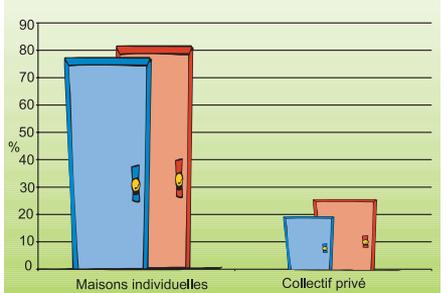
Proportion de logements occupés par des personnes seules



Proportion d'actifs en situation de précarité



Part des logements occupés par des propriétaires



Par maisons individuelles, il faut comprendre maisons individuelles privées.

Source : Insee, recensement de la population 1999

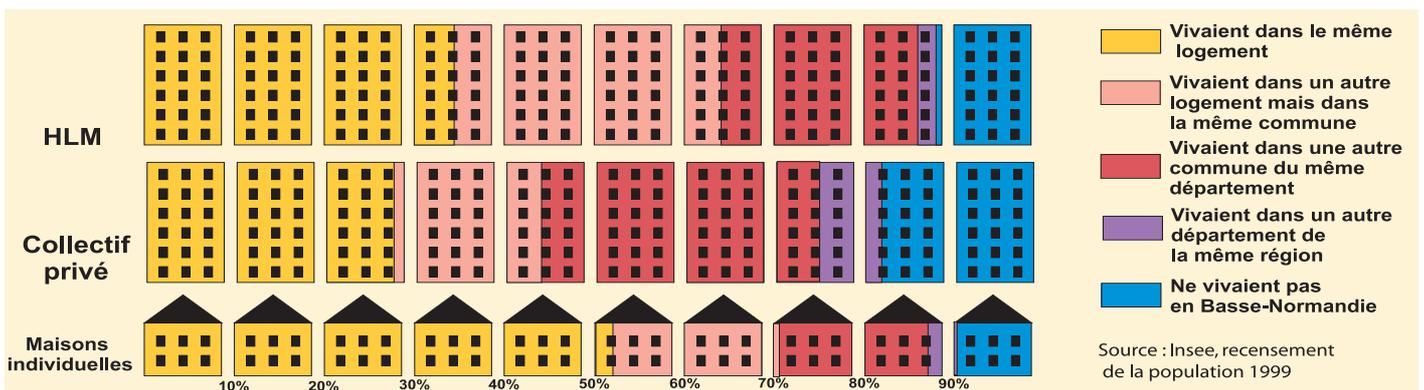
### Population par âge et par type d'habitat dans le pôle urbain de Coutances

Type d'habitat	Individuel privé		Collectif privé		Habitat social		Autres*		Total	
	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%
moins de 20 ans	1020	24,1	170	13,3	1010	30,9	100	29,4	2300	25,2
de 20 à 29 ans	350	8,2	350	27,3	510	15,6	90	26,5	1300	14,2
de 30 à 59 ans	1720	40,6	470	36,7	1260	38,5	130	38,2	3580	39,2
plus de 60 ans	1150	27,1	290	22,7	490	15,0	20	5,9	1950	21,4
<b>Total</b>	<b>4240</b>	<b>100,0</b>	<b>1280</b>	<b>100,0</b>	<b>3270</b>	<b>100,0</b>	<b>340</b>	<b>100,0</b>	<b>9130</b>	<b>100,0</b>

\* logement-foyer pour personnes âgées, chambre d'hôtel, construction provisoire, habitation de fortune...

Source : Insee, recensement de la population 1999

### Où vivaient les occupants des logements de Coutances de 1999 en 1990 ? (selon le type de logement)



Source : Insee, recensement de la population 1999

**COUTANCES**

**LE TOP 15 PÔLES URBAINS**

Part des logements occupés par des personnes seules (1999)

**37,5 %**

**5**

Part des chômeurs du pôle urbain vivant dans le parc social

**47,5 %**

**11**

Part des ménages vivant dans le parc social

**34,2 %**

**5**

Classement du pôle parmi les quinze pôles urbains

Source : DRE

**Répartition des logements selon la taille et le type d'habitat dans le pôle urbain de Coutances**

Taille du logement	Individuel privé		Collectif privé		Habitat social		Autres*		Total	
	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%
1 pièce	14	0,8	126	15,1	22	1,6	47	28,3	209	5,1
2 pièces	75	4,4	232	27,8	125	8,9	27	16,3	459	11,1
3 pièces	273	15,9	242	29,1	522	37,0	28	16,9	1 065	25,8
4 pièces	413	24,1	178	21,3	550	38,9	31	18,7	1 172	28,4
5 pièces	473	27,6	42	5,0	169	12,0	16	9,6	700	17,0
6 pièces ou plus	466	27,2	14	1,7	23	1,6	17	10,2	520	12,6
<b>Total</b>	<b>1 714</b>	<b>100,0</b>	<b>834</b>	<b>100,0</b>	<b>1 411</b>	<b>100,0</b>	<b>166</b>	<b>100,0</b>	<b>4 125</b>	<b>100,0</b>

\* logement-foyer pour personnes âgées, chambre d'hôtel, construction provisoire, habitation de fortune...

Source : Insee, recensement de la population 1999

**Où vivent les 75 ans et plus ?**

	Population					
	Maison indiv. privée	Habitat collectif privé	Logement social	Maison de retraite	Autre*	Total
Bassins de Coutances et de Saint-Lô	9 153	607	1 436	1 297	397	<b>12 890</b>
Pôle urbain de Saint-Lô	897	312	445	131	147	<b>1 932</b>
Pôle urbain de Coutances	358	138	191	163	120	<b>970</b>
Bassins de Coutances et de Saint-Lô (%)	71,0	4,7	11,1	10,1	3,1	<b>100,0</b>
Pôle urbain de Saint-Lô (%)	46,5	16,1	23,0	6,8	7,6	<b>100,0</b>
Pôle urbain de Coutances (%)	36,9	14,2	19,7	16,8	12,4	<b>100,0</b>
Ensemble des pôles urbains (%)	44,7	21,3	21,1	8,4	4,5	<b>100,0</b>
Basse-Normandie (%)	64,9	10,0	12,1	9,4	3,6	<b>100,0</b>

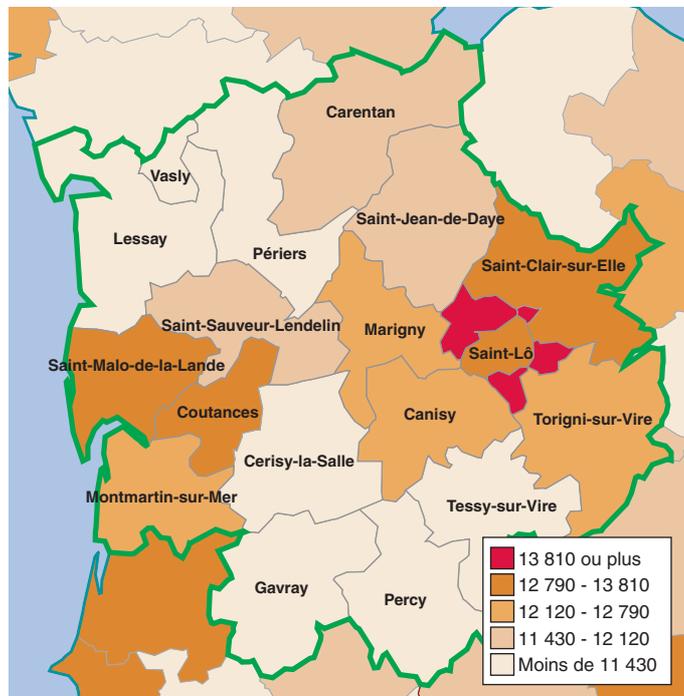
\* la catégorie "autre" comprend notamment les établissements de soins de longue durée et les communautés religieuses

Source : Insee, recensement de la population 1999

Les maisons de retraite accueillent une personne du quatrième âge sur six du pôle urbain de Coutances, soit davantage que le logement collectif privé, et presque autant que le logement social. C'est une particularité forte de l'agglomération de Coutances. En revanche, le mode de logement des personnes âgées de 75 ans ou plus dans le pôle urbain saint-lois ne s'écarte que peu de la moyenne des pôles urbains de la région.

### Des revenus disparates à Saint-Lô

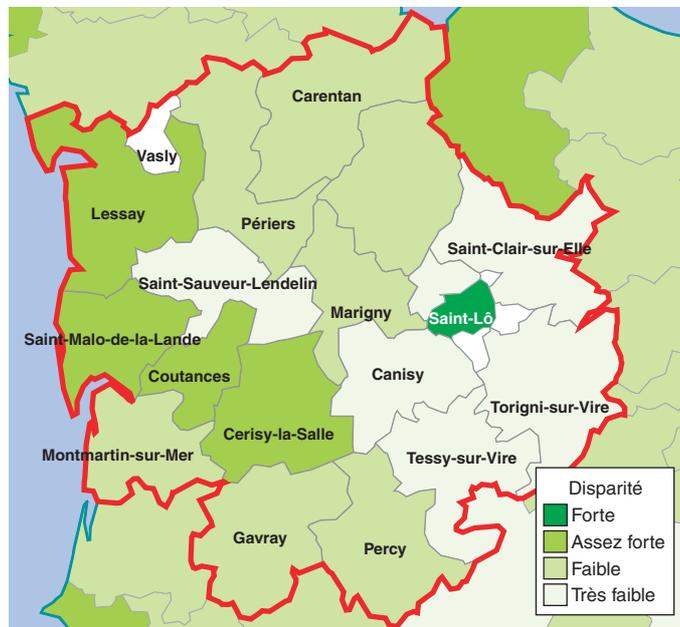
Les revenus fiscaux médians par canton en 2000  
(en euros et par unité de consommation)



© Insee-IGN 2003

Source : Insee - DGI, RF 2000

Les disparités\* des revenus fiscaux  
par canton en 2000



© Insee-IGN 2003

Source : Insee - DGI, RF 2000

(\*) Il s'agit du rapport entre hauts et bas revenus. La disparité est dite forte si supérieure à celle de Province (5,2), assez forte si comprise entre la disparité régionale (4,6) et celle de Province, faible si inférieure à la disparité régionale.

Le territoire de Saint-Lô-Coutances se partage entre un espace à dominante urbaine en son centre, autour des deux villes de Coutances et de Saint-Lô, et deux territoires plus ruraux au nord à hauteur de Carentan, et plus au sud dans l'arrière pays de Coutances. Cette diversité dans l'urbanisation se retrouve dans les déclarations fiscales. Les revenus

les plus élevées sont dans les zones les plus urbanisées, où se trouvent les emplois aux rémunérations les plus fortes. La moitié des habitants de Saint-Lô vit dans un ménage dont le revenu fiscal ne dépasse pas 13 800 euros par UC en 2000.

A Coutances, ce revenu médian s'élève à 13 100 euros. Mais, comme les autres pôles urbains de la région, ces villes offrent un logement social assez dense destiné aux personnes les plus démunies. Par suite, le seuil des revenus les plus bas (4 700 euros par UC à Saint-Lô et 5 100 euros à Coutances) y est plus faible qu'ailleurs dans le bassin. L'éventail des revenus dans ces villes est donc plus ouvert. Dans la périphérie urbaine, plus résidentielle, les revenus sont moins disparates. Certes, autour des villes, les seuils de hauts revenus sont exceptionnellement élevés, que ce soit autour de Saint-Lô (29 900 euros par UC sur Saint-Lô-ouest), ou de Coutances (29 500 euros par UC à Saint-Malo-de-la-Lande). Mais les revenus des

ménages les plus modestes sont aussi beaucoup plus élevés qu'en ville, de l'ordre de 8 400 euros par UC dans la banlieue ouest de Saint-Lô par exemple. Au total les cantons les plus proches de cette ville affichent des revenus médians records, supérieurs à 15 800 euros par UC dans le canton de Saint-Lô-est, et à 16 200 dans celui de Saint-Lô-ouest.

