

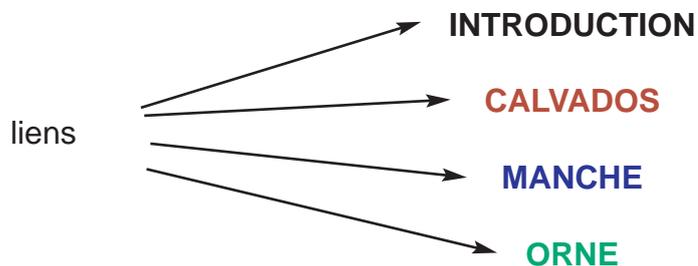


MARCHES LOCAUX DE L'HABITAT

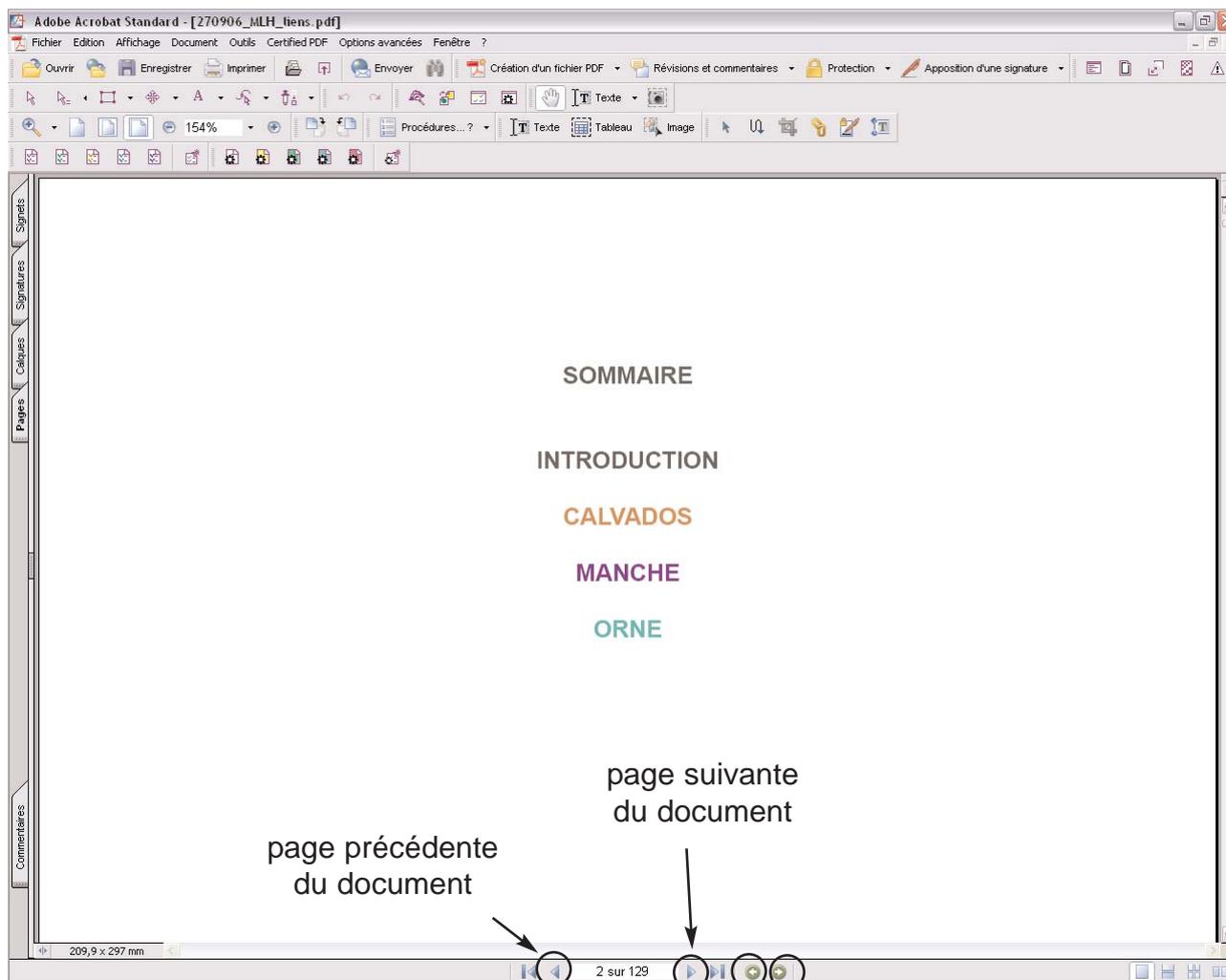
DONNEES STATISTIQUES PAR BASSIN



SOMMAIRE



NAVIGATION ENTRE LES PAGES



vue affichée à l'écran précédente

vue affichée suivante

INTRODUCTION

La présente étude sur les marchés locaux de l'habitat est l'actualisation de celle réalisée en 2002 en partenariat entre la Direction Régionale de l'Équipement, l'Association régionale pour l'habitat social et la Direction Régionale de la Caisse des Dépôts et Consignations de Basse-Normandie. Elle s'inscrit dans le contexte de relance de la construction et de développement du renouvellement urbain dans le cadre du Plan de Cohésion Sociale.

Les principaux objectifs de cette action sont de :

- renforcer les compétences en connaissance des marchés de l'habitat,
- établir un diagnostic partagé sur les marchés et leurs enjeux,
- permettre une mise en cohérence des enjeux des bassins par rapport à leur marché.

Par rapport à l'étude publiée en 2002, le choix des données a été modifié pour tenir compte de la disparition, de l'évolution ou du remplacement de certaines d'entre elles. La base « PERVAL – Notaires de France » a ainsi été utilisée afin de parfaire l'analyse de la concurrence entre parcs.

L'absence d'un recensement complet depuis 1999 et l'abandon par l'INSEE à partir de 2004 de cette technique de dénombrement très lourde, qui ne pouvait avoir lieu que tous les dix ans, risquaient d'entraîner une réactivité insuffisante dans les analyses de territoires. Pour ces raisons, les partenaires ont souhaité utiliser les données FILOCOM notamment pour leur fréquence de mise à jour (tous les deux ans depuis 1997). Afin d'éviter les incohérences liées à la comparaison de deux sources différentes par leurs techniques de dénombrement, le choix a été fait d'utiliser les données FILOCOM en terme d'évolutions ; l'analyse n'a donc pas comparé des volumes en nombre entre RGP 1999 et FILOCOM 2003.

Cette étude présente également quelques enjeux forts sous forme d'illustrations cartographiques réalisées avec le Système d'Information Géographique de la DRE.

La collecte de ces données et leur mise en forme ont été réalisées par la Direction Régionale de l'Équipement et l'Association régionale pour l'habitat social de Basse-Normandie. Les données qui figuraient déjà dans l'étude de 2002 ont été grisées et les données nouvelles les plus récentes sont colorisées dans la couleur de chaque département (jaune, bleu, vert).

La lecture de ce document de travail permet de formaliser et quantifier des spécificités généralement connues ou pressenties par bassin d'habitat.

Pour finaliser la démarche et progresser vers une meilleure connaissance des marchés de l'habitat pouvant être partagée par l'ensemble des acteurs des territoires, cette première étape statistique sera complétée par une analyse des particularités de chaque bassin d'habitat et une synthèse par bassin.

LE DEPARTEMENT DU CALVADOS

LE PATRIMOINE

Les logements	P. 8
Les résidences principales	P. 8
Les résidences secondaires	P. 9

LE CONTEXTE LOCAL

Le dynamisme démographique	P. 10
La vocation locative	P. 12
La dynamique de l'offre	P. 14

LES CLIENTELES CIBLES

Les revenus 2002	P. 15
Les bénéficiaires d'une aide au logement en 2003	P. 15
Les prestations logement versées par la CAF	P. 16

L'OFFRE

Les logements commencés destinés à la vente, au locatif ou à une occupation personnelle	P. 19
Les prêts à taux zéro de 1999 à 2004	P. 20
Caractéristiques de l'offre locative	P. 21

LA DEMANDE EN LOCATIF SOCIAL

Les demandeurs de logements HLM en 2004	P. 24
---	-------

LA PRESSION LOCATIVE

Indicateur de pression locative sur le parc HLM	P. 26
---	-------

LA CONCURRENCE

La concurrence dans le locatif pour les villes de + de 5 000 habitants	P. 27
La concurrence avec l'accession dans le parc existant	P. 28
La concurrence avec l'accession dans le neuf	P. 33

LES ESTIMATIONS NORMATIVES DES BESOINS ANNUELS A 2010

Les besoins en résidences principales	P. 34
---------------------------------------	-------

LES INCIDENCES SUR LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE

P. 95

ANNEXES CARTOGRAPHIQUES

P. 111

LE DEPARTEMENT DE LA MANCHE
LE DEPARTEMENT DE L'ORNE

LE DEPARTEMENT DE LA MANCHE

LE PATRIMOINE

Les logements	P. 36
Les résidences principales	P. 36
Les résidences secondaires	P. 37

LE CONTEXTE LOCAL

Le dynamisme démographique	P. 38
La vocation locative	P. 40
La dynamique de l'offre	P. 42

LES CLIENTELES CIBLES

Les revenus 2002	P. 43
Les bénéficiaires d'une aide au logement en 2003	P. 44
Les prestations logement versées par la CAF	P. 44

L'OFFRE

Les logements commencés destinés à la vente, au locatif ou à une occupation personnelle	P. 47
Les prêts à taux zéro de 1999 à 2004	P. 49
Caractéristiques de l'offre locative	P. 50

LA DEMANDE EN LOCATIF SOCIAL

Les demandeurs de logements HLM en 2004	P. 53
---	-------

LA PRESSION LOCATIVE

Indicateur de pression locative sur le parc HLM	P. 55
---	-------

LA CONCURRENCE

La concurrence dans le locatif pour les villes de + de 5 000 habitants	P. 56
La concurrence avec l'accession dans le parc existant	P. 57
La concurrence avec l'accession dans le neuf	P. 63

LES ESTIMATIONS NORMATIVES DES BESOINS ANNUELS A 2010

Les besoins en résidences principales	P. 64
---------------------------------------	-------

LES INCIDENCES SUR LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE

P. 95

ANNEXES CARTOGRAPHIQUES

P. 111

LE DEPARTEMENT DU CALVADOS
LE DEPARTEMENT DE L'ORNE

LE DEPARTEMENT DE L'ORNE

LE PATRIMOINE

Les logements	P. 66
Les résidences principales	P. 66
Les résidences secondaires	P. 67

LE CONTEXTE LOCAL

Le dynamisme démographique	P. 69
La vocation locative	P. 71
La dynamique de l'offre	P. 72

LES CLIENTELES CIBLES

Les revenus 2002	P. 74
Les bénéficiaires d'une aide au logement en 2003	P. 74
Les prestations logement versées par la CAF	P. 75

L'OFFRE

Les logements commencés destinés à la vente, au locatif ou à une occupation personnelle	P. 78
Les prêts à taux zéro de 1999 à 2004	P. 80
Caractéristiques de l'offre locative	P. 81

LA DEMANDE EN LOCATIF SOCIAL

Les demandeurs de logements HLM en 2004	P. 84
---	-------

LA PRESSION LOCATIVE

Indicateur de pression locative sur le parc HLM	P. 86
---	-------

LA CONCURRENCE

La concurrence dans le locatif pour les villes de + de 5 000 habitants	P. 87
La concurrence avec l'accession dans le parc existant	P. 88
La concurrence avec l'accession dans le neuf	P. 93

LES ESTIMATIONS NORMATIVES DES BESOINS ANNUELS A 2010

Les besoins en résidences principales	P. 94
---------------------------------------	-------

LES INCIDENCES SUR LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE

P. 95

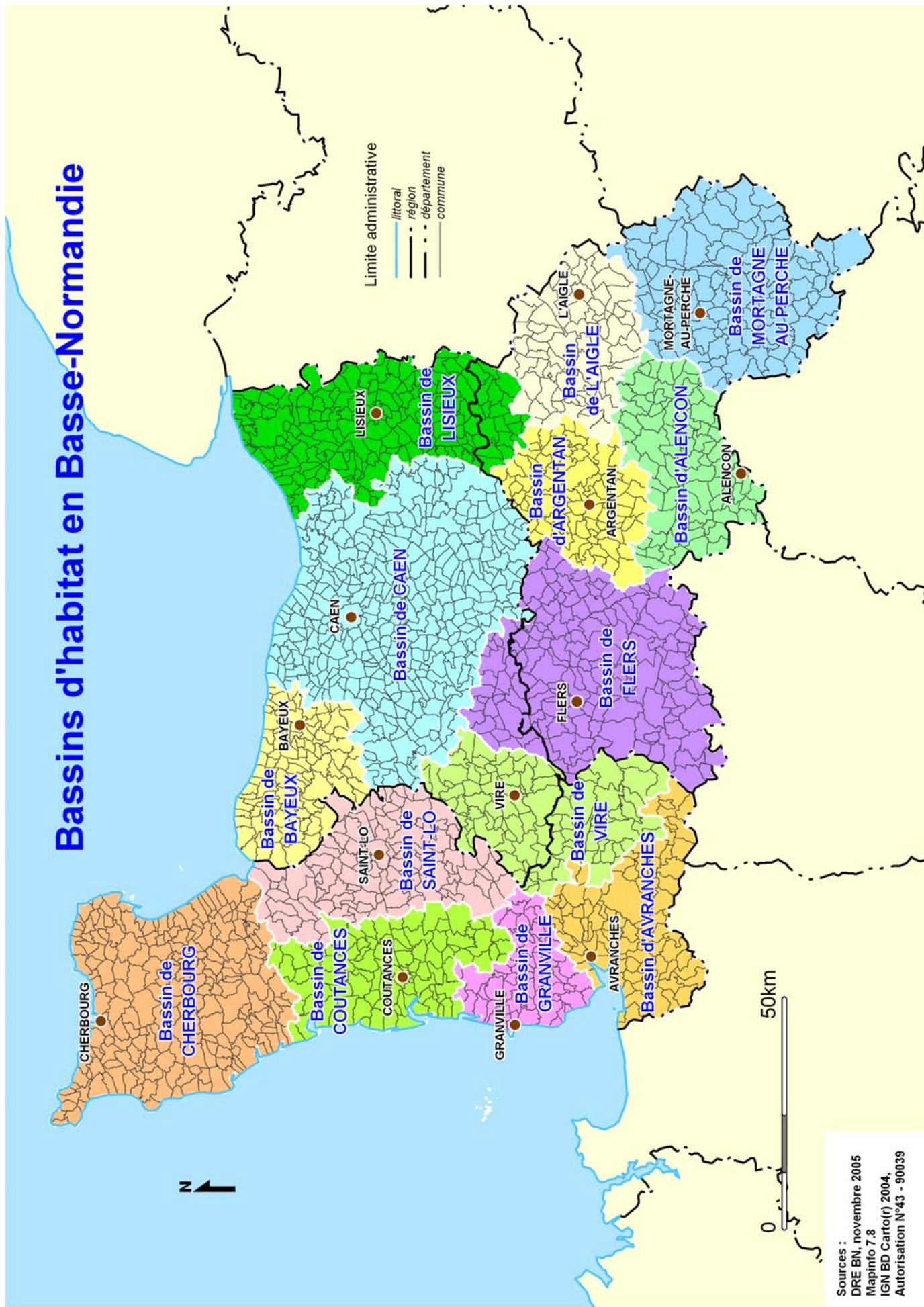
ANNEXES CARTOGRAPHIQUES

P. 111

LE DEPARTEMENT DU CALVADOS

LE DEPARTEMENT DE LA MANCHE

Bassins d'habitat en Basse-Normandie



**LE DEPARTEMENT
DU CALVADOS**

LE PATRIMOINE

LOGEMENTS	Basse-Normandie	CALVADOS	Bassin Caen	Bassin Lisieux	Bassin Vire	Bassin Bayeux
Nombre de logements 1999	741 570	342 256	206 255	88 547	28 236	26 727
Part régionale 1999	100 %	46 %	28 %	12 %	4 %	4 %
<i>Evolution annuelle 90/99</i>	6 856	4 166	2 915	946	123	171
<i>Evolution annuelle 90/99 en %</i>	0,9 %	1,2 %	1,4 %	1,1 %	0,5 %	0,7 %
Nombre de logements 2003	767 784	356 071	215 991	91 064	28 959	27 543
Part régionale 2003	100 %	46 %	28 %	12 %	4 %	4 %
Part régionale évolution 99/03	100 %	53 %	37 %	10 %	3 %	3 %
<i>Evolution annuelle 99/03</i>	6 553	3 453	2 434	629	181	204
<i>Evolution annuelle 99/03 en %</i>	0,9 %	1 %	1,2 %	0,7 %	0,7 %	0,8 %

Sources : RGP et FILOCOM 2003

Le Calvados regroupe 46 % des logements de la région en 2003. De 1999 à 2003, le Calvados représente 53 % des nouveaux logements de la région. L'essentiel de cette évolution est concentré sur le bassin de Caen (37 % des nouveaux logements de la région) alors qu'il ne représente que 28 % des logements de la région.

La part des autres bassins d'habitat dans l'évolution régionale du nombre de logements est légèrement inférieure à leurs poids dans le patrimoine régional.

RESIDENCES PRINCIPALES	Basse-Normandie	CALVADOS	Bassin Caen	Bassin Lisieux	Bassin Vire	Bassin Bayeux
Nombre de résidences principales 99	572 019	258 513	171 360	48 715	22 755	20 895
Part régionale 99	100 %	45 %	30 %	9 %	4 %	4 %
Part régionale évolution 99/03	100 %	55 %	41 %	8 %	2 %	3 %
<i>Evolution 99/03 en %</i>	4 %	5 %	6 %	4 %	2 %	4 %
<i>Evolution annuelle 99/03</i>	6 346	3 511	2 631	518	130	196
% des nouveaux logements 99/03	102 %	106 %	104 %	110 %	74 %	129 %

Sources : RGP 99 et FILOCOM 2003

De 1999 à 2003, 55 % des nouvelles résidences principales de la région se trouvent dans le Calvados dont 41 % dans le seul bassin de Caen.

Le taux de nouvelles résidences principales du Calvados (5 %) est légèrement supérieur à celui du niveau régional (4 %). Ce taux est plus élevé dans le bassin de Caen (+6 %) et significativement plus faible dans le bassin de Vire (+2 %).

Le pourcentage de nouveaux logements en résidences principales est supérieur à 100 % en raison de la transformation de résidences secondaires en résidences principales excepté sur le bassin de Vire où la part des résidences principales ne représente que 74 % des nouveaux logements.

TAUX DE VACANCE GLOBALE	Basse-Normandie	CALVADOS	Bassin Caen	Bassin Lisieux	Bassin Vire	Bassin Bayeux
1982	7,3 %	6,6 %	6,2 %	6,9 %	8,8 %	6,6 %
1990	6,0 %	4,7 %	4,1 %	5,1 %	8,3 %	5,3 %
1999	5,5 %	4,6 %	4,1 %	5,1 %	8,1 %	5,0 %
<i>Evolution 99/03</i>	-0,1 %	-0,1 %	-0,5 %	0,5 %	-0,2 %	0,6 %

Sources : RGP et FILOCOM 2003

Le taux de vacance globale continue de décroître. Par rapport à la moyenne régionale, il est nettement plus faible dans le Calvados (4,6 % en 1999 contre 5,5 % en région) et diminue faiblement de 1999 à 2003 (-0,1 % comme au plan régional).

Le bassin de Caen a un taux de vacance très faible (4,1 %) et qui décroît fortement sur la dernière période (-0,5 %). Le bassin de Vire présente un taux de vacance très élevé en 1999 (8,1 %) avec une légère diminution de 1999 à 2003 (-0,2 %).

Les bassins de Lisieux et Bayeux ont des taux de vacance proches, respectivement 5,1 % et 5 %, avec une augmentation significative de la vacance de 1999 à 2003 (respectivement 0,5 % et 0,6 %).

RESIDENCES SECONDAIRES	Basse-Normandie	CALVADOS	Bassin Caen	Bassin Lisieux	Bassin Vire	Bassin Bayeux
Taux 1999	16 %	19 %	13 %	39 %	9 %	15 %

Source : RGP 99

Le taux de résidences secondaires du Calvados est plus important que celui du niveau régional en raison de l'importance des résidences secondaires du bassin de Lisieux (39 %). Le bassin de Vire a un taux de résidences secondaires très faible (9 %).

RESIDENCES SECONDAIRES (y compris logements occasionnels)	Basse-Normandie	CALVADOS	Bassin Caen	Bassin Lisieux	Bassin Vire	Bassin Bayeux
Nombre de résidences secondaires 99	118 536	64 935	25 784	33 879	2 329	3 920
Part régionale 99	100 %	55 %	22 %	29 %	2 %	3 %
<i>Evolution 99/03 en %</i>	0 %	-1 %	-2 %	-1 %	8 %	-5 %
<i>Evolution annuelle 99/03</i>	-109	-204	-101	-48	45	-45
% des nouveaux logements 99/03	-2 %	-6 %	-4 %	-10 %	26 %	-29 %

Sources : RGP 99 et FILOCOM 2003

Le Calvados regroupe 55 % des résidences secondaires de la région dont 29% dans le bassin de Lisieux et 22 % dans le bassin de Caen.

Le nombre de résidences secondaires est stable au niveau régional avec, pour la première fois depuis 1975, une légère baisse dans le Calvados (-1 %). Cette évolution est plus marquée dans le bassin de Bayeux (-5 %). La diminution des résidences secondaires de ce bassin, de 1999 à 2003, est équivalente à 29 % des nouveaux logements. Cela signifie que la transformation des résidences secondaires en nouveaux logements résidences principales a été notable sur ce bassin (-45 par an entre 1999 et 2003). Il en est de même, à un moindre degré, pour le bassin de Lisieux (-48 et -10 %).

De 1999 à 2003, le bassin de Vire présente une évolution forte de ses résidences secondaires, (+8 %) qui représentent 26 % des nouveaux logements de ce bassin au cours de la période.

LE CONTEXTE LOCAL

Dynamisme démographique

Thème	Sous-thème	Sources	Fonction
Le dynamisme démographique	La pression démographique, son impact sur les besoins en logements locatifs	INSEE - RGP 90 et 99 OMPHALE projection 2010	Est révélateur de l'attractivité ou du rejet d'un territoire

La projection de population OMPHALE est construite à partir des tendances observées sur la période de référence 1990-1999 et à partir des hypothèses du scénario central :

- Maintien du quotient de fécondité à 1,8,
- Maintien de la baisse de la mortalité comme observé sur les 30 dernières années,
- Maintien des comportements migratoires moyens observés sur la période 1990-1999.

Il n'y a pas de projections sur les soldes naturel et migratoire.

OBJECTIF : Mesurer la pression démographique, son impact sur les besoins en logement locatif

Sous-thème	Sources	Fonction
L'évolution de la population	INSEE - RGP 90 et 99 OMPHALE projection 2010	Est révélateur des tendances lourdes. <i>Attention aux retournements entre deux « photographies »</i>

LA POPULATION	Basse-Normandie	CALVADOS	Bassin Caen	Bassin Lisieux	Bassin Vire	Bassin Bayeux
Population 99	1 422 193	648 385	432 348	119 715	55 463	53 511
Part régionale 1999	100 %	46 %	30 %	8 %	4 %	4 %
OMPHALE Proj. Population 2010	1 459 540	687 584	464 678	123 215	54 406	54 589
Part régionale 2010	100 %	47 %	32 %	8 %	4 %	4 %

En 2010, le Calvados représentera 47 % de la population régionale. Cette part augmente en raison de la part croissante du bassin de Caen dans la population régionale. La part des autres bassins reste stable. A noter cependant une légère décroissance en volume du bassin de Vire (vieillessement de la population).

Evolutions	Basse-Normandie	CALVADOS	Bassin Caen	Bassin Lisieux	Bassin Vire	Bassin Bayeux
Evolution annuelle 90/99	3 431	3 323	2 845	348	-84	57
Taux de croissance annuelle 90/99	0,24 %	0,53 %	0,68 %	0,30 %	-0,15 %	0,11 %
OMPHALE Proj. Evolution annuelle 99/2010	3 410	3 563	2 972	315	-94	98
OMPHALE Proj. taux de croissance annuelle 99/2010	0,24 %	0,52 %	0,67 %	0,26 %	-0,17 %	0,18 %
Part régionale évolution 99/2010	100 %	104 %	87 %	9 %	-3 %	3 %

La croissance annuelle de la population du Calvados est deux fois supérieure à celle de la région, cette croissance annuelle est stable de 99 à 2010 (0,52 %) par rapport à la période 90/99 (0,53 %).