Dans la périphérie un peu plus éloignée de Saint-Lô, dans les cantons de Saint-Clair-sur-l'Elle, Marigny, Canisy et Torigny-sur-Vire, ils dépassent encore 12 600 euros par UC. On retrouve le même schéma, mais sensiblement atténué, sur le littoral autour de la ville de Coutances. Plus à l'intérieur des terres, à l'est de Coutances, dans les cantons ruraux de Tessy-sur-Vire, Percy, Gavray et Cerisy-la-Salle, les revenus médians dépassent rarement les 11 000 euros par UC. Au nord du bassin, ils sont d'un niveau équivalent, autour de Carentan dans les cantons ruraux de Périers, Vesly, et Lessay.

#### Le Top 10 des communes<sup>(1)</sup> au plus fort revenu médian par uc<sup>(2)</sup>

Communes	Revenu fiscal médian 2000 (euros/uc)
Baudre	16 790
La Barre-de-Semilly	16 560
Agneaux	16 450
Saint-Georges-Montcoq	16 290
Le Mesnil-Rouxelin	16 200
Saint-Gilles	15 600
Agon-Coutainville	15 570
St-Pierre-de-Coutances	15 480
Sainte-Suzanne-sur-Vire	15 190
Saint-Pierre-de-Semilly	14 670

(1) parmi celles d'au moins 50 ménages (pour des raisons de confidentialité)

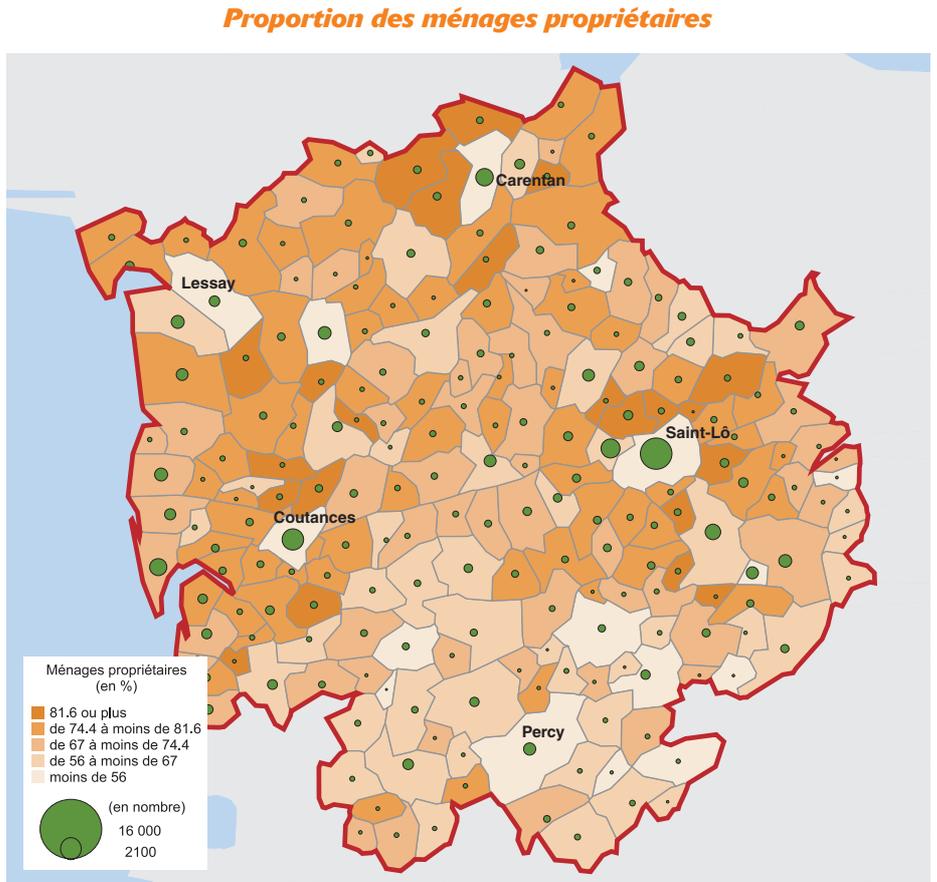
(2) uc : unité de consommation

Source : Insee-DGI-Revenus fiscaux localisés

Près de 22 400 ménages sont locataires de leur logement en 1999, soit 11 % de plus qu'en 1990. Le parc locatif privé permet de loger près de 12 800 ménages. Un quart d'entre eux vit dans des appartements, soit une des plus faibles proportions parmi les territoires bas-normands, loin de la moyenne régionale marquée, il est vrai, par le pôle caennais (43 %). Tant dans le pôle urbain de Saint-Lô que celui de Coutances, la place des appartements est plus forte, proche de six locations sur dix. En lien avec cette faible part du collectif, le parc locatif du bassin est très diffus. Les pôles de Saint-Lô et de Coutances n'offrent que 27 % des locations privées. A l'exception de Flers, les autres pôles urbains regroupent toujours une plus grosse part de l'habitat collectif (plus de 60 % de l'offre locative pour Caen et Lisieux).

Le parc social complète cette offre avec 10 300 logements, dont 9 600 sont occupés en 1999. Près de 16 % des ménages sont ainsi logés en HLM, soit deux points de moins que la moyenne régionale. Dans les communes les plus peuplées du bassin, cette proportion est beaucoup plus forte, et frôle notamment 41 % à Saint-Lô ou Carentan.

Près de 47 % des logements sociaux sont des maisons individuelles, soit la seconde plus forte proportion de la région après Mortagne-au-Perche. Cette orientation pavillonnaire est essentiellement liée à la politique des communes de l'espace à dominante rurale qui privilégie la maison à l'habitat collectif : contrairement à la moyenne régionale, les maisons sont



© IGN - Insee Basse-Normandie 2003

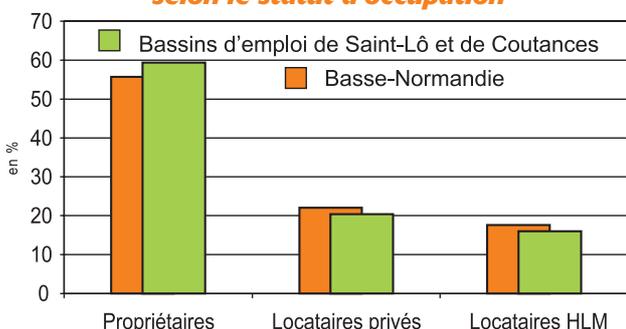
Source : Insee, recensement de la population 1999

majoritaires dans les pôles ruraux, et les logements sociaux sont exclusivement pavillonnaires dans les autres communes rurales (par exemple à Périers, Lessay, Tessy-sur-Vire).

Pour autant, même dans les pôles urbains de Saint-Lô et Coutances, les maisons individuelles HLM ont une place un peu plus importante que dans les autres pôles urbains de la région (presque 23 % des logements sociaux sont pavillonnaires contre 19 % en moyenne dans les pôles urbains de la région). Comme ailleurs, les logements sociaux sont concentrés dans les centres, Saint-Lô et Coutances en regroupant pratiquement six sur dix.

L'effort de construction des logements sociaux a commencé à s'amplifier au lendemain de la Seconde Guerre mondiale. En vingt ans, 2 700 logements HLM ont été construits.

### Répartition des logements selon le statut d'occupation



Source : Insee, recensement de la population 1999

### LE TOP 11 TERRITOIRES

#### Evolution du nombre de logements (1990-1999)

+ 8,5 %

4

#### Part de l'habitat pavillonnaire (1999)

82 %

3

#### Densité de résidences secondaires (1999)

5,0 au km<sup>2</sup>

5

#### Part des ménages vivant dans le parc social (1999)

16,4 %

7

Classement du territoire parmi les onze territoires bas-normands

Source : Insee

Ils représentent un quart du parc de 1999. Mais, comme ailleurs, l'essor du parc social n'a véritablement débuté qu'au début des années soixante-dix, période au cours de laquelle près de 430 logements étaient achevés en moyenne chaque année, surtout dans les deux pôles urbains de Saint-Lô et de Coutances. A cette époque, l'orientation sociale était d'ailleurs très forte puisque au sein du territoire trois nouvelles constructions sur quatre au sein du territoire étaient des logements HLM. Au cours de la deuxième moitié de la décennie soixante-dix, le rythme a

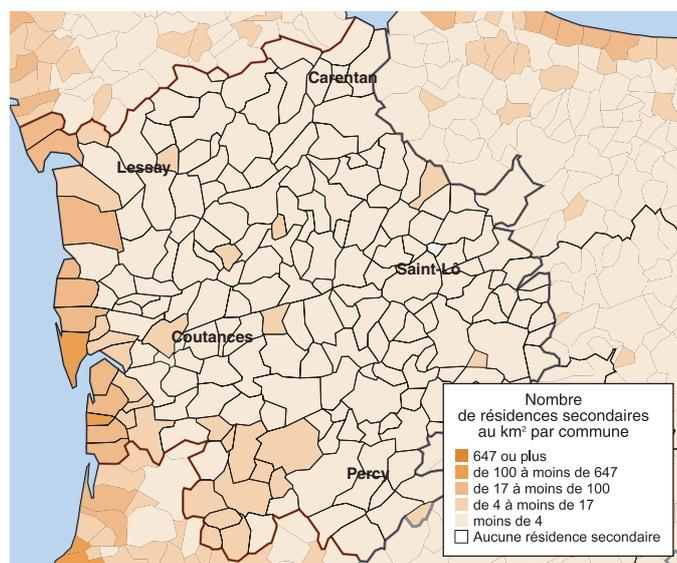
ralenti avec environ 300 HLM achevées chaque année. Puis, au cours des années quatre-vingt, la construction de logements sociaux a été divisée par plus de deux. C'est alors que le social s'est largement orienté vers l'individuel : sur le millier de logements sociaux construits, 82 % étaient des pavillons. La décennie quatre-vingt-dix a amplifié cette tendance : la quasi totalité des logements sociaux récents sont des maisons individuelles. Le rythme de construction s'est aussi stabilisé autour de 120 logements par an.

## Le littoral coutançais concentre les résidences secondaires

En mars 1999, le parc secondaire est composé de 10 600 logements, soit 14 % du parc immobilier. Cette proportion est proche de la moyenne régionale. Avec cinq résidences secondaires au km<sup>2</sup>, la densité est aussi assez faible (six au km<sup>2</sup> en Basse-Normandie). Pour autant, le littoral coutançais se démarque nettement du reste du bassin. Les densités de résidences secondaires croissent fortement pour atteindre 150 logements au km<sup>2</sup> à Agon-Coutainville, et 171 à Hauteville-sur-Mer. Dans ces communes, le parc immobilier est majoritairement orienté vers le secondaire. On reste cependant loin de la densité de bâti observée dans la plupart des communes balnéaires de la côte Fleurie calvadosienne, avec par exemple 1 400 résidences secondaires au km<sup>2</sup> à Cabourg, record régional.

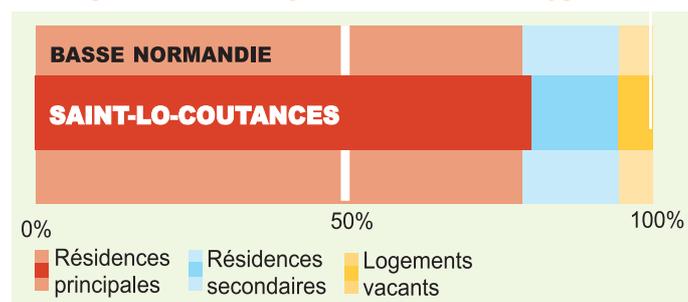
Comme dans la plupart des territoires, l'habitat individuel prédomine : 83 % des résidences secondaires sont des pavillons. Au cours des années quatre-vingt-dix, le nombre de résidences secondaires s'est accru de 1 400 (+14 %), grâce essentiellement à la construction sur le littoral coutançais. Seul le parc secondaire du bassin d'Avranches-Granville a connu sur la même période une croissance comparable.