A noter que la part du Calvados dans la croissance régionale est prépondérante et compense ainsi des diminutions dans les autres départements notamment la Manche (-4 %).

Le bassin de Caen représente 87 % de la croissance de la population régionale avec un taux d'évolution annuel relativement constant (0,67 %). L'évolution de la population du bassin de Lisieux fléchit légèrement (+0,26 % pour 0,30 % sur la période précédente), décroît pour le bassin de Vire (-0,17 % pour -0,15 % précédemment) et croît sur le bassin de Bayeux (+0,18 % pour 0,11 % précédemment).

Sous-thème	Sources	Fonction
L'évolution des ménages	INSEE - RGP 90 et 99 OMPHALE projection 2010	Caractérise la réalité des besoins en logements

<i>LES MENAGES</i>	Basse-Normandie	CALVADOS	Bassin Caen	Bassin Lisieux	Bassin Vire	Bassin Bayeux
Nombre de ménages 99	571 071	257 958	170 947	48 649	22 717	20 867
Nbre d'occupants moyen 99	2,43	2,44	2,45	2,41	2,38	2,50
OMPHALE Proj. Nombre de ménages 2010	631 253	294 209	197 715	54 093	23 853	23 142
OMPHALE Proj. Nbre d'occupants moyen 2010	2,31	2,34	2,35	2,28	2,28	2,36
Part régionale 2010	100 %	47 %	31 %	9 %	4 %	4 %

Le nombre de ménages croît plus vite dans le Calvados (+14 %) qu'au niveau régional (+10 %).

Le nombre de ménages continue également de croître dans tous les bassins à des rythmes différents : de +5 % pour le bassin de Vire (2 fois inférieur à la moyenne régionale) à +16 % pour celui de Caen (supérieur de 6 points à la moyenne régionale) qui impacte fortement la moyenne départementale. Les bassins de Lisieux et Bayeux sont dans la moyenne régionale (10 – 11 %).

De 1999 à 2010, la taille moyenne des ménages devrait continuer à décroître.

Les bassins de Caen et Bayeux ont un nombre moyen d'occupants supérieur à la moyenne régionale. Seuls les bassins de Caen et de Vire connaissent une décroissance de la taille moyenne des ménages inférieure à la moyenne régionale.

<i>Personnes de référence</i>	Basse-Normandie	CALVADOS	Bassin Caen	Bassin Lisieux	Bassin Vire	Bassin Bayeux
Age moyen 1999	nd	nd	48,5	52,4	53,8	52,3
Age moyen 2010	nd	nd	50,7	54,7	56,3	54,8

Entre 1999 et 2010, l'âge moyen de la personne de référence du ménage augmente notablement dans tous les bassins (vieillessement de la population). Le bassin de Caen, plus dynamique, reste le plus jeune (50,7 ans) à l'inverse de celui de Vire (56,8 ans) où le vieillissement de la population est plus marqué.

<i>Evolutions</i>	Basse-Normandie	CALVADOS	Bassin Caen	Bassin Lisieux	Bassin Vire	Bassin Bayeux
Taux de croissance annuel 90/99	1,10 %	1,41 %	1,62 %	1,09 %	0,60 %	1,00 %
Evolution annuelle 90/99	5 966	3 401	2 566	505	133	198
OMPHALE Proj. taux de croissance annuel 99/2010	0,92 %	1,20 %	1,33 %	0,97 %	0,44 %	0,95 %
OMPHALE Proj. taux de croissance annuel 2004/2010	0,83 %	1,10 %	1,22 %	0,92 %	0,32 %	0,88 %
OMPHALE Proj. Evolution annuelle 99/2010	5 471	3 296	2 433	495	103	207
OMPHALE Proj. Evolution annuelle 2004/2010	5 110	3 116	2 302	481	77	197
Part régionale évolution 99/2010	100 %	60 %	44 %	9 %	2 %	4 %

Le taux de croissance annuel des bassins connaît une baisse significative entre les périodes 1990-1999 et 1999-2010 hormis pour le bassin de Bayeux qui connaît une hausse de la valeur en nombre.

Cette baisse est inégale entre les bassins (de -2 % pour le bassin de Lisieux à -22 % pour celui de Vire).

Le bassin de Caen a le taux de croissance le plus élevé de toute la région et reste le moteur principal du développement du nombre de ménages même s'il y a baisse par rapport à la période 1990-1999.

En distinguant la période 2004-2010 dans la période 1999-2010, on remarque que cette tendance à la baisse persiste (en taux et en nombre) et même s'accroît.

Vocation locative

Thème	Sous-thème	Source	Fonction
La vocation locative	Apprécier la tendance sociologique du secteur à rechercher ou non la location	FILOCOM 2003	Apprécie le poids du parc locatif et son évolution

OBJECTIF : *Apprécier la tendance sociologique du secteur à rechercher ou non la location*

<i>STATUTS D'OCCUPATION DES RP</i>	Basse-Normandie	CALVADOS	Bassin Caen	Bassin Lisieux	Bassin Vire	Bassin Bayeux
Part des propriétaires 2003	58 %	55 %	54 %	54 %	59 %	61 %
Part locatif public 2003	17 %	18 %	19 %	18 %	13 %	17 %
Part locatif privé 2003	21 %	23 %	23 %	23 %	22 %	18 %
<i>Part Autres 2003</i>	4 %	4 %	3 %	5 %	6 %	5 %

Normes H&T Conseil : taux locatif > 60 % : Forte pression sur locatif, Taux locatif < 50 % : tradition locale d'accession à la propriété.

La part des propriétaires dans le département du Calvados (55 %) est plus faible qu'au niveau régional. Ce taux est très élevé dans le bassin de Bayeux (61 %) et celui de Vire (59 %).

La part du parc public dans le département du Calvados (18 %) est légèrement plus élevée qu'au niveau régional (17 %). Ce taux est plus faible dans le bassin de Vire (13 %).

La part du parc privé dans le département du Calvados (23 %) est légèrement plus élevée qu'au niveau régional (21 %). Ce taux est plus faible dans le bassin de Bayeux (18 %).

Sous-thème	Source	Fonction
Le poids du locatif dans le parc	FILOCOM 2003	Apprécie le poids du parc locatif social

STATUTS D'OCCUPATION DES RP	Basse- Normandie	CALVADOS	Bassin Caen	Bassin Lisieux	Bassin Vire	Bassin Bayeux
Part du social dans le locatif global 2003	46 %	44 %	45 %	44 %	37 %	48 %

Le parc HLM départemental représente 44 % du parc locatif global avec un taux nettement moindre dans le bassin de Vire (37 %) et plus élevé dans le bassin de Bayeux (48 %).

Sous-thème	Source	Fonction
Tendance de l'évolution du poids du locatif	FILOCOM 2003	Apprécie l'évolution du poids du parc locatif

Evolutions	Basse- Normandie	CALVADOS	Bassin Caen	Bassin Lisieux	Bassin Vire	Bassin Bayeux
Propriétaires 99-2003	7 %	8 %	9 %	8 %	5 %	7 %
Locatif public 99-2003	3 %	3 %	5 %	-2 %	2 %	2 %
Locatif privé 99-2003	5 %	5 %	5 %	6 %	4 %	2 %
Part du social dans le locatif global 1999-2003	-0,48 %	-0,27 %	0,19 %	-1,82 %	-0,57 %	-0,20 %

De 1999 à 2003, la part des propriétaires croît plus vite (8 %) que les statuts locatif public (3 %) et locatif privé (5 %) même si l'ensemble des deux parcs locatifs égale celui des accédants.

Les évolutions des différents statuts sont très différentes d'un bassin à l'autre.

Le taux de logements sociaux dans le parc locatif total décroît légèrement de 1999 à 2003 (-0,27 %), moins vite qu'au niveau régional (-0,48 %). Cette diminution est très marquée sur le bassin de Lisieux (-1,82 %), seul le bassin de Caen voit la part du parc social croître très légèrement (+0,19 %).

Dynamique de l'offre

Thème	Sous-thèmes	Source	Fonction
La dynamique de l'offre	Mesurer la construction neuve et apprécier ses caractéristiques	DRE - SITADEL Historique des logements commencés	Traduit un certain dynamisme démographique et économique, une attractivité du secteur
	Le développement de l'offre nouvelle	Idem	Reflète le dynamisme de la construction Permet d'apprécier l'impact récent de certaines mesures (PTZ, Périssol...)

OBJECTIF : *La dynamique de la construction sur un secteur traduit un certain dynamisme démographique et économique, une attractivité du secteur.*

LES MISES EN CHANTIER	Basse-Normandie	CALVADOS	Bassin Caen	Bassin Lisieux	Bassin Vire	Bassin Bayeux
	Nbre annuel moyen de logt mis en chantier de 1995 à 1998	6 347	3 550	2 566	702	167
Nbre annuel moyen de logt mis en chantier de 1999 à 2004	7 076	3 646	2 476	797	191	231
Part régionale	100 %	52 %	35 %	11 %	3 %	3 %
Construction 99-04 : Taux annuel de construction/parc 99	9,7 ‰	10,8 ‰	12,1 ‰	9,2 ‰	7,0 ‰	8,9 ‰
Dont part de l'individuel 99/04	81,4 %	73,2 %	73,1 %	65,3 %	94,8 %	88,8 %

Normes H&T Conseil : comparé au même indicateur sur une aire de référence (agglomération – bassin d'habitat – département) cet indicateur reflète le dynamisme de la construction sur l'aire d'analyse.

Le taux annuel de construction départemental (10,8 ‰) est supérieur à la moyenne régionale (9,7 ‰) en raison de l'importance du taux de construction du bassin de Caen (12,1 ‰). Le taux de construction du bassin de Vire est très faible (7 ‰). voir annexes page 111 carte 2

De 1999 à 2004, 73 % des mises en chantier départementales sont destinées à l'individuel, ce taux est notablement inférieur au taux régional (81,4 %) ; entre 1990 et 1998, ces taux étaient respectivement de 53 % et 65 %. Au niveau des bassins, la dispersion de ce taux est très forte : de 65,3 % dans le bassin de Lisieux à 94,8 % dans le bassin de Vire.

LOCATIF ET RP	Basse-Normandie	CALVADOS	Bassin Caen	Bassin Lisieux	Bassin Vire	Bassin Bayeux
	Logements locatifs / rés. principales 1999	38 %	42 %	43 %	42 %	34 %
Construits après 1990 Locatifs/RP	49 %	56 %	59 %	46 %	33 %	46 %
dont part HLM	49 %	46 %	46 %	50 %	39 %	49 %
Logements locatifs / rés. principales 2003	38 %	41 %	43 %	41 %	35 %	35 %
Construits après 1990 Locatifs/RP	44 %	50 %	54 %	40 %	30 %	37 %
dont part HLM	50 %	48 %	48 %	50 %	48 %	53 %

Norme H&T Conseil : en comparaison avec l'indicateur 1, ce taux donne la tendance d'évolution de l'offre en résidences principales

Au cours de la période 1999-2003, il y a une diminution importante de la part du locatif sur les résidences principales construites après 1990 aux différentes échelles territoriales : cette baisse est moins marquée dans le bassin de Vire. La part du Calvados reste supérieure à la part régionale à l'instar du bassin de Caen. On constate une augmentation de la part HLM dans les résidences principales locatives construites après 1990 à tous les niveaux territoriaux (hormis Lisieux).

LES CLIENTELES CIBLES

Thème	Sous-thèmes	Source	Fonction
Les clientèles cibles	Apprécier le niveau de solvabilité des ménages et les fragilités économiques	DGI	Reflète les ressources mensuelles disponibles et la dépendance aux transferts
	Les ressources : - Taux de foyers non imposés - Revenu moyen imposable	idem	Reflète les ressources mensuelles disponibles et les fragilités économiques

OBJECTIFS : *Apprécier le niveau de solvabilité de la population de l'aire, les fragilités économiques et sociales.*

<i>LES REVENUS (2002)</i>	Basse-Normandie	CALVADOS	Bassin Caen	Bassin Lisieux	Bassin Vire	Bassin Bayeux
Taux de foyers fiscaux non imposés	53 %	50 %	48 %	53 %	58 %	55 %
Revenu moyen des ménages imposables	14 292 €	14 980 €	15 338 €	14 897 €	12 634 €	13 866 €
Revenu moyen des ménages non imposés	6 737 €	6 680 €	6 741 €	6 487 €	6 581 €	6 664 €

Le taux de foyers fiscaux non imposés dans le département du Calvados (50 %) est légèrement inférieur à celui de la région (53 %). Cette situation est confirmée dans le bassin de Caen (48 %), le bassin de Lisieux présente un taux de foyers non imposés identique au niveau régional et les bassins de Vire (58 %) et de Bayeux (55 %) des taux plus élevés.

Le revenu moyen imposable des ménages est supérieur (14 980 €) à la moyenne régionale (14 292 €) surtout pour le bassin de Caen (15 338 €) alors que le bassin de Vire présente un revenu moyen très faible (12 634 €).

Le revenu moyen des ménages non imposables ne présente pas de dispersion élevée entre la région (6 737 €), le département (6 680 €) et ses bassins. Les bassins de Caen et Lisieux connaissent l'écart moyen le plus important entre les revenus moyens des ménages imposables et non-imposables (2,29 et 2,77) supérieurs à ceux du département (2,25) et surtout de la région (2,12).

Les bénéficiaires d'une aide au logement

Sous-thème	Source	Fonction
La couverture de la population par les aides au logement	CAF	Appréhende l'importance de la clientèle cible

OBJECTIF : *Mesurer la diffusion des ménages aidés dans les différents segments du parc.*

<i>BENEFICIAIRES D'UNE AIDE AU LOGEMENT 2003</i>	Basse-Normandie	CALVADOS	Bassin Caen	Bassin Lisieux	Bassin Vire	Bassin Bayeux
Ménages bénéficiaires 2003 sur total ménages RGP 99	24 %	28 %	30 %	25 %	19 %	24 %

Le taux de bénéficiaires d'une aide au logement est plus important au niveau départemental (28 %) qu'au niveau régional (24 %) avec des différences marquées selon les bassins : de 30 % dans le bassin de Caen à 19 % sur le bassin de Vire.

Il y a une augmentation notable du taux des bénéficiaires CAF entre les valeurs 1997 et 2003.

Les prestations logement versées par la CAF

<i>BENEFICIAIRES D'UNE AIDE AU LOGEMENT 2003 Prestations mensuelles moyennes</i>	Basse- Normandie	CALVADOS	Bassin Caen	Bassin Lisieux	Bassin Vire	Bassin Bayeux
Parc locatif social	184 €	192 €	194 €	188 €	167 €	190 €
Parc locatif privé	173 €	170 €	166 €	183 €	178 €	181 €
Prestation moyenne Privé/Public	94 %	89 %	85 %	97 %	107 %	95 %
Accédants	132 €	135 €	136 €	139 €	123 €	136 €

Les montants de prestations moyennes mensuelles tiennent à plusieurs facteurs concomitants tels le montant du loyer, la typologie des ménages et le niveau de ressources des bénéficiaires.

La prestation moyenne au profit du parc privé par rapport au parc public constatée dans le département (89 %) est inférieure par rapport à la région (94 %). Les bassins de Lisieux et Bayeux sont proches de la moyenne régionale (97 % et 95 %), le bassin de Caen avec 85 % est très inférieur en raison probablement d'un écart important entre les revenus des bénéficiaires selon qu'ils sont logés dans le parc public ou privé. Le bassin de Vire révèle une prestation moyenne supérieure dans le parc privé, ce qui pourrait laisser entrevoir en son sein un parc social de fait.

<i>Loyers et remboursements mensuels moyens</i>	Basse- Normandie	CALVADOS	Bassin Caen	Bassin Lisieux	Bassin Vire	Bassin Bayeux
Parc locatif social	266 €	286 €	288 €	284 €	246 €	278 €
Parc locatif privé	326 €	330 €	322 €	362 €	347 €	331 €
Loyer moyen Privé/Public	122 %	115 %	112 %	127 %	141 %	119 %
Accédants	489 €	511 €	520 €	505 €	444 €	507 €

Les loyers moyens mensuels du parc privé et du parc public ne peuvent être comparés en raison des structures différentes de ces parcs selon le type de logements (F1, F2 ; F3...).

Sous-thème	Source	Fonction
La part des prestations dans les charges du logement	CAF	Mesure l'effet solvabilisateur des aides au logement

<i>Part des prestations dans les loyers ou remboursements</i>	Basse- Normandie	CALVADOS	Bassin Caen	Bassin Lisieux	Bassin Vire	Bassin Bayeux
Bénéficiaires HLM	69 %	67 %	67 %	66 %	68 %	68 %
Bénéficiaires locatif privé	53 %	51 %	51 %	51 %	51 %	55 %
Bénéficiaires accession	27 %	27 %	26 %	27 %	28 %	27 %

Au niveau régional, départemental et des bassins, l'aide au logement couvre de façon relativement homogène 67 % des loyers du parc locatif social concerné, 51 % des loyers du parc privé concerné et 27 % des remboursements mensuels des accédants concernés.

Dans le bassin de Bayeux, la part des prestations dans les loyers privés est un peu plus élevée (55 %).

Sous-thèmes	Source	Fonction
La diffusion dans les parcs	CAF	Mesure la diffusion des ménages dans les différents segments de parc Facilite la caractérisation de l'offre à développer
Les ménages bénéficiaires d'une aide au logement dans le parc privé	idem	Mesure les risques de fuite ou de déstabilisation du parc HLM au travers d'une offre nouvelle

OBJECTIF : *Appréhender le poids du parc privé à vocation sociale porteur d'une demande en direction du parc public (parc public = parc HLM).*

<i>Bénéficiaires 2003 par statuts d'occupation</i>	Basse-Normandie	CALVADOS	Bassin Caen	Bassin Lisieux	Bassin Vire	Bassin Bayeux
% bénéficiaires locataires HLM	43 %	40 %	40 %	46 %	31 %	42 %
% bénéficiaires locataires privés	43 %	48 %	50 %	41 %	54 %	41 %
% bénéficiaires accédants	13 %	12 %	11 %	13 %	15 %	17 %
Total bénéficiaires	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Les locataires HLM représentent 40 % des bénéficiaires d'une aide au logement du département, soit un taux inférieur au taux régional (43 %). Cette part va de 31 % dans le bassin de Vire à 46 % dans le bassin de Lisieux.

Les locataires du privé représentent 48 % de l'ensemble des bénéficiaires d'une aide au logement soit un taux plus élevé que la moyenne régionale (43 %). Cette part va de 41 % sur les bassins de Lisieux et de Bayeux à 54 % sur le bassin de Vire.

Les accédants représentent 12 % des bénéficiaires d'une aide au logement ; leur part varie de 11 % sur le bassin de Caen à 17 % sur le bassin de Bayeux.

Entre 1997 et 2003, la part des bénéficiaires locataires HLM a augmenté sur le département (40 % au lieu de 38 %) grâce aux bassins de Caen et Vire car il y a eu diminution dans les bassins de Lisieux et Bayeux.

<i>Bénéficiaires 2003 Etudiants</i>	Basse-Normandie	CALVADOS	Bassin Caen	Bassin Lisieux	Bassin Vire	Bassin Bayeux
% des locataires HLM bénéficiaires	1 %	1 %	2 %	0 %	1 %	0 %
% des locataires privés bénéficiaires	18 %	27 %	35 %	3 %	9 %	3 %

La part des étudiants dans les bénéficiaires d'une aide au logement dans le parc social est proche de zéro. Les étudiants bénéficiaires sont donc logés dans le parc privé de façon quasi-intégrale.

Dans le bassin de Caen, les bénéficiaires d'une aide au logement dans le parc privé sont à 35 % des étudiants.

<i>Bénéficiaires 2003 Etudiants</i>	Basse-Normandie	CALVADOS	Bassin Caen	Bassin Lisieux	Bassin Vire	Bassin Bayeux
Taux d'accueil HLM des étudiants bénéficiaires	6 %	3 %	3 %	11 %	8 %	2 %

Seuls 3 % des étudiants bénéficiaires d'une aide au logement se trouvent dans le parc social du département du Calvados (même valeur que celle relevée en 1997) très impacté par le poids du bassin de Caen. Ce taux est plus élevé dans les bassins de Lisieux (11 %) et de Vire (8 %).

<i>Bénéficiaires 2003 hors étudiants</i>	Basse- Normandie	CALVADOS	Bassin Caen	Bassin Lisieux	Bassin Vire	Bassin Bayeux
% bénéficiaires locataires HLM	47 %	46 %	48 %	46 %	32 %	42 %
% bénéficiaires locataires privé	39 %	41 %	40 %	40 %	52 %	41 %
% bénéficiaires accédants	15 %	13 %	13 %	13 %	16 %	17 %
Total bénéficiaires	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Hors étudiants, le parc social départemental accueille 46 % des bénéficiaires d'une aide au logement. Les bassins de Vire et Bayeux ont une typologie de bénéficiaires assez différente des autres périmètres (prépondérance accédants + locataires privés) avec une part beaucoup plus faible de bénéficiaires locataires HLM notamment pour Vire.

L'OFFRE

Thème	Sous-thème	Source	Fonction
L'offre	La destination de l'offre nouvelle	DRE – SITADEL	Reflète l'évolution des différentes natures de parc et les dynamismes respectifs

OBJECTIF : *Approcher les stratégies d'investissement sur l'aire étudiée et leur impact sur l'offre locative.*

<i>Logements commencés (moyenne annuelle) destinés :</i>	Basse-Normandie	CALVADOS	Bassin Caen	Bassin Lisieux	Bassin Vire	Bassin Bayeux
à la vente						
Période 1999-2004	1 223	942	649	266	7	20
<i>Part 99/04</i>	<i>17 %</i>	<i>26 %</i>	<i>26 %</i>	<i>33 %</i>	<i>4 %</i>	<i>8 %</i>
<i>Part régionale 99/04</i>	<i>100 %</i>	<i>77 %</i>	<i>53 %</i>	<i>22 %</i>	<i>1 %</i>	<i>2 %</i>
au locatif						
Période 1999-2004	1 479	752	567	131	33	37
<i>Part HLM</i>	<i>43 %</i>	<i>47 %</i>	<i>47 %</i>	<i>44 %</i>	<i>24 %</i>	<i>61 %</i>
<i>Part 99/04</i>	<i>21 %</i>	<i>21 %</i>	<i>23 %</i>	<i>16 %</i>	<i>17 %</i>	<i>16 %</i>
<i>Part régionale 99/04</i>	<i>100 %</i>	<i>51 %</i>	<i>38 %</i>	<i>9 %</i>	<i>2 %</i>	<i>3 %</i>
à une occupation personnelle						
Période 1999-2004	4 360	1 945	1 255	399	151	174
<i>Part 99/04</i>	<i>62 %</i>	<i>53 %</i>	<i>51 %</i>	<i>50 %</i>	<i>79 %</i>	<i>75 %</i>
<i>Part régionale 99/04</i>	<i>100 %</i>	<i>45 %</i>	<i>29 %</i>	<i>9 %</i>	<i>3 %</i>	<i>4 %</i>
Total						
Période 1999-2004	7 062	3 639	2 470	796	191	231
<i>Part régionale 99/04</i>	<i>100 %</i>	<i>52 %</i>	<i>35 %</i>	<i>11 %</i>	<i>3 %</i>	<i>3 %</i>

De 1999 à 2004, 52 % des logements commencés de la région l'ont été dans le Calvados. Ce taux atteint 77 % pour les logements destinés à la vente, 51 % des logements destinés au locatif et 45 % des logements destinés à une occupation personnelle.

Parmi les logements commencés, la part :

- des logements destinés à la vente représente 33 % des logements commencés du bassin de Lisieux, 26 % de ceux du bassin de Caen. La destination vers la vente est plus marginale dans les bassins de Vire (4 %) et de Bayeux (8 %). Le bassin de Caen regroupe 53 % des logements destinés à la vente de la région ;
- des logements destinés au locatif représente 23 % des logements commencés du bassin de Caen et 16 % à 17 % pour les autres bassins du département. La part des logements HLM parmi ces logements est très forte dans le bassin de Bayeux (61 %) et très faible sur le bassin de Vire (24 %) ; sur les bassins de Caen et de Lisieux, elle est respectivement de 47 % et 44 % ;
- des logements destinés à une occupation personnelle représente 79 % et 75 % des logements commencés des bassins de Vire et de Bayeux pour 51 % et 50 % dans les bassins de Caen et de Lisieux.