### Les résidences secondaires



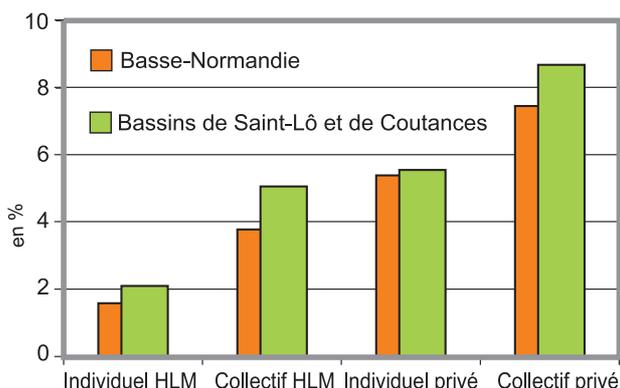
© IGN - Insee Basse-Normandie 2003 Source : Insee, recensement de la population 1999

### Répartition des logements selon leur type



Source : Insee, recensement de la population 1999

### Taux de vacance en mars 1999 selon le type de parc



Source : Insee, recensement de la population 1999

## Plus de vacance dans le collectif

4 200 logements demeuraient inoccupés en 1999, soit un taux de vacance de 5,5 %. Dans le parc HLM, à peine 400 logements n'avaient pas trouvé preneur (3,6 %).

Dans l'habitat individuel, la vacance est frictionnelle, presque incompressible avec seulement 5,5 % des maisons libres à la location ou à la vente. Enfin, plus de 500 appartements privés du territoire de Saint-Lô-Coutances étaient vacants en mars 1999. Sur ce type de parc, le taux de vacance atteint 8,7 %, contre 7,4 % en moyenne dans la région.

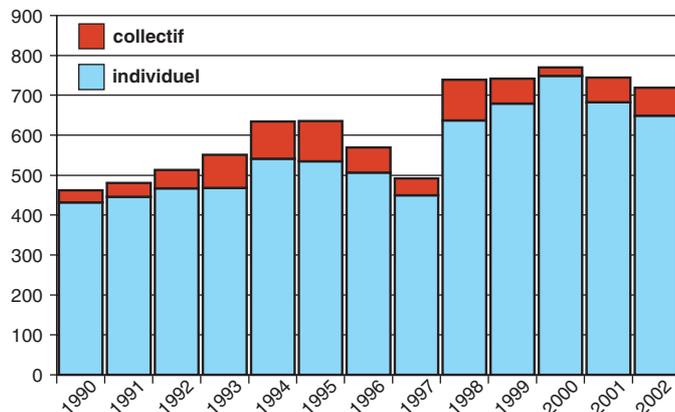
## La construction est plus dynamique dans le bassin saint-lois

Le marché de la construction neuve est plus dynamique dans le bassin d'emploi de Saint-Lô que dans celui de Coutances. En effet, dans le bassin saint-lois, le taux annuel moyen s'élève à 10,7 ‰ logements neufs entre 1998 et 2002, alors que dans celui de Coutances il est proche de la moyenne régionale (9,7 ‰ contre 9,5 ‰ dans la région). Ces performances contrastent un peu avec les évolutions démographiques des deux bassins entre 1990 et 1999, puisque la population est restée stable dans le bassin de Saint-Lô et s'est accrue dans celui de Coutances.

Entre 1990 et 2002, dans le bassin de Saint-Lô, 330 logements ont été construits en moyenne chaque année. Hormis l'année 1997 qui a été particulièrement morose, le rythme de construction a varié entre 350 et plus de 400 logements par an entre 1993 et 2003. La période 1998 à 2000 a été la plus faste.

Entre 1990 et 2002, dans le bassin de Coutances, 300 logements ont été construits en moyenne chaque année. Comme sur le bassin de Saint-Lô, la période 1998-2002 a été la plus dynamique avec un pic de 420 logements construits en 2000. Auparavant, le niveau d'activité avait été soutenu et régulier (246 logements construits en moyenne). Entre 1990

Nature des logements mis en chantier dans les bassins de Saint-Lô et de Coutances

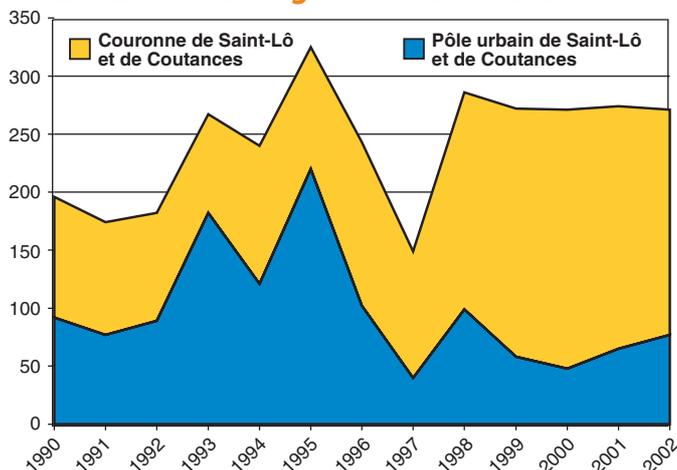


Source : DRE, sitadel

et 2002, les pavillons ont constitué 85 % des constructions neuves sur le bassin de Saint-Lô et 90 % sur celui de Coutances. Il n'est donc pas étonnant que la construction neuve se concentre en périphérie des pôles urbains plutôt qu'en leur cœur. Ainsi, 35 % de la construction neuve dans le bassin de Saint-Lô se concentre dans la couronne périurbaine pour la période 1990-2002, contre 21 % dans le pôle lui-même. Pour Coutances, l'écart est moindre (11 % contre 10 %).

Entre 1998 et 2003, près des trois quarts des particuliers qui ont fait construire dans les bassins de Coutances et de Saint-Lô en sont originaires. Parmi eux, 35 % ont fait construire dans la commune où ils résidaient déjà. 10 % des pavillons neufs ont été construits par des particuliers résidant dans la Manche mais pas en dehors de ces deux bassins. Les particuliers venant d'autres régions que la Basse-Normandie représentent 9 % des pétitionnaires des deux bassins. Sur le bassin de Coutances, ce taux est supérieur à 15 % dont la moitié venant d'Ile-de-France.

Localisation des logements mis en chantier



Source : DRE, sitadel

### La réhabilitation dans les bassins de Saint-Lô et de Coutances

Entre 1997 et 2001, 1441 logements locatifs privés ont fait l'objet de travaux subventionnés par l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH). Parmi ceux-ci, 1010 logements (soit 70 %) ont bénéficié de travaux d'amélioration portant sur un ou plusieurs des trois éléments de confort de base (WC intérieurs, baignoire/douche, chauffage). Plus de la moitié (68 %) des logements améliorés au cours des dix dernières années ont également bénéficié de travaux de mise aux normes. D'autres types de travaux se développent également, tels ceux portant sur l'isolation thermique et acoustique ou l'accessibilité des logements. Une partie des logements remis sur le marché pendant cette période a reçu des majorations de subvention de l'ANAH afin d'appliquer un loyer conventionné. Ces mesures contribuent à l'objectif social de mise sur le marché de logements à loyer maîtrisé.

### LE TOP 11 TERRITOIRES

Taux d'attractivité des particuliers originaires d'autres régions (1998-2003)

9,3 %

8

Taux de construction annuel moyen (1998-2002)

10,2 ‰

3

Classement du territoire parmi les onze territoires bas-normands

Source : DRE



### Trois types d'habitat Trois profils de population

Maisons individuelles, appartements du parc privé et logements sociaux composent dans des proportions différentes l'habitat des différents pôles urbains de la région. Les grandes caractéristiques de leurs habitants sont aussi très différentes, qu'il s'agisse des pôles urbains de **Saint-Lô et de Coutances** ou des autres pôles, ce qui traduit la propension de chaque type de logement à s'adresser à un des profils de population différents.

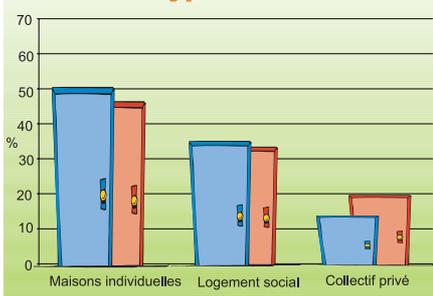
**L'habitat pavillonnaire** abrite une population qui présente les signes d'une certaine stabilité. Professionnellement, les actifs ont très largement trouvé un emploi, et travaillent le plus souvent par le biais de contrats à durée indéterminée. Cette insertion sur le marché du travail se double d'une certaine stabilité familiale puisque les habitants vivent souvent en couple, notamment avec enfants. Les couples sans enfant sont aussi assez représentés ; ce sont alors souvent des adultes plutôt âgés dont les enfants ont quitté le domicile familial. Les ménages sont le plus souvent propriétaires de leur logement, et de fait, sont beaucoup plus sédentaires que dans les autres types de parc.

Les habitants du **parc social** présentent un profil quasiment opposé à celui des habitants du pavillonnaire privé. Ils sont notamment plus exposés à des situations de précarité professionnelle, avec des difficultés d'insertion sur le marché du travail : taux de chômage élevé, recours fréquent aux emplois courts (CDD, intérim, emploi aidé). De plus, et signe de rupture familiale au moins passée, les familles monoparentales sont beaucoup plus présentes que dans les autres types de parc. Ce type d'habitat est d'ailleurs très familial, avec de nombreuses familles vivant en couple avec enfants. Les ensembles sociaux sont généralement des quartiers jeunes. Le fait de trouver dans ces logements des personnes en situation de fragilité ou précarité est simplement la traduction que le parc social joue son rôle, à savoir fournir un logement à la population la plus démunie. Mais bien entendu, ces fragilités ne sont pas figées. La population vivant en HLM déménage fréquemment au gré de l'évolution des situations personnelles et familiales.

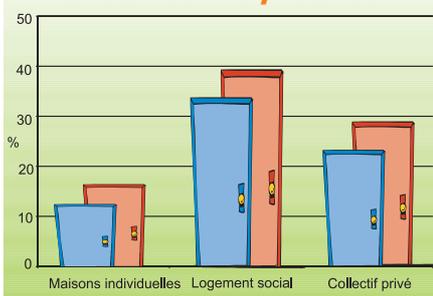
**Le collectif privé** apparaît plutôt comme un habitat temporaire, prisé par les étudiants et surtout les jeunes actifs. Les appartements sont donc fréquemment occupés par des personnes seules qui cherchent à s'insérer sur le marché du travail. Souvent diplômés, elles sont confrontées aux difficultés d'accès au premier emploi, et présentent un taux de chômage assez élevé, et surtout un recours important aux contrats courts (période d'essai, premiers postes...). Les habitants étant dans des périodes de transition professionnelle et personnelle, rares sont ceux qui accèdent à la propriété : locataires, ils déménagent plutôt pour se rapprocher de leur emploi ou s'adapter aux modifications de leur situation familiale.

## Le pôle urbain de Saint-Lô

Répartition des habitants selon leur type d'habitat



Proportion d'actifs en situation de précarité

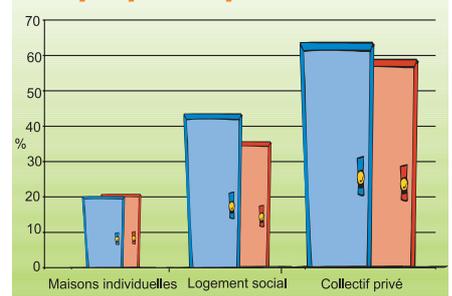


### FLASHS

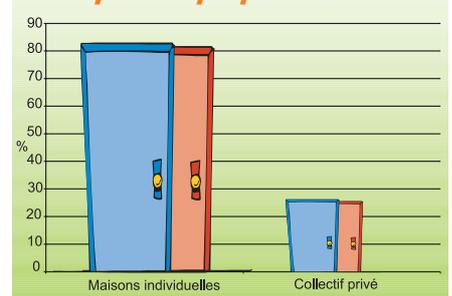
- **Moins de précarité professionnelle.** Les actifs du pôle urbain saint-lois sont moins confrontés à la précarité professionnelle que ceux des autres pôles urbains de la région, et ce quel que soit le type de parc. La hiérarchie est toutefois confirmée : 9 % des actifs sont en situation précaire dans l'habitat individuel, 17 % dans le collectif privé et 34 % dans le parc HLM.
- **Beaucoup de propriétaires dans les pavillons.** Plus de 82 % des ménages sont propriétaires de leur maison, quatrième plus forte proportion de la région.
- **Beaucoup de personnes seules en logement social.** 44 % des logements sont occupés par des personnes seules, troisième plus forte proportion de la région. Ce sont surtout des jeunes actifs.



Proportion de logements occupés par des personnes seules



Part des logements occupés par des propriétaires





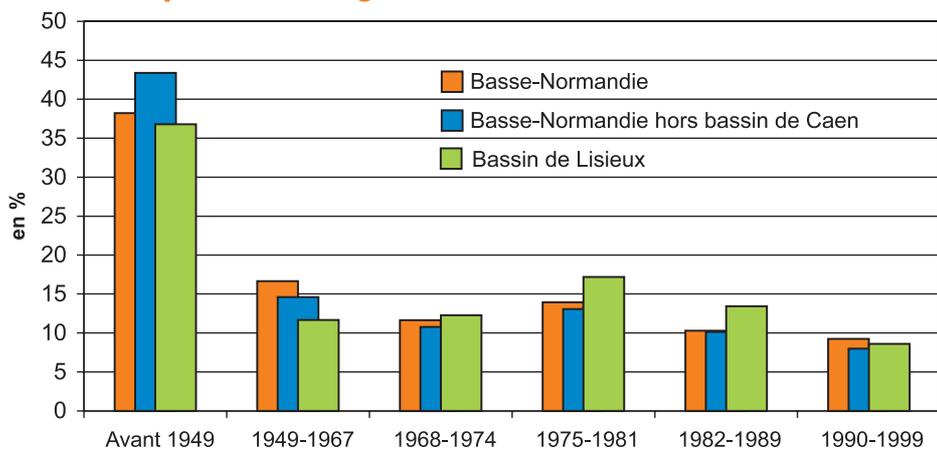
### Le collectif talonne l'individuel

Dans le bassin de Lisieux, seulement 54 % des logements sont des pavillons, soit la plus faible proportion de l'ensemble des bassins avec celui de Caen (57 %). A l'opposé, dans le bassin à vocation rurale de Mortagne-au-Perche, l'habitat individuel concentre neuf logements sur

dix. La moyenne régionale est proche de sept sur dix. La situation est évidemment très contrastée dans le bassin. Le collectif prédomine largement sur le littoral, notamment à Villers-sur-Mer, Deauville, Houlgate, Trouville-sur-Mer, Blonville-sur-Mer et Honfleur. Mis à part ces communes, les loge-

ments en immeuble collectif sont aussi fortement majoritaires (65 %) à Lisieux, la capitale augeronne. Dans le reste du territoire, l'habitat individuel règne. Il représente notamment plus de neuf logements sur dix dans 141 des 170 communes que compte le bassin.

#### Répartition des logements selon la date d'achèvement



Source : Insee, recensement de la population 1999

Au sein du bassin de Lisieux, la proportion de logements anciens, achevés avant 1949, est équivalente à celle du parc régional (37 %). La fin des années soixante-dix fut marquée par une construction intense puisque 17 % des résidences actuelles ont été bâties entre 1975 et 1981. Pendant cette période, plus de 2 100 logements étaient construits en moyenne chaque année. Depuis, le rythme de construction a rapidement chuté, pour se limiter à 810 logements par an au cours des années quatre-vingt-dix. C'est le plus fort ralentissement des bassins de la région.

### Presque autant de locataires que de propriétaires

En 1999, près de 48 700 résidences principales ont été recensées dans le bassin de Lisieux, soit 56 % du parc immobilier. Cette proportion est la plus faible des bassins de la région, le parc de logements étant plus orienté qu'ailleurs vers les résidences secondaires.

Près de 25 300 ménages sont propriétaires de leur logement, soit 52 % des ménages du bassin, plus faible proportion de la région avec le bassin de Caen. Comme ailleurs, la part des propriétaires varie fortement selon le type de bâti : de 77 % dans l'individuel privé, à 28 % dans le collectif privé. Dans ce dernier, l'accession à la propriété est d'ailleurs sensiblement plus importante que dans le reste de la région. Les communes rurales et périurbaines, où l'habitat pavillonnaire domine, sont caractérisées par une forte proportion de propriétaires. Ainsi leur part est supérieure à 80 % dans les couronnes périurbaines et proche des deux tiers dans le rural

hors pôles d'emplois. A l'inverse, dans les pôles urbains de Lisieux, de Honfleur et de Trouville-sur-Mer, où le collectif social est plus dense, moins d'un ménage sur deux est propriétaire.

C'est également le cas des pôles d'emplois de l'espace rural où à peine plus de 40 % des ménages sont propriétaires, voire à peine plus de 30 % comme à Pont-l'Évêque.

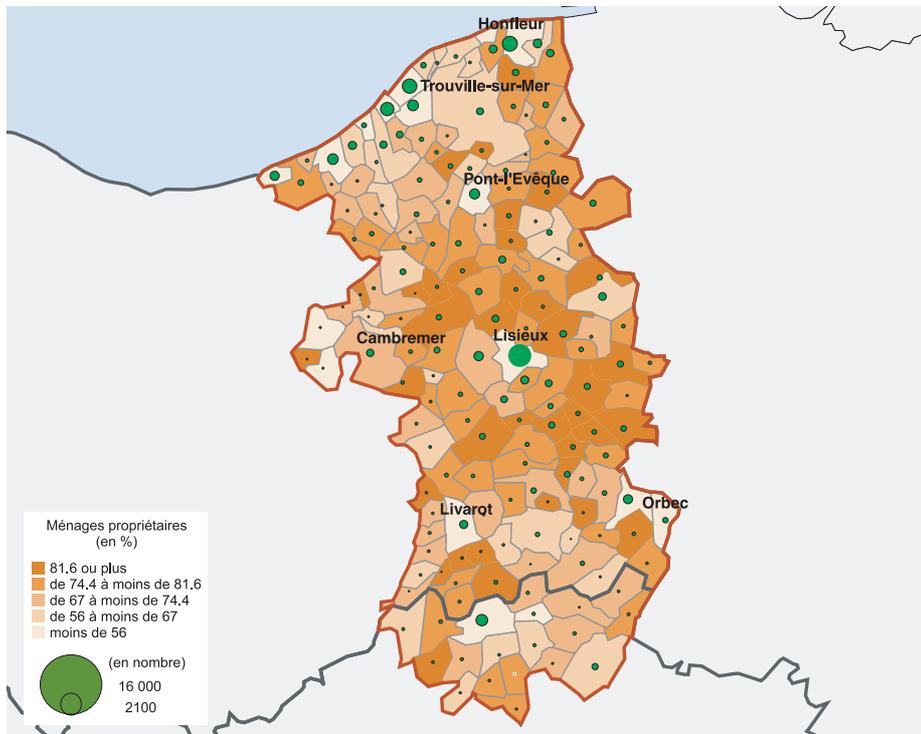
Plus de 21 200 ménages sont locataires de leur logement dans le bassin augeron, soit 9 % de plus qu'en 1990. Un peu moins de 12 000 le sont dans le parc immobilier privé, et 45 % vivent en appartement. Cette proportion est la plus importante de tous les bassins bas-normands après celui de Caen. A Lisieux, presque 80 % des locations privées concernent des appartements. Cette propor-

#### Les dix communes où le logement social est le plus présent

Commune	Nombre total de ménages	Ménages vivant dans le parc social	Part des ménages dans le parc social (en %)
Lisieux	10 187	4 430	43,5
Honfleur	3 524	964	27,4
Vimoutiers	1 788	671	37,5
Pont-l'Évêque	1 687	589	34,9
Trouville-sur-Mer	2 579	574	22,3
Touques	1 453	528	36,3
Deauville	2 194	436	19,9
Livarot	1 001	330	33,0
Orbec	1 054	193	18,3
Villers-sur-Mer	1 125	101	9,0

Source : Insee, recensement de la population 1999

Proportion des ménages propriétaires



© IGN - Insee Basse-Normandie 2003

Source : Insee, recensement de la population 1999

tion reste forte dans la plupart des grandes stations balnéaires, souvent voisine de 60 %. A l'intérieur des terres, seules deux communes se caractérisent par une prédominance du collectif dans l'offre de location : Pont-l'Évêque et La Vespière près d'Orbec. Les maisons individuelles en location sont nettement majoritaires partout ailleurs. Le parc social complète cette offre privée, et loge près de 9 400 ménages. Près d'un ménage du bassin sur cinq habite dans le parc social, troisième plus forte proportion de la région après les bassins d'Alençon-Argentan et de Cherbourg. Plus des deux tiers d'entre eux vivent en immeuble collectif.

L'habitat social est concentré dans les

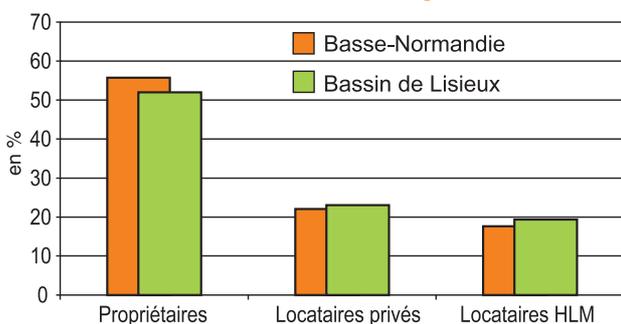
villes, surtout à Lisieux qui en regroupe près de la moitié. D'ailleurs, près de 44 % des ménages lexoviens vivent en HLM. Cette proportion reste forte près du littoral, notamment à Touques et Honfleur, mais aussi à Deauville et Trouville-sur-Mer. Dans les terres, les principaux bourgs ont aussi un parc social assez dense. La part des ménages y logeant atteint ou dépasse le tiers à Livarot, Pont-l'Évêque et Vimoutiers. L'ensemble donne au bassin l'image d'un territoire où l'habitat social est assez largement réparti.

L'effort de construction des logements sociaux, qui a commencé à s'amplifier au lendemain de la Seconde Guerre mondiale, s'est vraiment affirmé entre 1968 et 1974 : plus d'un quart des logements sociaux datent de cette époque, soit presque 380 logements construits en moyenne par an. Pendant ces six années, il y a eu presque autant d'HLM achevées que pendant les vingt années d'après guerre. Ce fut une

période d'extension du parc social au sein des trois pôles urbains de Lisieux, Trouville-sur-Mer et Honfleur. En revanche, depuis le milieu des années soixante-dix, le rythme de construction des logements HLM ralentit continûment, si bien qu'entre 1990 et 1999 seulement une centaine d'HLM était achevée chaque année en moyenne. L'habitat social s'oriente aussi comme ailleurs vers le pavillonnaire. Les maisons HLM, quasiment marginales dans l'après-guerre, sont progressivement devenues majoritaires, jusqu'à représenter 62 % des constructions de la décennie quatre-vingt-dix. D'une part, l'habitat social s'est étendu vers des bourgs, alors qu'initialement il était très concentré dans les grands pôles urbains. D'autre part, dans tous les espaces, y compris dans les villes, les nouvelles HLM sont plutôt des maisons individuelles.

Ce choix s'est notamment opéré dès le milieu des années soixante-dix à Honfleur, au début des années quatre-vingt à Lisieux, et seulement au cours de la décennie quatre-vingt-dix à Trouville-sur-Mer.