<i>Rappel 95/98 : logements commencés (moyenne annuelle) destinés</i>	Basse-Normandie	CALVADOS	Bassin Caen	Bassin Lisieux	Bassin Vire	Bassin Bayeux
à la vente	1 377	1 089	804	268	3	13
au locatif	1 716	980	765	127	54	43
à une occupation personnelle	2 946	1 347	904	271	106	93
Total	6 038	3 416	2 473	666	162	149

Les principales évolutions de la période 99/04 par rapport à la période 95/98

<i>Evolution 95/98 – 99/04 des logements commencés destinés</i>	Basse-Normandie	CALVADOS	Bassin Caen	Bassin Lisieux	Bassin Vire	Bassin Bayeux
à la vente	-11 %	-13 %	-19 %	-1 %	133 %	54 %
au locatif	-14 %	-23 %	-26 %	3 %	-39 %	-14 %
Part HLM 95/98	61 %	67 %	68 %	71 %	47 %	63 %
Part HLM 99/04	43 %	47 %	47 %	44 %	24 %	61 %
à une occupation personnelle	48 %	44 %	39 %	47 %	42 %	87 %
Total	17 %	7 %	0 %	20 %	18 %	55 %

Entre 95/98 et 99/04, la construction moyenne annuelle est en hausse de 7 % au niveau départemental pour une hausse de 17 % au niveau régional.

Parmi les logements commencés, les principales évolutions sont :

- pour les logements destinés à la vente : une diminution de la part de ces logements (-13 %) au niveau départemental pour (-11 %) au niveau régional ;
- pour les logements destinés au locatif : une forte diminution de la part de ces logements (-23 %) au niveau départemental pour (-14 %) au niveau régional ;
- une diminution de la part de logements HLM parmi les logements destinés à la location qui passe de 67 % à 47 % au niveau départemental ;
- pour les logements destinés à une occupation personnelle, une très forte augmentation de la part de ces logements : 44 % au niveau départemental pour 48 % au niveau régional.

Ces évolutions sont très contrastées selon les bassins d'habitat : pour les bassins de Bayeux et Vire, une augmentation du nombre de logements commencés destinés à la vente et à l'occupation personnelle, un affaiblissement quasi général de la part des logements locatifs tant privés que HLM et une évolution départementale (+7 %) bien en dessous de l'évolution régionale (+17 %) tirée vers le bas par un bassin de Caen peu actif.

<i>Prêts à taux zéro 1999-2004</i>	Basse-Normandie	CALVADOS	Bassin Caen	Bassin Lisieux	Bassin Vire	Bassin Bayeux
Nombre de prêts annuels moyen	3 046	1 284	825	227	126	117
Part régionale	100 %	42 %	27 %	7 %	4 %	4 %
Dont neuf	81 %	87 %	90 %	87 %	65 %	86 %
Dont à des locataires HLM	23 %	23 %	25 %	22 %	18 %	23 %

42 % des PTZ attribués régionalement le sont dans le département du Calvados.

Les PTZ sont largement orientés vers le financement de logements neufs (87 % au niveau départemental), excepté dans le bassin de Vire où cette part est plus faible mais toujours majoritaire (65 %). voir annexes page 111 carte 3

La part des locataires HLM dans les bénéficiaires d'un PTZ est proche de 24 % dans tous les bassins excepté pour le bassin de Vire (18 %).

<i>Prêts à taux zéro 1999-2004</i>	Basse-Normandie	CALVADOS	Bassin Caen	Bassin Lisieux	Bassin Vire	Bassin Bayeux
Part des PTZ sur la moyenne annuelle 99/2004 des logements commencés destinés à la location ou à l'occupation personnelle	52 %	48 %	45 %	43 %	69 %	55 %

Au niveau départemental, les logements destinés à la location ou à une occupation personnelle sont financés à 48 % avec du PTZ (52 % au niveau régional). Cette part est plus importante dans les bassins de Vire (69 %) et de Bayeux (55 %).

L'offre locative

Thème	Sous-thèmes	Sources	Fonction
L'offre locative privée et sociale	Caractériser l'offre locative et son évolution	RGP 1999	Est révélateur de la concurrence locative
	L'âge du parc locatif privé	FILOCOM 2003	Mesure au travers de l'âge l'attractivité du territoire pour les investisseurs et la concurrence
	L'âge du parc locatif social	DRE - Enquête parc locatif social 2003	Apprécie la nature du parc locatif social

OBJECTIF : *Apprécier la nature du segment locatif privé et social dans l'aire étudiée*

<i>Caractéristiques de l'offre locative</i> <i>Age des logements</i>	Basse-Normandie	CALVADOS	Bassin Caen	Bassin Lisieux	Bassin Vire	Bassin Bayeux
Privée						
Parc avant 1948	51 %	40 %	31 %	56 %	57 %	60 %
Parc après 1990	12 %	16 %	20 %	10 %	6 %	9 %
Sociale						
Parc avant 1948	2 %	4 %	4 %	4 %	1 %	5 %
Parc après 1990	12 %	15 %	17 %	10 %	5 %	13 %

L'offre locative privée est caractérisée par son ancienneté : 40 % des logements datent d'avant 1948 au niveau départemental à comparer aux 51 % du niveau régional. Cette situation est très marquée dans les bassins de Lisieux, Vire et Bayeux (respectivement 56 %, 57 % et 60 %), moins marquée sur le bassin de Caen (31 %) où le parc privé locatif est plus récent (20 % après 1990). Cette structure du parc du bassin de Caen héritée des destructions de la seconde guerre mondiale, pèse très fortement sur la moyenne départementale. De même, ce bassin dynamique tire vers le haut l'offre locative récente (après 1990) du département.

L'offre locative sociale est majoritairement d'après 1948 (96 %) quels que soient les bassins (même 99 % pour le bassin de Vire). 17 % du parc social du bassin de Caen a moins de 15 ans, 13 % pour le bassin de Bayeux.

En ce qui concerne le parc d'après 1990, les offres locatives privée et sociale présentent de grandes similitudes aux niveaux régional et départemental ainsi que pour les bassins de Lisieux et Vire.

Sous-thème	Source	Fonction
Typologie de l'offre locative	RGP 1999	Apprécie par comparaison avec le parc social les concurrences et complémentarité

<i>Typologie des logements locatifs Taille du logement</i>	Basse-Normandie	CALVADOS	Bassin	Bassin	Bassin	Bassin
			Caen	Lisieux	Vire	Bayeux
Privés						
1-2p	43 %	49 %	53 %	43 %	33 %	42 %
3-4p	44 %	40 %	37 %	43 %	54 %	44 %
5p+	13 %	11 %	10%	14 %	14 %	14 %
Sociaux						
1-2p	21 %	21 %	20 %	20 %	24 %	24 %
3-4p	69 %	69 %	70 %	69 %	67 %	67 %
5p+	10 %	10 %	10 %	10 %	9 %	10 %

Le parc locatif privé est fortement composé de petits logements de moins de deux pièces (49 % au niveau départemental) avec des particularités par bassin : de 33 % dans le bassin de Vire à 53 % dans le bassin de Caen.

Le parc locatif social est majoritairement composé de logements de 3 à 4 pièces (69 % au niveau départemental) avec peu de variations d'un bassin à l'autre.

Le parc privé présente autant de grands logements (11 %) que le parc social (10 %) avec des différences entre les bassins en ce qui concerne le parc privé : les bassins de Lisieux et Vire ont des taux de 14 % très légèrement supérieurs aux moyennes régionale et départementale. Le bassin de Caen connaît un taux faible de grands logements (10 %) : cela résulte probablement de la prédominance des petits logements sur ce bassin liée à l'attractivité universitaire de la ville-centre (pression des investisseurs privés du début des années 1990).

Sous-thème	Source	Fonction
La densité du parc locatif social	DRE - Enquête parc locatif social 2005	Situe le parc locatif social dans l'aire étudiée

<i>Caractéristiques de l'offre locative sociale 2005</i>	Basse-Normandie	CALVADOS	Bassin	Bassin	Bassin	Bassin
			Caen	Lisieux	Vire	Bayeux
Logements HLM mis en location	106 638	50 196	34 716	9 543	3 112	3 522
Densité du parc locatif social	75 ‰	77 ‰	80 ‰	80 ‰	56 ‰	66 ‰

La densité du parc locatif social est élevée dans le département avec 77 logements pour 1 000 habitants en raison du poids des bassins de Caen et Lisieux. Cette densité est plus fortement marquée dans les bassins de Caen (80 ‰) et de Lisieux (80 ‰), plus faiblement dans les bassins de Bayeux (66 ‰) et de Vire (56 ‰). [voir annexes page 111 cartes 4 et 5](#)

Sous-thème	Source	Fonction
La vacance dans le parc locatif social	DRE – Enquêtes parc locatif social	Apprécie le fonctionnement du parc et le risque d'inadéquation de l'offre et de la demande

<i>L'offre locative sociale</i>		Basse-Normandie	CALVADOS	Bassin Caen	Bassin Lisieux	Bassin Vire	Bassin Bayeux
Vacance totale							
2005		2,7 %	1,5 %	1,2 %	2,6 %	5,5 %	0,9 %
2003		2,7 %	1,8 %	1,6 %	2,8 %	4,4 %	1,0 %
1999		1,7 %	1,0 %	0,9 %	1,5 %	4,5 %	0,1 %
1995		1,2 %	1,0 %	nd	nd	nd	nd
1990		2,0 %	0,8 %	0,7 %	1,1 %	3,4 %	0,0 %

Les taux mentionnés sont établis au 1^{er} janvier de l'année indiquée. [voir annexes page 111 carte 6](#)

La vacance totale (vacance de moins de trois mois et vacance pour absence de candidat) du parc locatif social est très faible au niveau départemental (1,5 %). Pour les bassins de Caen, Lisieux et Bayeux, les taux sont de nouveau à la baisse en 2005. [voir annexes page 111 carte 7](#)

Le bassin de Vire a un niveau élevé de vacance totale (5,5%) avec une forte augmentation depuis 2003 (+1,1 %).

Sous-thème	Source	Fonction
La mobilité dans le parc locatif social	DRE - Enquêtes parc locatif social	Apprécie le fonctionnement du parc et le risque d'inadéquation de l'offre et de la demande

<i>L'offre locative sociale</i>		Basse-Normandie	CALVADOS	Bassin Caen	Bassin Lisieux	Bassin Vire	Bassin Bayeux
Mobilité							
2005		11,7 %	9,6 %	9,7 %	9,5 %	11,4 %	8,5 %
2003		12,8 %	11,2 %	10,9 %	11,1 %	13,8 %	11,3 %
1999		13,6 %	12,2 %	12,0 %	12,8 %	14,1 %	11,9 %
1995		11,0 %	8,7 %	nd	nd	nd	nd
1990		13,6 %	9,6 %	9,8 %	8,6 %	12,2 %	10,4 %

Les taux mentionnés sont établis au 1^{er} janvier de l'année indiquée. [voir annexes page 111 carte 8](#)

Depuis 1999, le taux de mobilité du parc locatif social diminue sur tous les bassins. La mobilité départementale (9,6 %) est inférieure à celle de la région (11,7 %) et revient à son niveau de 1990 après une baisse constante et qui s'accélère depuis 1999. On note la faible mobilité sur les bassins de Caen (9,7 %), Lisieux (9,5 %) et Bayeux (8,5 %) et la plus forte mobilité sur le bassin de Vire avec 11,4 % (en baisse de 2,4 % en 2005). [voir annexes page 111 carte 9](#)

Cette baisse importante du taux de mobilité est révélatrice d'une tension sur le parc locatif social résultant peut-être de plusieurs facteurs : une construction neuve insuffisante par rapport à l'augmentation de la demande d'une population dont le pouvoir d'achat s'amenuise (paupérisation progressive), un certain blocage des parcours résidentiels généré par un marché globalement tendu (en raison des coûts, prix élevés dans le locatif privé et l'accession).

LA DEMANDE EN LOCATIF SOCIAL

Thème	Sous-thèmes	Source	Fonction
La demande en locatif social	La localisation de la demande	Fichier du numéro unique départemental	Apprécie l'adéquation de l'offre à la demande

AVERTISSEMENT

Dans cette actualisation, la DRE Basse-Normandie, ayant constaté la difficulté de disposer d'une source identique et partagée par l'ensemble des acteurs en ce qui concerne la demande de logements locatifs sociaux, a souhaité se doter d'une source commune aux trois départements qui la composent.

Cette source est renseignée par les principaux acteurs de terrains qu'ils soient des collectivités (mairies) ou des organismes bailleurs sociaux. Elle présente l'avantage de permettre d'apprécier à un moment donné la tension du marché locatif social (rapport offre/demande) ainsi que la capacité des acteurs à l'intégrer dans leurs politiques d'offre.