Répartition des logements selon le statut d'occupation



Source : Insee, recensement de la population 1999

LE TOP 11 TERRITOIRES

Evolution du nombre de logements (1990-1999)

+ 11,0 %

2

Part de l'habitat pavillonnaire (1999)

54 %

11

Densité de résidences secondaires (1999)

23,3 au km<sup>2</sup>

1

Part des ménages vivant dans le parc social (1999)

19,7 %

3

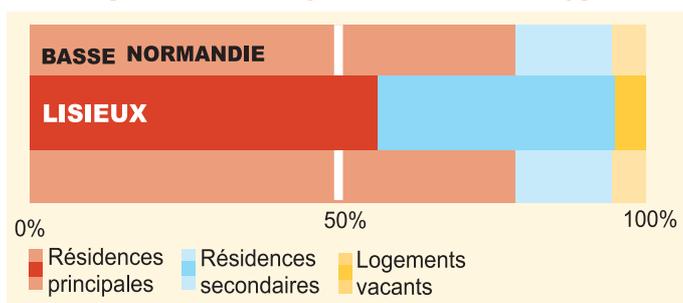
Classement du territoire parmi les onze territoires bas-normands

Source : Insee

## Deux logements sur cinq sont des résidences secondaires

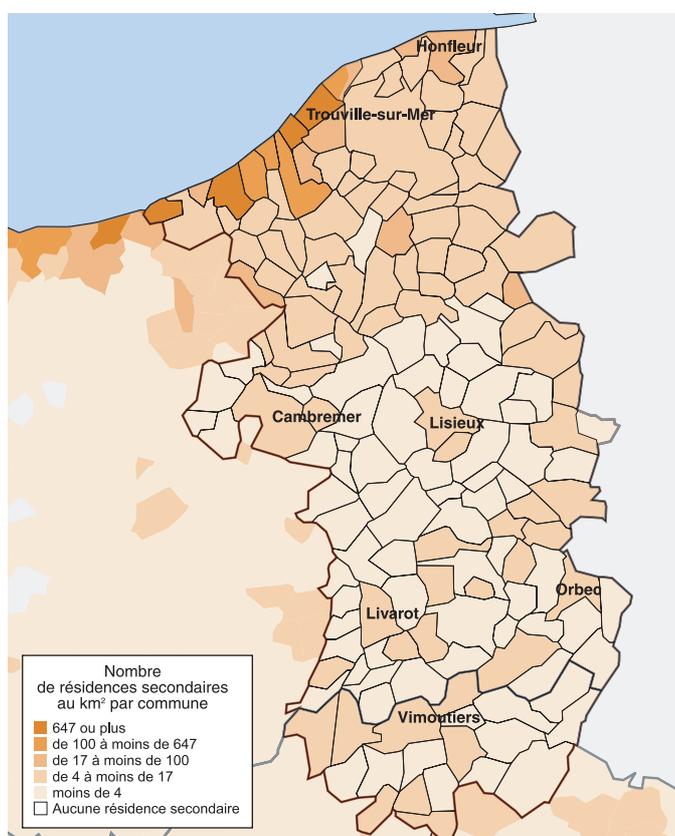
En 1999, près de 33 200 logements sont des résidences secondaires, soit 38 % du parc immobilier du bassin. Cette proportion est la plus forte de la région, et le bassin rassemble à lui seul presque trois résidences secondaires bas-normandes sur dix. C'est la conséquence de l'attractivité du territoire pour les loisirs, bien sûr avec le tourisme balnéaire mais aussi avec une campagne qui séduit notamment de nombreux franciliens. La densité des résidences secondaires est de loin la plus élevée de tous les bassins bas-normands, avec 23 logements par km<sup>2</sup> (six pour la région). Sur la bande côtière la présence des résidences secondaires est particulièrement forte. A Deauville la densité des résidences de loisirs atteint 1 380 au km<sup>2</sup> (second plus fort niveau de la région après Cabourg), 870 à Villers-sur-Mer, 760 à Houlgate, 680 à Trouville-sur-Mer, et enfin 330 à Benerville-sur-Mer. Dans ces communes la majorité du parc est affectée à la résidence secondaire ; cette proportion atteint même 86 % à Villers-sur-Mer. A l'intérieur des terres, les densités baissent nettement, et seules trois communes sont dominées par le secondaire (La Croupe, Danestal et surtout Le Faulq).

### Répartition des logements selon leur type



Source : Insee, recensement de la population 1999

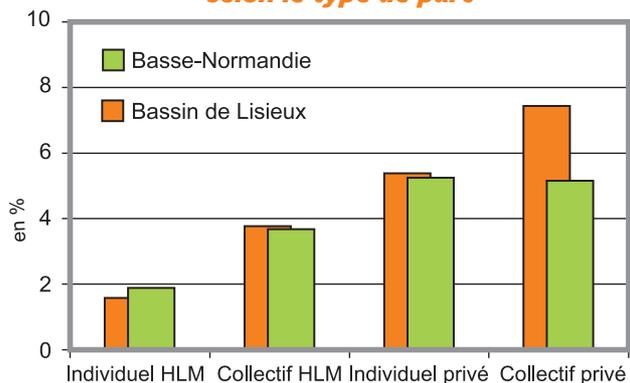
### Les résidences secondaires



© IGN - Insee Basse-Normandie 2003

Source : Insee, recensement de la population 1999

### Taux de vacance en mars 1999 selon le type de parc



Source : Insee, recensement de la population 1999

## Une vacance plutôt faible

Malgré un rythme de la construction proche de la moyenne régionale, seulement 4 400 logements demeurent inoccupés en mars 1999. Le taux de vacance de logements est de 5,1 %, légèrement inférieur à la moyenne régionale (5,5 %). Dans le parc HLM, le taux de vacance (3,2 %) est proche du taux régional et s'apparente à une vacance technique. Dans l'habitat individuel, la vacance est frictionnelle, presque incompressible avec seulement 5,1 % des maisons libres à la location ou à la vente. Enfin près de 1 580 logements collectifs privés du bassin de Lisieux n'avaient pas trouvé preneur en mars 1999. Ils représentent 36 % des logements vacants. Le taux de vacance est faible également dans ce type de parc : il atteint 5,2 % dans le collectif privé, contre 7,4 % en moyenne dans la région.

## Un pic de construction en 2001

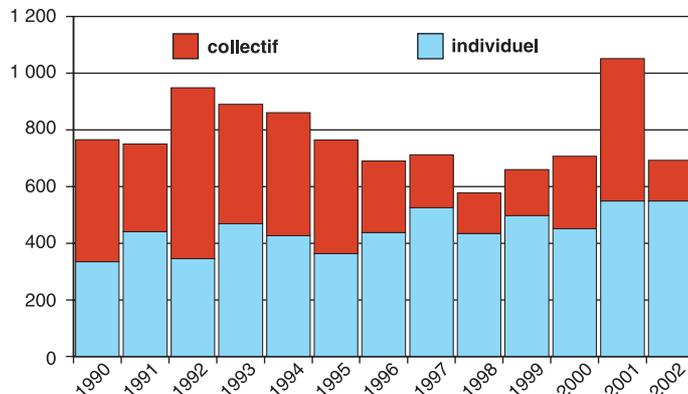
Le marché de la construction neuve est dynamique dans le bassin de Lisieux, avec un taux annuel moyen de 8,4 ‰ logements neufs entre 1998 et 2002. Ce rythme est proche de la moyenne régionale de 9,5 ‰. Il est supérieur aux évolutions enregistrées sur la même période dans les bassins d'emploi de Vire (7,1 ‰) et de Cherbourg (7,5 ‰) mais se situe nettement en deçà de celui du bassin de Caen (12,5 ‰). Cette vitalité du bassin de Lisieux dans le domaine de la construction neuve et de la promotion est à relier à la croissance de la population entre les deux derniers recensements (+ 2,7 ‰).

Entre 1990 et 2002, 780 logements ont été construits en moyenne chaque année dans le bassin de Lisieux. Deux années exceptionnelles ont ponctué cette période : 1992, où 950 unités ont été construites et 2001, avec 1 140 unités construites. Ces deux pics sont essentiellement imputables aux programmes de logements collectifs : plus de 600 en 1992 et 500 en 2001, pour une moyenne de 330 par an depuis 1990. Les constructions de pavillons évoluent de façon régulière avec un volume annuel moyen de 450, marqué par un surcroît d'activité en 2001 et en 2002 (550 maisons construites). Le pôle de Lisieux et sa couronne périurbaine abritent chacun 12 % de la construction neuve. Les communes dans lesquelles se développe la construction neuve se situent surtout au nord de Lisieux et en particulier sur la côte.

Entre 1998 et 2002, 54 % des logements construits dans le bassin de Lisieux étaient destinés à l'occupation personnelle, 30 % à la vente et 16 % à la location. La part élevée de logements destinés à la vente s'explique en particulier par l'importance du parc de résidences secondaires dans le bassin et la vocation touristique de Deauville et Honfleur.

Entre 1998 et 2003, près de 75 % des particuliers qui ont fait construire dans le bassin de Lisieux en sont originaires. Parmi eux, 28 % l'ont fait dans la commune où ils résidaient déjà. Près de 6 % des pavillons neufs ont été construits par des particuliers résidant dans le Calvados mais pas dans le bassin de Lisieux. Enfin, le bassin lexovien est très attractif puisque la proportion des particuliers origi-

### Nature des logements mis en chantier dans le bassin de Lisieux



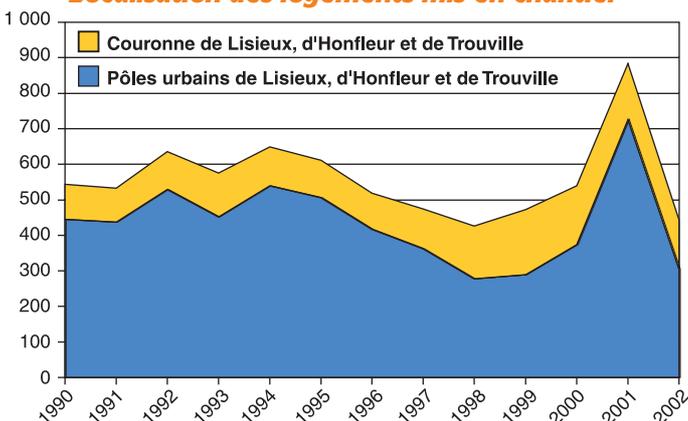
Source : DRE, sitadel

naires d'autres régions est deux fois plus importante que la moyenne régionale : 20 % des pavillons neufs ont aussi été construits par des personnes originaires d'autres régions, principalement d'Ile-de-France (12 %) et des départements limitrophes de la Basse-Normandie (6 %).

### La réhabilitation dans le bassin de Lisieux

Entre 1997 et 2001, 1 005 logements locatifs privés ont fait l'objet de travaux subventionnés par l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH). Parmi ceux-ci, 629 logements (soit 63 %) ont bénéficié de travaux d'amélioration portant sur un ou plusieurs des trois éléments de confort de base (WC intérieurs, baignoire/douche, chauffage). En outre, 61 % des logements améliorés au cours des dix dernières années ont également bénéficié de travaux de mise aux normes. D'autres types de travaux se développent également, tels ceux portant sur l'isolation thermique et acoustique ou l'accessibilité des logements. Une partie des logements remis sur le marché a reçu des majorations de subvention de l'ANAH afin d'appliquer un loyer conventionné. Ces mesures contribuent à l'objectif social d'accroître l'offre de logements à loyer maîtrisé.

### Localisation des logements mis en chantier



Source : DRE, sitadel

### LE TOP 11 TERRITOIRES

Taux d'attractivité des particuliers originaires d'autres régions (1998-2003)

20,6 %

2

Taux de construction annuel moyen (1998-2002)

8,4 ‰

4

Classement du territoire parmi les onze territoires bas-normands

Source : DRE



### Trois types d'habitat Trois profils de population

Maisons individuelles, appartements du parc privé et logements sociaux composent dans des proportions différentes l'habitat des différents pôles urbains de la région. Les grandes caractéristiques de leurs habitants sont aussi très différentes, qu'il s'agisse des pôles urbains de **Lisieux, d'Honfleur, de Trouville-Deauville** ou des autres pôles, ce qui traduit la pension de chaque type de logement à s'adresser à des profils de population différents.

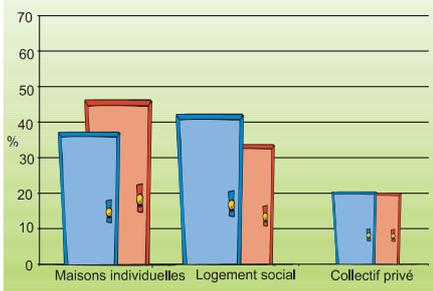
**L'habitat pavillonnaire** abrite une population qui présente les signes d'une certaine stabilité. Professionnellement, les actifs ont très largement trouvé un emploi, et travaillent le plus souvent par le biais de contrats à durée indéterminée. Cette insertion sur le marché du travail se double d'une certaine stabilité familiale puisque les habitants vivent souvent en couple, notamment avec enfants. Les couples sans enfant sont aussi assez représentés ; ce sont alors souvent des adultes plutôt âgés dont les enfants ont quitté le domicile familial. Les ménages sont le plus souvent propriétaires de leur logement, et de fait, sont beaucoup plus sédentaires que dans les autres types de parc.

Les habitants du **parc social** présentent un profil quasiment opposé à celui des habitants du pavillonnaire privé. Ils sont notamment plus exposés à des situations de précarité professionnelle, avec des difficultés d'insertion sur le marché du travail : taux de chômage élevé, recours fréquent aux emplois courts (CDD, intérim, emploi aidé). De plus, et signe de rupture familiale au moins passée, les familles monoparentales sont beaucoup plus présentes que dans les autres types de parc. Ce type d'habitat est d'ailleurs très familial, avec de nombreuses familles vivant en couple avec enfants. Les ensembles sociaux sont généralement des quartiers jeunes. Le fait de trouver dans ces logements des personnes en situation de fragilité ou précarité est simplement la traduction que le parc social joue son rôle, à savoir fournir un logement à la population la plus démunie. Mais bien entendu, ces fragilités ne sont pas figées. La population vivant en HLM déménage fréquemment au gré de l'évolution des situations personnelles et familiales.

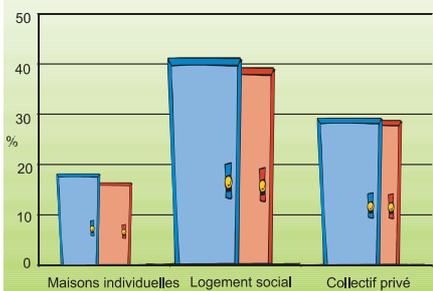
**Le collectif privé** apparaît plutôt comme un habitat temporaire, prisé par les étudiants et surtout les jeunes actifs. Les appartements sont donc fréquemment occupés par des personnes seules qui cherchent à s'insérer sur le marché du travail. Souvent diplômées, elles sont confrontées aux difficultés d'accès au premier emploi, et présentent un taux de chômage assez élevé, et surtout un recours important aux contrats courts (période d'essai, premiers postes...). Les habitants étant dans des périodes de transition professionnelle et personnelle, rares sont ceux qui accèdent à la propriété : locataires, ils déménagent plutôt pour se rapprocher de leur emploi ou s'adapter aux modifications de leur situation familiale.

## Le pôle urbain de Lisieux

### Répartition des habitants selon leur type d'habitat



### Proportion d'actifs en situation de précarité

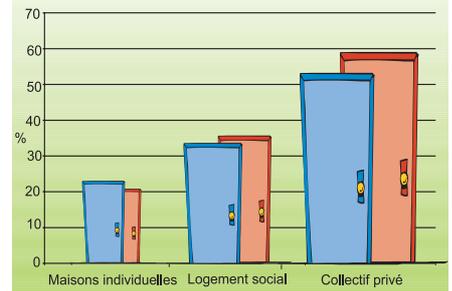


### FLASHS

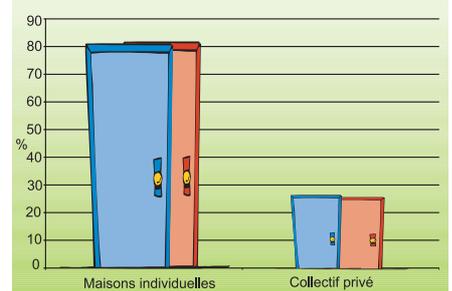
- **Le logement collectif a la part belle.** Seuls 37 % des habitants vivent dans une maison individuelle, seconde plus faible proportion de la région.
- **Le taux de chômage est un des plus élevés** de la région dans l'habitat pavillonnaire.
- **Moins de personnes seules dans le collectif privé.** A peine plus d'un appartement sur deux est habité par une personne seule, plus faible proportion de la région. C'est le signe d'un parc collectif privé un peu plus orienté qu'ailleurs vers les couples.
- **Moins de déménagements.** La population s'est un peu moins renouvelée : 29 % des habitants résidaient déjà dans le même appartement en 1990, troisième plus forte proportion de la région.



### Proportion de logements occupés par des personnes seules



### Part des logements occupés par des propriétaires



LISIEUX

LE TOP 15 PÔLES URBAINS

Part des logements occupés par des personnes seules (1999)

36,5 %

6

Part des chômeurs du pôle urbain vivant dans le parc social

55,5 %

5

Part des ménages vivant dans le parc social

38,0 %

3

Classement du pôle parmi les quinze pôles urbains

Source : Insee

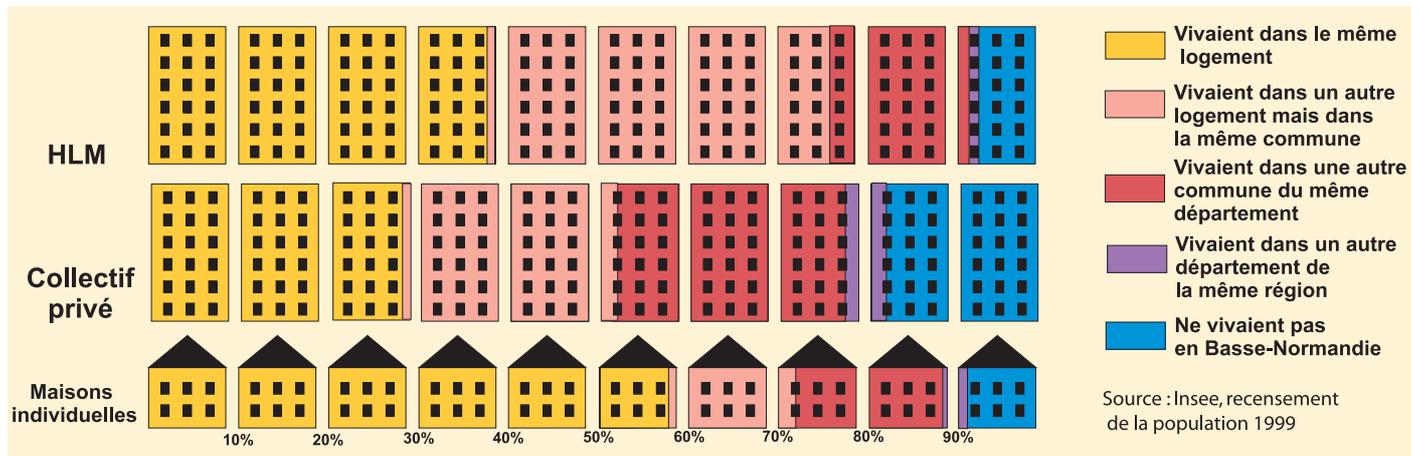
Population par âge et par type d'habitat dans le pôle urbain de Lisieux

Type d'habitat	Individuel privé		Collectif privé		Habitat social		Autres*		Total	
	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%
moins de 20 ans	2 420	24,6	920	17,2	3 690	33,2	130	21,7	7 160	26,6
de 20 à 29 ans	730	7,4	1 250	23,5	1 590	14,3	80	13,3	3 650	13,6
de 30 à 59 ans	3 960	40,3	1 820	34,2	4 010	36,0	260	43,3	10 050	37,4
plus de 60 ans	2 720	27,7	1 340	25,1	1 830	16,5	130	21,7	6 020	22,4
<b>Total</b>	<b>9 830</b>	<b>100,0</b>	<b>5 330</b>	<b>100,0</b>	<b>11 120</b>	<b>100,0</b>	<b>600</b>	<b>100,0</b>	<b>26 880</b>	<b>100,0</b>

\* logement-foyer pour personnes âgées, chambre d'hôtel, construction provisoire, habitation de fortune...

Source : Insee, recensement de la population 1999

Où vivaient les occupants des logements de Lisieux de 1999 en 1990 ? (selon le type de logement)



Répartition des logements selon la taille et le type d'habitat dans le pôle urbain de Lisieux

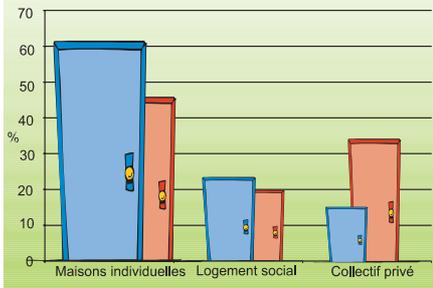
Taille du logement	Individuel privé		Collectif privé		Habitat social		Autres*		Total	
	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%
1 pièce	29	0,7	456	14,8	323	7,2	152	44,2	960	8,1
2 pièces	184	4,7	872	28,2	732	16,2	49	14,2	1 837	15,5
3 pièces	677	17,3	963	31,1	1 586	35,2	56	16,3	3 282	27,6
4 pièces	1 134	29,0	500	16,2	1 402	31,1	48	14,0	3 084	26,0
5 pièces	1 037	26,5	215	7,0	419	9,3	19	5,5	1 690	14,3
6 pièces ou plus	854	21,8	84	2,7	44	1,0	20	5,8	1 002	8,5
<b>Total</b>	<b>3 915</b>	<b>100,0</b>	<b>3 090</b>	<b>100,0</b>	<b>4 506</b>	<b>100,0</b>	<b>344</b>	<b>100,0</b>	<b>11 855</b>	<b>100,0</b>

\* logement-foyer pour personnes âgées, chambre d'hôtel, construction provisoire, habitation de fortune...

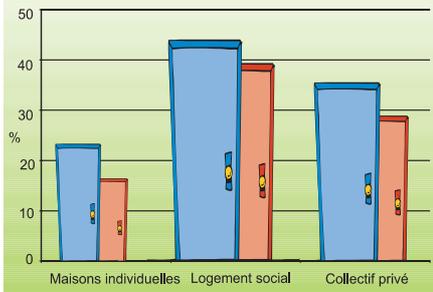
Source : Insee, recensement de la population 1999

## Le pôle urbain de Honfleur

### Répartition des habitants selon leur type d'habitat



### Proportion d'actifs en situation de précarité



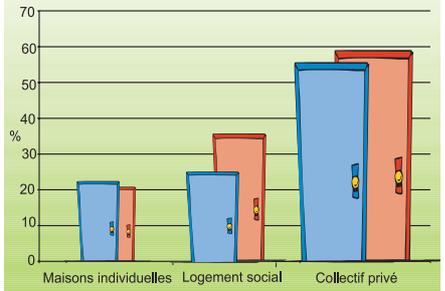
Par maisons individuelles, il faut comprendre maisons individuelles privées.

### FLASHS

- **Forte précarité professionnelle dans chaque type de logement.** Taux de chômage important et beaucoup d'emplois courts.
- **Plus de locataires en maisons individuelles.** L'accession à la propriété reste largement majoritaire, mais inférieure à celle des autres pôles urbains. Seuls 75 % des pavillons sont occupés par leur propriétaire.
- **Beaucoup d'enfants dans le parc social.** Les familles avec enfants prédominent dans les HLM. 43 % des logements sont occupés par un couple avec enfants, soit la plus forte proportion des pôles urbains de la région.
- **Peu de propriétaires dans le collectif privé.** Seulement 16 % des appartements sont occupés par leur propriétaire, soit une des plus faibles proportions des pôles urbains de la région.