Il faut signaler que depuis 2006, cette base de données est utilisée par le Ministère du Logement comme un outil d'analyse en terme de réponse à la demande et comme un indicateur de performance dans l'évaluation de la politique publique du logement en région. De plus, cette donnée a été utilisée au niveau national pour définir les objectifs du Plan de Cohésion Sociale.

Il y a donc une nécessité forte d'investir dans la maintenance performante de cet outil (contrôle, fourniture d'un fichier propre, ...) afin de lui assurer la fiabilité nécessaire aux analyses qui en découleront.

Cette démarche est aujourd'hui lancée par les partenaires. Dans l'attente de son aboutissement et selon les départements, certaines valeurs peuvent ne pas révéler une fiabilité maximale. Pour cette raison, l'information contenue ci-dessous a été traitée en pourcentages et ratios et non en valeurs absolues. Ce type de traitement présente l'avantage de permettre une comparaison entre les bassins d'habitat d'un même département.

<i>Demandedeurs logements HLM</i>	Basse-Normandie	CALVADOS	Bassin Caen	Bassin Lisieux	Bassin Vire	Bassin Bayeux
Dont total demandes	nd	100 %	70,5 %	18,5 %	3,6 %	7,2 %
% demandes internes	nd	32,6 %	32,2 %	32,1 %	25,8 %	33,2 %
Délai moyen d'attribution	nd	12 mois	12 mois	11 mois	6 mois	15 mois

Les demandeurs de logements HLM sont concentrés sur le bassin de Caen (70,5 %) et sur le bassin de Lisieux (18,5 %) soit 89 % dans les bassins les plus urbains où sont localisés 88 % des logements HLM (69 % pour le bassin de Caen et 19 % pour celui de Lisieux) c'est à dire l'équivalent des parts des demandeurs sur ces bassins.

Il est intéressant d'examiner la demande de logements HLM de la part des ménages qui y sont déjà logés pour apprécier la rotation au sein de ce parc et la notion de parcours résidentiels. Cette demande interne est de 32,6 % au niveau départemental. Elle est quasiment égale dans les bassins de Caen, Lisieux et Bayeux. Elle est plus faible dans le bassin de Vire.

Les délais moyens d'attribution d'un logement HLM à un demandeur sont identiques entre le département du Calvados et les bassins de Caen et Lisieux (12 mois). Ils peuvent être qualifiés d'assez longs. Ce délai très faible pour le bassin de Vire traduit peut-être un parc suffisant par rapport à la demande. C'est le contraire pour le bassin de Bayeux où il atteint 15 mois révélant peut-être une offre insuffisante par rapport à la demande.

<i>Demandeurs logements HLM</i>	Bassin Caen	Bassin Lisieux	Bassin Vire	Bassin Bayeux
Poids ville / bassin	39,1 %	39,2 %	86,1 %	63,0 %
Délai moyen d'attribution ville	11 mois	10 mois	5 mois	19 mois

Dans les bassins de Caen et Lisieux, les poids de la ville-centre sont identiques (39 %). Cela traduit une certaine dispersion des demandeurs venant de communes multipolarisées autour de la ville-centre dont la force d'attraction est très grande du fait des activités et de l'offre regroupée de logements sociaux. [voir annexes page 111 carte 14](#)

Dans les bassins de Vire (86 %) et à un moindre degré de Bayeux (63 %), les villes-centres sont prédominantes et drainent la grande majorité des demandeurs.

Les délais moyens d'attribution dans les villes sont inférieurs d'1 mois par rapport aux délais moyens des bassins de Caen, Lisieux et Vire. Le bassin de Bayeux se démarque avec un délai moyen d'attribution sur la ville de Bayeux qui atteint 19 mois (4 de plus que le bassin).

LA PRESSION LOCATIVE

OBJECTIF : Apprécier l'opportunité du développement d'une offre sur un territoire donné.

PRESSION LOCATIVE	Basse-Normandie	CALVADOS	Bassin Caen	Bassin Lisieux	Bassin Vire	Bassin Bayeux
Indicateur de pression locative au 1 ^{er} janvier 2005	5,9	12,1	13,8	8,4	6,2	10,9

Normes H&T Conseil : nombre de demandeurs / nombre de logements sociaux X taux de mobilité

La pression locative a pour finalité d'apprécier la tension du marché locatif social. Elle s'exprime par le nombre de demandeurs de logements sociaux ramenés au nombre de logements sociaux offerts à la location grâce aux nouveaux logements construits et surtout à la mobilité résidentielle.

L'indicateur de pression locative du Calvados (12,1) est deux fois supérieur à la région (5,9). Il faut ici rappeler la fiabilité aléatoire de la source « fichier du numéro unique départemental » pour faire une utilisation prudente de cet indicateur qui est cependant cohérent entre les bassins du Calvados. Le bassin de Caen a la valeur la plus forte avec 13,8 demandeurs pour un logement HLM offert à la location. A noter que tous les bassins excèdent la moyenne régionale. Le bassin de Vire a le taux le plus faible avec 6,2.

LA CONCURRENCE

Thèmes	Sous-thème	Source	Fonction
La concurrence	La concurrence dans le locatif	Enquête DRE – EPLS 2005 et Callon 2005	Positionne les différents segments locatifs sociaux dans l'environnement locatif

La concurrence entre les parcs locatifs public et privé est approchée par le recours au Callon qui est un recueil publié annuellement concernant les niveaux de loyers du parc privé (par type de logement) pour les seules villes de plus de 5 000 habitants.

<i>Villes de + de 5000 habitants</i>	Basse-Normandie	CALVADOS	Bassin Caen	Bassin Lisieux	Bassin Vire	Bassin Bayeux
		29 villes	12 villes	Caen Colombelles Dives/Mer Falaise Hérouville Mondeville	Lisieux Deauville Honfleur Trouville sur Mer	Vire

La concurrence dans le locatif

4 catégories de normes locatives privées : grand standing, standing, normal et moyen ; 2 classes d'âge : > à 10 ans et < à 10 ans ; 2 types de logements : collectifs et individuels.

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

La concurrence entre les parcs privé et HLM ne porte que sur les logements collectifs privés de norme « Moyen » de plus de 10 ans avec les logements HLM ayant les loyers les plus élevés (> 4 €/m²). Il n'y a pas de concurrence HLM avec le parc locatif privé ancien de normes supérieures ou égales à « Normal ».

Il n'y a pas de concurrence HLM avec le parc locatif privé récent (- de 10 ans).

OBJECTIF : *Positionner les différents segments locatifs sociaux dans l'environnement locatif du territoire*

Sont analysés le nombre et le taux de logement HLM du parc total en concurrence loyer avec des logements collectifs privés de norme « Moyen » dans les 12 villes du Calvados où les données sont disponibles. La source ne donne aucune information sur le nombre de logements locatifs privés qui sont en concurrence avec le parc social.

**Logements locatifs
HLM en
concurrence**

	Bassin Caen	Bassin Lisieux	Bassin Vire	Bassin Bayeux
Nombre 1999 et % logements HLM en concurrence	Caen 477 (4 %) Colombelles 101 (11 %) Dives s/Mer 166 (23 %) Mondeville 338 (27 %) Falaise 73 (7 %) Hérouville St Clair 0 (0 %)	Lisieux 293 (7 %) Deauville, Honfleur et Trouville 0 (0 %)	Vire 119 (7 %)	Bayeux 168 (8 %)
Total	1 155 (4 à 27 %)	293 (7 %)	119 (7 %)	168 (8 %)
Nombre 2005 et % logements HLM en concurrence	Caen 815 (6 %) Colombelles 131 (12 %) Dives s/Mer 227 (27 %) Mondeville 0 (0 %) Falaise 46 (4 %) Hérouville St Clair 0 (0 %)	Lisieux 1062 (25 %) Deauville, Honfleur et Trouville 0 (0 %)	Vire 58 (3 %)	Bayeux 238 (11 %)
Total	1 219 (4 à 27 %)	1 062 (25 %)	58 (3 %)	238 (11 %)

* Nombre de logements HLM avec un loyer moyen au m² > à 4 € (correspondant aux loyers HLM les plus élevés)

En 1999, les villes de plus de 5 000 habitants des bassins d'habitat du Calvados comptaient 1 735 logements HLM en concurrence potentielle avec le parc privé. En 2005, ce chiffre atteint 2 577 soit une augmentation de quasiment 50 %. C'est la seule ville de Lisieux qui détermine cette évolution.

La part de logements HLM potentiellement en concurrence représente 5 % du parc départemental. Au sein des bassins, la part des logements HLM en concurrence des villes est assez disparate : 2 % pour le bassin de Vire, 4 % pour le bassin de Caen, 7 % pour le bassin de Bayeux et enfin 12 % pour le bassin de Lisieux où la concurrence est la plus exacerbée.

Le taux de logements HLM en concurrence potentielle avec le privé est très faible excepté pour Dives s/Mer (27 %) et Lisieux (25 %), ceci uniquement pour les logements HLM avec un loyer au m² supérieur à 4 €.

Cependant, une évolution peut être notée entre 1999 et 2005 avec une augmentation du parc en concurrence sur les villes des bassins de Caen (+5,5 %), Lisieux (x 3,5) et Bayeux (+42 %). A noter la baisse importante du parc en concurrence sur le bassin de Vire qui a diminué de moitié.

Les cas des villes de Mondeville et de Lisieux, dont les parcs HLM en concurrence avec les parcs privés passent de 27 % à 0 % pour la première et de 7 % à 25 % pour la seconde, révèlent des évolutions lourdes entre 1999 et 2005.

La concurrence avec l'accession dans l'existant

Thèmes	Sous-thème	Source	Fonction
La concurrence	La concurrence avec l'accession	PERVAL	Evalue le risque lié à l'accession pour la clientèle potentielle et les locataires

OBJECTIF : Evaluer le risque lié à l'accession pour la clientèle potentielle et les locataires

AVERTISSEMENT

Aux fins d'actualisation de l'étude, la DRE Basse-Normandie, ayant constaté un certain manque de données exploitables pour ce type d'accession conduisant à une connaissance incomplète des grands équilibres des marchés locaux de l'habitat, a souhaité développer le thème de la concurrence.

Pour cela, la DRE Basse-Normandie a acquis la base de données gérée par la société PERVAL, qui intervient auprès des notaires situés sur l'ensemble du territoire national (Ile de France exceptée) pour la constitution de bases de données et de statistiques des références immobilières du notariat (outils d'aide à l'évaluation immobilière).

Dans ce cadre, la profession alimente depuis une dizaine d'années un fichier des actes de vente réalisés. Cette base de données nationales (hors Ile de France) est forte à ce jour de 7 millions de références (640 000 nouveaux enregistrements par an).

Sur le territoire de la Basse-Normandie, PERVAL couvre à peu près les deux tiers des actes de vente réalisés chaque année. Ce taux de couverture est quasiment le même pour les trois départements. La base peut être traitée au niveau du bassin d'habitat et permettre ainsi une comparaison entre les différents bassins de la région.

L'analyse de la base permet de caractériser les bassins par type d'habitat (maisons individuelles, collectifs) et l'évolution du nombre des mutations, des prix moyens pratiqués et l'origine des acquéreurs. Le niveau de confort n'est pas pris en compte, cette information ayant été jugée trop aléatoire.

Par contre, elle ne permet pas de différencier le type d'utilisation (résidence principale, secondaire, investissement destiné à la location, etc.), d'où des précautions à prendre dans l'analyse notamment sur la zone littorale.

En 2004, PERVAL recense pour la Basse-Normandie 11 500 références dont 8 300 maisons individuelles et 3 200 appartements. Si l'on applique le taux de couverture, ce sont donc approximativement 17 700 actes de vente dans l'existant qui ont été réalisés en 2004.