### Proportion de logements occupés par des personnes seules



### Part des logements occupés par des propriétaires



Source : Insee, recensement de la population 1999

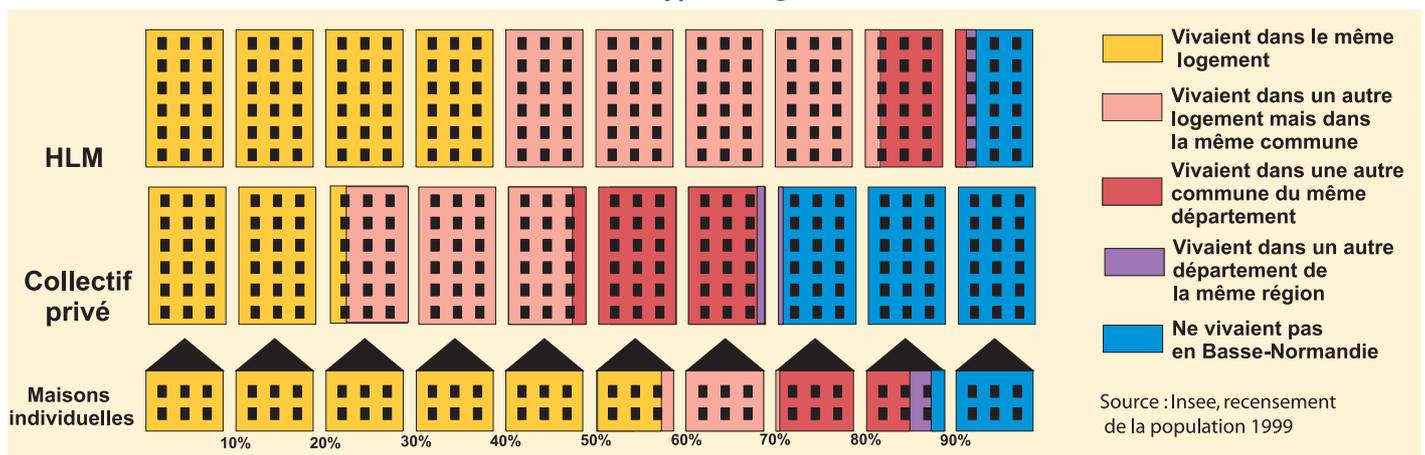
### Population par âge et par type d'habitat dans le pôle urbain de Honfleur

Type d'habitat	Individuel privé		Collectif privé		Habitat social		Autres*		Total	
	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%
moins de 20 ans	1 830	24,5	280	15,1	1 070	38,1	80	22,2	3 260	26,0
de 20 à 29 ans	710	9,5	490	26,5	370	13,2	50	13,9	1 620	13,0
de 30 à 59 ans	3 160	42,2	680	36,8	1 040	37,0	180	50,0	5 060	40,5
plus de 60 ans	1 780	23,8	400	21,6	330	11,7	50	13,9	2 560	20,5
<b>Total</b>	<b>7 480</b>	<b>100,0</b>	<b>1 850</b>	<b>100,0</b>	<b>2 810</b>	<b>100,0</b>	<b>360</b>	<b>100,0</b>	<b>12 500</b>	<b>100,0</b>

\* logement-foyer pour personnes âgées, chambre d'hôtel, construction provisoire, habitation de fortune...

Source : Insee, recensement de la population 1999

### Où vivaient les occupants des logements de 1999 en 1990 ? (selon le type de logement)



Source : Insee, recensement de la population 1999

**HONFLEUR**

Part des logements occupés par des personnes seules (1999)

**30,9 %**

15

**LE TOP 15 PÔLES URBAINS**

Part des chômeurs du pôle urbain vivant dans le parc social

**29,7 %**

15

Part des ménages vivant dans le parc social

**18,6 %**

13

Classement du pôle parmi les quinze pôles urbains

Source : Insee

**Répartition des logements selon la taille et le type d'habitat dans le pôle urbain de Honfleur**

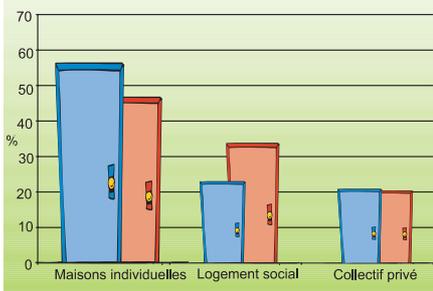
Taille du logement	Individuel privé		Collectif privé		Habitat social		Autres*		Total	
	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%
1 pièce	20	0,7	147	13,1	34	3,5	23	13,4	224	4,3
2 pièces	147	5,0	481	43,0	122	12,6	54	31,3	804	15,5
3 pièces	586	20,0	336	30,0	299	30,9	36	20,9	1 257	24,2
4 pièces	872	29,7	118	10,5	334	34,6	34	19,8	1 358	26,1
5 pièces	738	25,1	29	2,6	165	17,0	12	7,0	944	18,2
6 pièces ou plus	572	19,5	9	0,8	14	1,4	13	7,6	608	11,7
<b>Total</b>	<b>2 935</b>	<b>100,0</b>	<b>1 120</b>	<b>100,0</b>	<b>968</b>	<b>100,0</b>	<b>172</b>	<b>100,0</b>	<b>5 195</b>	<b>100,0</b>

\* logement-foyer pour personnes âgées, chambre d'hôtel, construction provisoire, habitation de fortune...

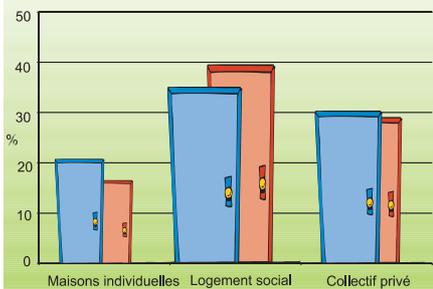
Source : Insee, recensement de la population 1999

**Le pôle urbain de Trouville-Deauville**

**Répartition des habitants selon leur type d'habitat**



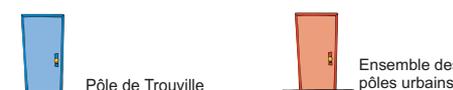
**Proportion d'actifs en situation de précarité**



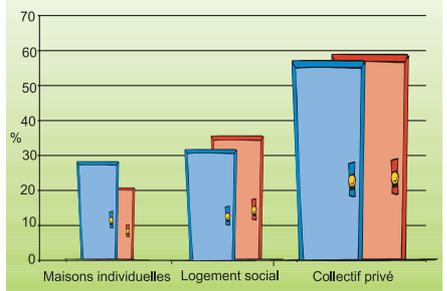
Par maisons individuelles, il faut comprendre maisons individuelles privées.

**FLASHS**

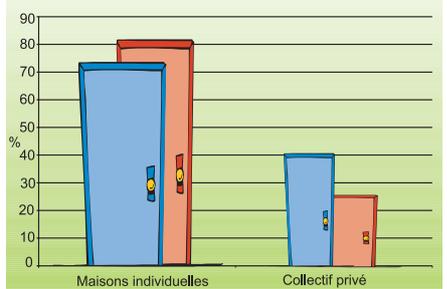
- **D'avantage de personnes seules dans les pavillons.** Près de 30 % des maisons sont occupées par une personne seule, plus forte proportion des pôles urbains de la région. La place des familles avec enfants est très limitée (seulement 28 % des pavillons).
- **Un peu moins de propriétaires dans les maisons.** L'accès à la propriété reste largement majoritaire, mais inférieure à celle des autres pôles urbains : seuls 73 % des pavillons sont occupés par leur propriétaire.
- **Les familles avec enfants prédominent dans les HLM.** 36 % des logements sont occupés par un couple avec enfants, et 19 % par une famille monoparentale, soit une des deux plus fortes proportions des pôles urbains de la région.
- **La précarité professionnelle est assez modérée,** avec surtout une faible part de salariés en contrats courts.
- **Plus de propriétaires dans le collectif privé.** 40 % des appartements sont occupés par leur propriétaire, plus forte proportion des pôles urbains de la région.
- **Un taux de chômage plutôt élevé,** et surtout très proche entre locataires et propriétaires.



**Proportion de logements occupés par des personnes seules**



**Part des logements occupés par des propriétaires**



Source : Insee, recensement de la population 1999

**Population par âge et par type d'habitat dans le pôle urbain de Trouville-Deauville**

Type d'habitat	Individuel privé		Collectif privé		Habitat social		Autres*		Total	
	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%
moins de 20 ans	2 240	20,6	520	12,9	1 480	33,6	150	19,0	4 390	21,9
de 20 à 29 ans	840	7,8	690	17,1	620	14,1	100	12,7	2 250	11,2
de 30 à 59 ans	4 210	38,9	1 350	33,4	1 620	36,8	360	45,6	7 540	37,6
plus de 60 ans	3 540	32,7	1 480	36,6	680	15,5	180	22,7	5 880	29,3
<b>Total</b>	<b>10 830</b>	<b>100,0</b>	<b>4 040</b>	<b>100,0</b>	<b>4 400</b>	<b>100,0</b>	<b>790</b>	<b>100,0</b>	<b>20 060</b>	<b>100,0</b>

\* logement-foyer pour personnes âgées, chambre d'hôtel, construction provisoire, habitation de fortune...

Source : Insee, recensement de la population 1999

TROUVILLE  
DEAUVILLEPart des logements  
occupés par des personnes seules  
(1999)

37,8 %

4

Part des chômeurs  
du pôle urbain  
vivant dans le parc social

32,1 %

13

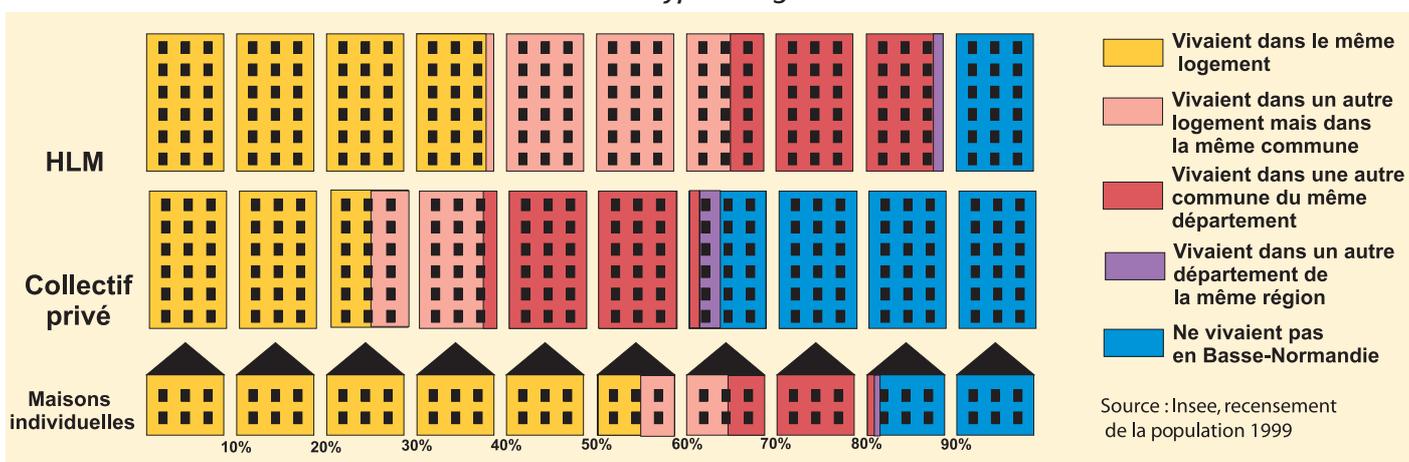
Part des ménages  
vivant  
dans le parc social

18,6 %

13

Classement du pôle parmi les quinze pôles urbains

Source : Insee

Où vivaient les occupants des logements de Trouville-Deauville de 1999 en 1990 ?  
(selon le type de logement)

## Répartition des logements selon la taille et le type d'habitat dans le pôle urbain de Trouville-Deauville

Taille du logement	Individuel privé		Collectif privé		Habitat social		Autres*		Total	
	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%
1 pièce	39	0,8	385	15,4	100	5,7	157	37,1	681	7,3
2 pièces	328	7,0	1 033	41,2	343	19,7	75	17,7	1 779	19,0
3 pièces	1 003	21,3	720	28,7	653	37,5	71	16,7	2 447	26,0
4 pièces	1 320	28,0	245	9,8	471	27,0	57	13,4	2 093	22,3
5 pièces	1 075	22,9	83	3,3	151	8,7	38	9,0	1 347	14,4
6 pièces ou plus	939	20,0	40	1,6	24	1,4	26	6,1	1 029	11,0
<b>Total</b>	<b>4 704</b>	<b>100,0</b>	<b>2 506</b>	<b>100,0</b>	<b>1 742</b>	<b>100,0</b>	<b>424</b>	<b>100,0</b>	<b>9 376</b>	<b>100,0</b>

\* logement-foyer pour personnes âgées, chambre d'hôtel, construction provisoire, habitation de fortune...