Afin d'évaluer la concurrence de l'accession dans le parc existant sur le parc locatif social, une plage de déclenchement du projet d'accession a été fixée de la manière suivante :

- un jeune ménage actif avec deux enfants à charge, dont le revenu mensuel représente un peu plus de deux SMIC nets (2 200 €) et qui est éligible ou déjà logé dans le parc HLM : ce niveau de revenu, qui correspond à 63 % du plafond HLM pour ce type de ménage, a été retenu de telle façon que la plus grande partie des ménages éligibles ou déjà logés dans le parc social (dont les revenus sont compris entre 60 % et 100 % du plafond) est concernée par la capacité d'accession ;
- une opération d'emprunt sans apport personnel sécurisée par un taux fixe (assurance comprise), un taux d'endettement maximum de 33 % et un remboursement mensuel inférieur à 750 euros ;
- dans le respect de ces conditions et par l'application des meilleures offres recensées sur le marché, les possibilités d'emprunt sont les suivantes :
 - o de 120 000 euros sur 20 ans à 140 000 euros sur 30 ans avec des taux compris entre 4,00 et 4,50 % et des remboursements mensuels entre 616 euros et 741 euros.

En fonction de ce qui précède et en retirant des montants d'emprunt indiqués une part de 7 % correspondant aux frais de dossier et de notaire, les seuils de déclenchement d'un projet d'accession s'établissent dans une fourchette allant de 112 000 à 130 000 euros.

<i>MUTATIONS – Maisons individuelles</i>	Basse-Normandie	CALVADOS	Bassin Caen	Bassin Lisieux	Bassin Vire	Bassin Bayeux
Bassins d'habitat						
Nombre de mutations 2004	8 305	3 552	1 876	806	492	482
Part régionale 2004	100 %	43 %	22 %	10 %	6 %	6 %
Part communes littorales/bassin						
Nombre de mutations 2004	1 911	832	413	270	nd	149
Part régionale 2004	100 %	44 %	22 %	14 %	nd	8 %
% sur mutations totales	23 %	23 %	22 %	33 %	nd	31 %

Le département représente 43 % des mutations régionales 2004 avec une part prépondérante du bassin de Caen (22 %) bien qu'inférieure à son poids tant en population qu'en nombre de logements. Le bassin de Lisieux occupe une position intermédiaire avec 10 % devant ceux de Vire et Bayeux très similaires avec 6 %.

Entre 2000 et 2004, il y a une stabilité du nombre de mutations sauf sur le département de la Manche qui a connu une hausse de 9 %.

La part du Calvados dans les mutations régionales concernant les communes littorales est de 44 % alors qu'il ne représente que 33 % des communes littorales de la région (demande forte).

La part des communes littorales dans les mutations est de 23 % au niveau régional et départemental. Cette part est beaucoup plus élevée dans les bassins de Lisieux et Bayeux (33 % et 31 %).

PRIX DES MUTATIONS – Maisons individuelles	Basse- Normandie	CALVADOS	Bassin Caen	Bassin Lisieux	Bassin Vire	Bassin Bayeux
Bassins d'habitat						
Prix moyen 2004 en €	117 800	142 000	142 450	176 900	82 150	124 700
Prix moyen par pièce 2004 en €	24 670	28 370	28 650	34 300	21 000	25 500
Evolution 2000-2004 du prix par pièce	44 %	46 %	46 %	49 %	63 %	46 %
Part communes littorales/bassin						
Prix moyen 2004 en €	141 250	164 600	156 800	202 200	nd	117 900
Evolution 2000-2004 du prix par pièce	47 %	51 %	49 %	58 %	nd	56 %
Prix moyen 2004 : littoral/bassin	20 %	16 %	10 %	14 %	nd	-5 %

Le prix moyen 2004 de l'ensemble des mutations est de 117 800 € au niveau régional et 142 000 € pour le département du Calvados (+21 %). Le bassin de Caen impacte fortement la moyenne départementale qu'il dépasse légèrement. Le bassin de Lisieux connaît le prix moyen le plus élevé de la région (176 900 €) et le bassin de Vire l'un des plus faibles (82 150 €) avec un prix moyen inférieur de 30 % aux prix moyens régional et départemental. Le prix moyen par pièce est fortement corrélé au prix moyen total.

Au sein des bassins, on ne note pas d'influence marquée des unités urbaines sur le niveau moyen du prix par pièce à l'exception des bassins de Caen et Bayeux où il excède celui du bassin respectivement de 9 % et 18 %. A l'inverse, l'unité urbaine de Lisieux a un prix moyen par pièce inférieur de 37 % à celui du bassin : ceci est dû à l'impact fort de sa zone littorale qui tire les prix.

La taille moyenne des logements est de 4,8 pièces pour la région et légèrement supérieure avec 5 pièces pour le département du Calvados. De même, elle est assez homogène dans les bassins : Caen (5), Bayeux (4,9) et Lisieux (5,2). Seul le bassin de Vire se démarque avec des maisons comptant en moyenne 3,9 pièces.

On note des évolutions assez homogènes des prix moyens par pièce entre 2000 et 2004 selon les territoires. Seul le bassin de Vire se démarque avec une hausse de 63 % à comparer aux 45 % des autres périmètres : sans doute le résultat d'un phénomène de rattrapage et/ou de la pression immobilière due aux acquisitions britanniques. [voir annexes page 111 carte 10](#)

L'analyse des prix moyens 2004 relevés dans les communes littorales montre que ceux-ci sont supérieurs de l'ordre de 10 à 20 % (20 % pour la région, 16 % pour le Calvados) à la moyenne générale des bassins concernés (+10 % pour Caen, +14 % pour Lisieux). Le bassin de Bayeux se comporte de manière différente avec un prix moyen inférieur de 5 % à celui du bassin.

On constate que l'évolution 2000-2004 des prix moyens augmente plus vite dans les communes littorales que sur le reste des bassins (de +3 % à +10 % selon les périmètres), ce qui semble révélateur d'une tension immobilière plus forte sur ces zones.

Par rapport aux critères de ressources de la clientèle HLM potentielle fixés page 24, on remarque une absence de concurrence de l'accession dans l'existant sur le parc locatif social dans les bassins de Caen et Lisieux, une concurrence possible mais difficile dans le bassin de Bayeux et une concurrence forte dans le bassin de Vire où l'accession est possible.

ACQUEREURS	Basse-Normandie	CALVADOS	Bassin Caen	Bassin Lisieux	Bassin Vire	Bassin Bayeux
Age moyen	nd	nd	46	48	47	44
Origine région	67,7 %	nd	68,9 %	51,4 %	51,8 %	41,0 %
Département	64,4 %	nd	66,1 %	50,4 %	47,4 %	40,7 %
Bassin d'habitat	58,4 %	nd	51,8 %	47,0 %	38,8 %	37,3 %
Commune-centre	21,4 %	nd	17,5 %	14,7 %	19,6 %	18,1 %
Origine hors région	32,3 %	nd	31,1 %	48,6 %	48,2 %	59,0 %
France	21,3 %	nd	25,2 %	42,3 %	7,6 %	53,7 %
<i>dont Ile de France</i>	<i>11,6 %</i>	<i>nd</i>	<i>13,9 %</i>	<i>28,7 %</i>	<i>3,7 %</i>	<i>29,0 %</i>
Etranger	11,0 %	nd	5,9 %	6,3 %	40,6 %	5,3 %
<i>dont britanniques</i>	<i>9,3 %</i>	<i>nd</i>	<i>4,2 %</i>	<i>4,1 %</i>	<i>39,4 %</i>	<i>3,6 %</i>

L'âge moyen des acquéreurs est assez proche dans les différents bassins : de 44 ans dans le bassin de Bayeux à 48 ans dans celui de Lisieux.

Il existe des différences notables entre les bassins. Dans le bassin de Caen, les acquéreurs sont majoritairement issus de la région (68,9 %) à l'inverse du bassin de Bayeux où ils ne représentent que 41 %. Dans les bassins de Caen et Lisieux, seulement un acquéreur sur trois est issu de la commune-centre contre un sur deux pour les bassins de Bayeux et Vire. Le bassin de Caen connaît le plus grand rayonnement : 17,5 % des acquéreurs viennent de la ville-centre, 34,3 % du bassin et 14,3 % du reste du département. Les bassins de Bayeux et Lisieux sont fortement demandés par des acquéreurs hors région dont l'origine est essentiellement la France (respectivement 54 % et 42 %) et dans une forte proportion les départements limitrophes de la région pour le bassin de Bayeux et l'île de France pour le bassin de Lisieux.

Le bassin de Vire est caractérisé par une part très importante d'acquéreurs britanniques (40 %).

MUTATIONS – Appartements	Basse-Normandie	CALVADOS	Bassin Caen	Bassin Lisieux	Bassin Vire	Bassin Bayeux
Bassins d'habitat						
Nombre de mutations 2004	3 205	2 386	1 234	1 042	29	78
Part régionale 2004	100 %	74 %	38 %	33 %	1 %	2 %
Part communes littorales/bassin						
Nombre de mutations 2004	1 541	1 225	289	912	nd	24
Part régionale 2004	100 %	79 %	19 %	59 %	nd	2 %
% sur mutations totales	48 %	51 %	23 %	88 %	nd	31 %

Le département du Calvados représente une part très importante des mutations régionales d'appartements en 2004 avec 74 %. Les bassins de Caen et Lisieux occupent une position prédominante avec 38 % et 33 %. Les bassins de Bayeux et Vire connaissent des taux très faibles (2 % et 1 %).

Entre 2000 et 2004, le nombre de mutations a augmenté de 24 % (forte évolution à comparer à la stabilité relevée pour les maisons individuelles).

La part des communes littorales sur les mutations totales 2004 s'élève à 48 % au niveau régional dépassé par le département du Calvados (51 %). On constate que la part des mutations sur les communes littorales est de 88 % des mutations totales sur le bassin de Lisieux qui impacte fortement la moyenne départementale (23 % pour le bassin de Caen, 31 % pour celui de Bayeux). Ainsi la part du Calvados dans ces mutations est de 79 % alors que sa part des communes littorales de la région ne représente que 33 % (phénomène encore accru par rapport aux maisons individuelles) : cela confirme une demande très forte sur les zones littorales des bassins de Caen et Lisieux de nature à intensifier la pression immobilière.

PRIX DES MUTATIONS – Appartements	Basse- Normandie	CALVADOS	Bassin Caen	Bassin Lisieux	Bassin Vire	Bassin Bayeux
Bassins d'habitat						
Prix moyen 2004 en €	77 400	79 450	78 100	82 850	54 400	65 700
Prix moyen au m ² 2004 en €	1 640	1 760	1 575	2 050	830	1 350
Surface moyenne vendue en m ²	47	45	50	40	66	49
Evolution 2000-2004 du prix au m ²	49 %	51 %	52 %	50 %	26 %	42 %
Part communes littorales/bassin						
Prix moyen 2004 en €	79 600	81 300	78 250	82 900	nd	56 100
Evolution 2000-2004 du prix au m ²	47 %	51 %	56 %	49 %	nd	47 %
Prix moyen 2004 : littoral/bassin	3 %	2 %	=	=	nd	-14 %

Les prix moyens 2004 de l'ensemble des mutations sont très proches aux niveau régional (77 400 €) et départemental (79 450 €). Le prix moyen du Calvados est très influencé par le niveau atteint sur le bassin de Lisieux (82 850 €).

Le prix moyen au m² (loi Carrez) est révélateur des secteurs recherchés et chers. Là encore, le bassin de Lisieux (2 050 €/m²) influence fortement les moyennes départementale (1 760 €) et régionale (1 640 €) en raison de l'importance de ses mutations dans le total suivi de près par le bassin de Caen (1 575 €/m²). Le bassin de Vire connaît un prix moyen au m² très inférieur avec 830 €.

Les prix moyens au m² relevés dans les unités urbaines sont quasiment égaux ou légèrement supérieurs à la moyenne des bassins : égal pour le bassin de Caen, +5 % pour le bassin de Vire et +6 % pour celui de Bayeux. A l'instar des maisons et de manière beaucoup plus marquée, l'unité urbaine de Lisieux connaît un prix moyen au m² inférieur de 78 % à celui du bassin sous l'influence déterminante de sa partie littorale.

La taille moyenne des appartements en mutation est de 47 m² au niveau régional (45 m² pour le département du Calvados). Ces deux moyennes sont très fortement impactées par les bassins de Caen et Lisieux qui représentent 71 % des mutations. Le chiffre bas du bassin de Lisieux est probablement dû à la représentation forte de la zone littorale (poids des résidences secondaires). Le bassin de Vire a la taille moyenne la plus élevée (66 m²). **voir annexes page 111 carte 11**

Il y a des évolutions assez différentes des prix moyens au m² entre 2000 et 2004 selon les bassins : ceux de Caen et Lisieux augmentent de 52 % et 50 % en entraînant la moyenne départementale. Le bassin de Vire reste loin derrière avec à la fois les prix moyens les plus faibles et l'évolution la plus basse (+26 %). Le bassin de Bayeux occupe une position intermédiaire.