Source : Insee, recensement de la population 1999

## Où vivent les 75 ans et plus ?

	Population					
	Maison indiv. privée	Habitat collectif privé	Logement social	Maison de retraite	Autre*	Total
Bassin de Lisieux	5 988	1 625	1 520	1 109	514	10 756
Pôle urbain de Lisieux	892	636	731	279	116	2 654
Pôle urbain de Trouville-Deauville	1 299	601	269	183	128	2 480
Pôle urbain de Honfleur	571	194	105	88	54	1 012
Bassin de Lisieux (%)	55,7	15,1	14,1	10,3	4,8	100,0
Pôle urbain de Lisieux (%)	33,6	24,0	27,5	10,5	4,4	100,0
Pôle urbain de Trouv.-Deauv. (%)	52,4	24,2	10,8	7,4	5,2	100,0
Pôle urbain de Honfleur (%)	56,4	19,2	10,4	8,7	5,3	100,0
Ensemble des pôles urbains (%)	44,7	21,3	21,1	8,4	4,5	100,0
Basse-Normandie (%)	64,9	10,0	12,1	9,4	3,6	100,0

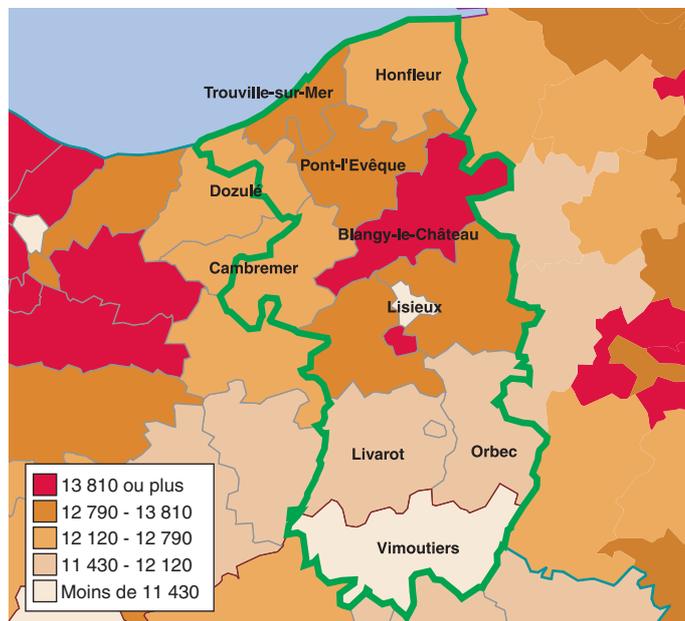
\* la catégorie "autre" comprend notamment les établissements de soins de longue durée et les communautés religieuses

Source : Insee, recensement de la population 1999

Dans le pôle urbain de Lisieux, si la forme dominante de logement des personnes âgées de 75 ans et plus demeure la maison individuelle privée, elle est cependant nettement moins prégnante qu'en moyenne dans les pôles urbains de la région (34 % contre 45 %). Le logement social y est en revanche sur-représenté (27,5 contre 21). Dans les deux autres pôles urbains du bassin (Honfleur et Trouville-Deauville), le constat est opposé.

### Une grande disparité de revenus

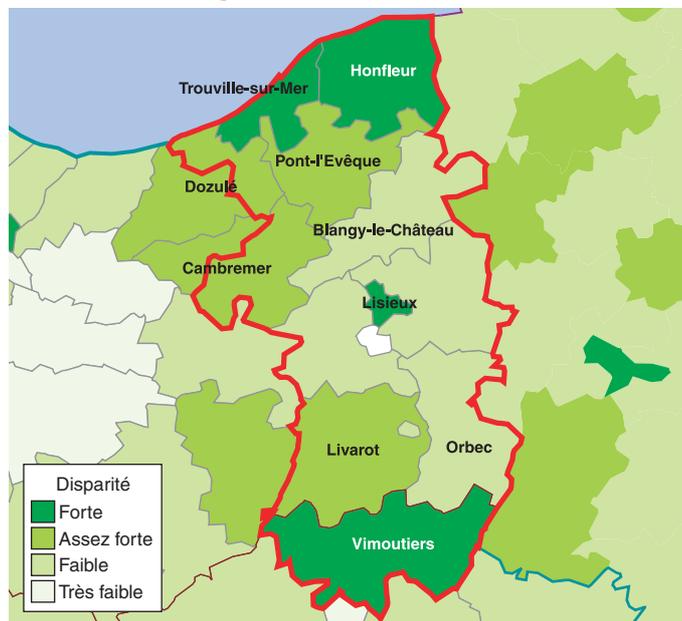
Les revenus fiscaux médians par canton en 2000  
(en euros et par unité de consommation)



© Insee-IGN 2003

Source : Insee - DGI, RF 2000

Les disparités\* des revenus fiscaux  
par canton en 2000



© Insee-IGN 2003

Source : Insee - DGI, RF 2000

(\*) Il s'agit du rapport entre hauts et bas revenus. La disparité est dite forte si supérieure à celle de Province (5,2), assez forte si comprise entre la disparité régionale (4,6) et celle de Province, faible si inférieure à la disparité régionale.

L'éventail des revenus fiscaux déclarés au titre de l'année 2000 dans le bassin de Lisieux est très large. Les revenus déclarés par les plus aisés (26 040 euros par UC) sont en effet plus de cinq fois supérieurs à ceux des plus modestes (4 990 euros par UC). En revanche le revenu fiscal médian, s'élevant à 12 550 euros par UC, est proche du niveau régional (12 900 euros par UC). Mais trois territoires différents se dessinent dans ce bassin. Tout d'abord sur le littoral, de

#### Le Top 10 des communes<sup>(1)</sup> au plus fort revenu médian par uc<sup>(2)</sup>

Communes	Revenu fiscal médian 2000 (euros/uc)
Le Mesnil-Bacley	18 770
Tourgéville	18 000
Bonneville-sur-Touques	17 710
Rocques	17 670
St-Martin-aux-Chartrains	17 650
Gonneville-sur-Mer	17 530
Ouilly-du-Houley	16 780
Norolles	16 700
Le Breuil-en-Auge	16 530
Gonneville-sur-Honfleur	16 450

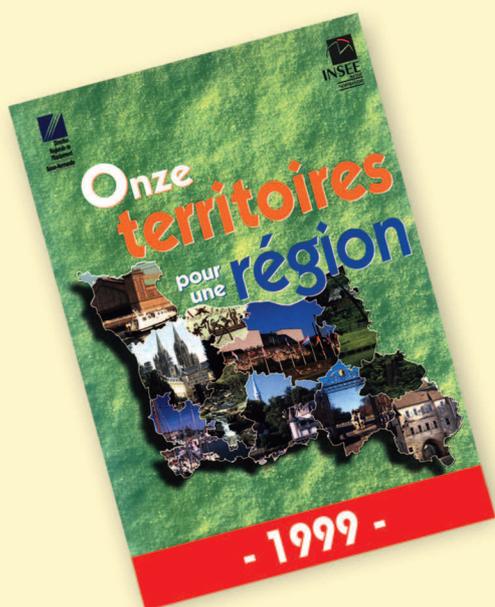
(1) parmi celles d'au moins 50 ménages (pour des raisons de confidentialité)  
(2) uc : unité de consommation

Source : Insee-DGI-Revenus fiscaux localisés

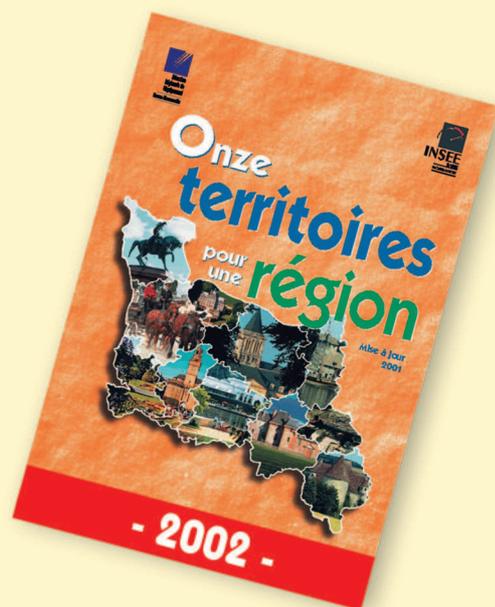
Villers-sur-Mer à Honfleur, les revenus médians sont supérieurs à ceux de la région, en particulier sur le canton de Trouville-sur-Mer (13 220 euros par UC). Mais cette bande côtière se caractérise surtout par son large éventail de revenus déclarés, reflet d'une forte mixité sociale. Dans le canton de Trouville-sur-Mer, les situations sont très contrastées : les ménages aisés déclarent 30 240 euros par UC, et les plus modestes six fois moins. D'un côté, ce littoral abrite des ménages à revenu très élevé. De l'autre, un fort taux de chômage en mars 1999 (15 %), et un nombre important d'allocataires du RMI, témoignent d'une certaine fragilité sociale. Le centre du bassin urbain n'est pas homogène. En périphérie de la ville de Lisieux, les plus défavorisés déclarent un revenu supérieur à 6 200 euros par UC, soit presque le double de celui de la ville de Lisieux. Dans cette dernière, les revenus sont en effet tirés « vers le bas », traduisant l'attractivité de la ville pour les personnes les plus démunies. L'écart entre les déclarations des ménages les plus aisés et les plus modestes est donc relativement élevé

(respectivement 22 450 et 3 350 euros par UC). Dans cette ville, le niveau des revenus médians est plus faible que dans les autres villes bas-normandes si l'on excepte L'Aigle et Argentan. Il dépasse tout juste 11 180 euros par UC. En périphérie de Lisieux, les revenus médians sont plus importants. En 2000, au nord de Lisieux, la moitié des habitants du canton de Blangy-le-Château vivent dans un ménage déclarant plus de 14 330 euros par UC. Enfin le sud du bassin, plus rural, présente un niveau de revenus fiscaux moins élevé que les deux territoires cités précédemment. Le canton de Vimoutiers enregistre le revenu médian le plus bas du bassin avec seulement 11 030 euros par UC. C'est l'ensemble de l'échelle des revenus qui est tirée vers le bas, aussi bien le seuil des bas revenus (4 000 euros par UC) que celui des hauts revenus (21 440 euros par UC). Quant aux cantons de Livarot et d'Orbec, ils présentent des déclarations à peine supérieures, leurs valeurs médianes respectives n'atteignant que 12 000 et 12 120 euros par UC.

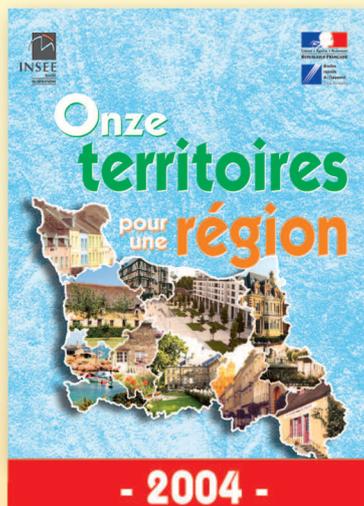
# Il vous manque les deux premières éditions ?



*Ces trois publications  
ont été réalisées  
en partenariat  
entre l'Insee  
et la direction régionale  
de l'Équipement  
(☎ 02 31 43 15 00)*



**Structuration  
Aménagement du territoire  
Population  
Logement  
Emploi  
Qualification  
Appareil productif  
Chômage  
Revenus**



**Démographie  
Migrations  
Déplacements  
domicile-travail**

**Territoire  
Pôles urbains  
Revenus fiscaux**

## BON DE COMMANDE

A retourner accompagné de votre règlement à : INSEE de Basse-Normandie/Bureau des Ventes - 93, rue de Géôle - 14052 CAEN Cedex 4

Titre	Référence	Prix unitaire	Qté	Total
Onze Territoires édition 1999	REGBN9970	<del>30,49€</del> 10€		
Onze Territoires édition 2002	REGBN0270	<del>25,00€</del> 10€		
Onze Territoires édition 2005	REGBN0570	25€		
Offre groupée <b>Onze Territoires édition 1999 + 2002</b>	<b>Offre groupée</b>	<b>15€ seulement!</b>		
Offre groupée <b>Onze Territoires édition 1999 + 2002 + 2005</b>	<b>Offre groupée</b>	<b>30€ seulement!</b>		
Participation aux frais d'envoi				<b>3€</b>
Date de la commande ..... / ..... /2005			Montant total	

### Voici mes coordonnées :

Numéro de client (si vous êtes déjà client de l'Insee) :

Civilité ..... Nom ..... Prénom .....

Société ..... Fonction .....

Adresse .....

Code postal ..... Ville .....

Téléphone ..... Courriel (facultatif) .....

Je règle par :  Chèque, libellé à l'ordre de l'Insee  Mandatement

**Signature obligatoire :**