Contrairement aux maisons individuelles, les prix moyens relevés dans les communes littorales sont très proches des prix moyens du bassin de même que l'évolution de ces prix entre 2000 et 2004. Cela paraît normal pour le bassin de Lisieux où 88 % des mutations se font sur le littoral.

Sur le bassin de Caen, les communes littorales ne représentent que 23 % des mutations et le prix moyen pratiqué est quasiment égal à celui du bassin. Seul le bassin de Bayeux connaît un prix moyen inférieur pour ses communes littorales (-14 %) à l'instar des -5 % relevés pour les maisons individuelles : cela révèle un certain désintérêt pour cette zone littorale peut-être en raison de la faiblesse de l'offre et de sa qualité (accès aux services, ...).

Par rapport aux critères de ressources de la clientèle HLM fixés page 24, l'analyse des chiffres bruts laisse présager qu'il peut y avoir une concurrence de l'accession dans l'existant sur le parc locatif social dans tous les bassins.

Il convient cependant d'apporter un correctif pour apprécier de manière objective cette concurrence. Il y a donc nécessité que la typologie et la surface de l'appartement type soient de nature à convenir à notre ménage témoin pour qu'il se lance dans une démarche d'accession : a donc été retenu un appartement T4 de 80 m².

En appliquant le coût moyen du m² de chaque périmètre, la concurrence devient difficile au niveau régional (131 200 €) et très difficile au niveau départemental (140 800 €). Cette concurrence s'avère impossible pour le bassin de Lisieux (164 000 €). Il y a une concurrence potentielle pour les bassins de Caen (126 000 €) et Bayeux (108 000 €). Dans le bassin de Vire, la concurrence est totale et peut être très forte (coût du T4 de 80 m² : 64 400 €).

Il n'y a pas de différence notable entre les bassins et leurs zones littorales : sur le bassin de Bayeux, la zone littorale est même plus en concurrence (93 000 €) en raison d'un prix moyen au m² plus faible que sur le bassin.

ACQUEREURS	Basse-Normandie	CALVADOS	Bassin Caen	Bassin Lisieux	Bassin Vire	Bassin Bayeux
Age moyen	nd	nd	47	53	50	52
Origine région	56,8 %	54,4 %	76,3 %	22,2 %	74,1 %	74,3 %
Département	51,3 %	48,8 %	66,9 %	21,4 %	70,4 %	71,8 %
Bassin d'habitat	45,6 %	44,0 %	61,2 %	19,8 %	66,7 %	42,3 %
Commune-centre	20,9 %	19,9 %	27,8 %	8,6 %	44,4 %	16,7 %
Origine hors région	43,2 %	45,6 %	23,7 %	77,8 %	25,9 %	25,7 %
France	41,8 %	44,1 %	22,8 %	75,6 %	18,5 %	23,1 %
<i>dont Ile de France</i>	<i>24,0 %</i>	<i>28,8 %</i>	<i>12,9 %</i>	<i>52,8 %</i>	<i>14,8 %</i>	<i>7,7 %</i>
Etranger	1,4 %	1,5 %	0,9 %	2,2 %	7,4 %	2,6 %
<i>dont britanniques</i>	<i>1,3 %</i>	<i>1,4 %</i>	<i>0,6 %</i>	<i>1,4 %</i>	<i>7,2 %</i>	<i>1,8 %</i>

L'âge moyen des acquéreurs d'appartements est plus élevé que celui des acquéreurs de maisons individuelles : +3 ans pour le bassin de Vire, +5 ans pour celui de Lisieux, +8 ans pour Bayeux. Seul le bassin de Caen connaît une stabilité.

Il y a peu de différences entre la région et le département en ce qui concerne l'origine des acquéreurs d'appartements avec respectivement 56,8 % et 54,4 %. Les bassins de Caen, Vire et Bayeux connaissent des résultats comparables avec 75 % d'acquéreurs originaires de la région mais avec des réalités différentes : pour le bassin de Caen, une répartition relativement équilibrée (33 % venant du bassin, 22 % venant de la commune-centre et 10 % de la région), pour le bassin de Vire une prédominance de la commune-centre (44 % contre 22 % venant du bassin et les 7 % restant répartis à parts égales entre le département et la région) et pour celui de Bayeux une part importante du bassin et du département (26 % et 29 %) et relativement faible pour la commune-centre (17 %).

Le bassin de Vire connaît la plus forte proportion d'étrangers (7 % dont 95 % de britanniques).

Le bassin de Lisieux constitue l'exception puisque 78 % des acquéreurs ne sont pas originaires de la région : hormis 2 % d'étrangers, 53 % d'acquéreurs hors région viennent d'Ile de France et 23 % du reste de la France. Probablement pourrait-on parler d'impacts forts des résidents secondaires dans ces chiffres.

La concurrence avec l'accession dans le neuf

La concurrence avec l'accession dans le neuf s'exerce de la même manière que dans l'existant pour des projets dont les coûts s'établissent d'après l'évaluation précédente dans une fourchette allant de 112 000 € à 130 000 €.

Compte tenu des prix actuels de la construction et du foncier, cette concurrence ne peut exister que pour des produits type PSLA ou maison à 100 000 € ou dans des secteurs où le coût du foncier est peu élevé.

En dehors des cas visés ci-dessus et compte tenu de la hausse des prix de l'accession dans le neuf depuis 2002, il n'y a pas de concurrence potentielle entre les loyers HLM et les mensualités d'accession.

ESTIMATIONS NORMATIVES DES BESOINS ANNUELS A 2010

HYPOTHESES :

Estimation OMPHALE sur la population et la taille des ménages de 2004 à 2010

Renouvellement RP : ½ renouvellement constaté entre 1999 et 2003 (SITADEL et FILOCOM) + ½ de 0,15 % du parc

Part locatif dont HLM : taux constatés pour les logements construits après 1990 (FILOCOM 2003)

Le besoin global est issu des tendances de l'évolution de la population (OMPHALE) avec une hypothèse composée de renouvellement du parc.

Le besoin de logements locatifs (dont logements sociaux) est estimé de façon normative avec une hypothèse forte de maintien de la tendance précédemment constatée (poids du logement locatif dont HLM dans la construction récente). Ce besoin :

- ne comprend pas les besoins de reconstruction issus des opérations de démolitions qui pourraient être engagées sur la période ;
- ne donne pas de précision sur le type de logements à construire et leur localisation précise dans le bassin d'habitat.

<i>Période 2005 à 2010 Données annuelles pour les résidences principales</i>	Basse- Normandie	CALVADOS	Bassin Caen	Bassin Lisieux	Bassin Vire	Bassin Bayeux
Besoins démographiques	5 114	3 057	2 302	481	77	197
Besoins renouvellement	907	504	288	159	29	29
Besoins totaux	6 021	3 561	2 590	640	106	226
dont besoin en logements locatifs	2 678	1 810	1398	256	32	84
dont besoin en logements locatifs HLM	1 304	869	671	128	15	44
Rattrapage écart besoins et production 2000 à 2003	262	247	216	24	-6	13
Total besoin en logements locatifs HLM	1 566	1 116	887	152	9	57
Rappel moyenne annuelle 2000 -2004 HLM	1 276	692	509	122	24	51
Ecart annuel	290	424	378	30	-15	6
Evolution	23 %	61 %	74 %	25 %	-62 %	12 %

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

voir annexes page 111 cartes 12 et 13

LE DEPARTEMENT DE LA MANCHE

LE PATRIMOINE

LOGEMENTS	Basse-Normandie	MANCHE	Bassin Cotentin	Bassin Avranches	Bassin Coutances	Bassin Saint-Lô	Bassin Granville
Nombre de logements 1999	741 570	249 207	96 853	31 505	34 638	40 634	34 383
Part régionale 1999	100 %	34 %	13 %	4 %	5 %	5 %	5 %
<i>Evolution annuelle 90/99</i>	6 856	1 961	608	172	357	290	498
<i>Evolution annuelle 90/99 en %</i>	0,9 %	0,8 %	0,6 %	0,5 %	1,0 %	0,7 %	1,4 %
Nombre de logements 2003	767 784	258 009	99 622	32 619	36 203	41 970	36 290
Part régionale 2003	100 %	34 %	13 %	4 %	5 %	5 %	5 %
Part régionale évolution 99/03	100 %	34 %	11 %	4 %	6 %	5 %	22 %
<i>Evolution annuelle 99/03</i>	6 553	2 200	692	278	391	334	476
<i>Evolution annuelle 99/03 en %</i>	0,9 %	0,9 %	0,7 %	0,9 %	1,1 %	0,8 %	1,4 %

Sources : RGP et FILOCOM 2003

De 1999 à 2003, la part de la Manche dans l'évolution régionale du nombre de logement (34 %) est identique à celle du poids de ce département dans le patrimoine régional (34 %).

La part des bassins d'Avranches et de Saint-Lô dans le patrimoine régional reste stable de 1999 à 2003 (respectivement 4 et 5 %). Le bassin du Cotentin participe à 11 % des nouveaux logements régionaux alors que son patrimoine représente 13 % de ce patrimoine régional.

Le bassin de Granville a couvert 22 % de l'évolution des nouveaux logements régionaux de 1999 à 2003 alors que son patrimoine regroupe 5 % des logements de la région.

RESIDENCES PRINCIPALES	Basse-Normandie	MANCHE	Bassin Cotentin	Bassin Avranches	Bassin Coutances	Bassin Saint-Lô	Bassin Granville
Nombre de résidences principales 99	572 019	194 795	78 112	25 365	24 375	35 661	22 886
Part régionale 99	100 %	34 %	14 %	4 %	4 %	6 %	4 %
Part régionale évolution 99/03	100 %	31 %	12 %	4 %	5 %	5 %	17 %
<i>Evolution 99/03 en %</i>	4 %	4 %	4 %	4 %	5 %	4 %	6 %
<i>Evolution annuelle 99/03</i>	6 346	1 991	736	242	303	349	345
% des nouveaux logements 99/03	102 %	88 %	89 %	96 %	84 %	100 %	86 %

Sources : RGP 99 et FILOCOM 2003

Le département de la Manche représente 34 % des résidences principales de la région en 1999. De 1999 à 2003, il participe à 31 % des nouvelles résidences principales régionales. Cette situation provient essentiellement du bassin du Cotentin (14 % du patrimoine régional et 12 % des nouvelles résidences principales) et du bassin de Saint-Lô (6 % et 5 %).

Le bassin de Granville avec 4 % du patrimoine régional couvre 17 % des nouvelles résidences principales de la région.

Le pourcentage de nouveaux logements en résidences principales est inférieur à 100 % excepté sur les bassins de Saint-Lô où il égale sa valeur et d'Avranches où il l'approche. Cela tient à la part importante des résidences secondaires dans les nouveaux logements (Cf. tableau ci-dessus), la plus élevée au niveau régional. Les bassins du Cotentin, de Coutances et de Granville sont très impactés par ce phénomène.

TAUX DE VACANCE GLOBALE	Basse-Normandie	MANCHE	Bassin Cotentin	Bassin Avranches	Bassin Coutances	Bassin Saint-Lô	Bassin Granville
1982	7,3 %	7,2 %	6,4 %	9,3 %	6,4 %	6,7 %	8,3 %
1990	6,0 %	6,9 %	6,3 %	9,5 %	6,6 %	5,9 %	6,7 %
1999	5,5 %	6,1 %	5,6 %	7,8 %	5,6 %	5,5 %	5,7 %
<i>Evolution 99/03</i>	<i>-0,1 %</i>	<i>-0,4 %</i>	<i>-0,7 %</i>	<i>0,0 %</i>	<i>0,0 %</i>	<i>-0,4 %</i>	<i>0,5 %</i>

Sources : RGP et FILOCOM 2003

Le taux de vacance du département de la Manche reste plus élevé que celui de la région (6,1 % en 1999 pour 5,5 % régionalement). Ce taux est en forte diminution depuis 1999 (-0,4 %) pour -0,1 % en région.

Les bassins du Cotentin, de Coutances, de Saint-Lô et de Granville ont des taux de vacance proches de la moyenne régionale en 1999 avec des évolutions différentes de 1999 à 2003 : diminution forte de la vacance sur les bassins du Cotentin (-0,7 %) et de Saint-Lô (-0,4 %), stabilité de la vacance sur les bassins de Coutances et d'Avranches et augmentation de la vacance sur le bassin de Granville (+0,5%).

RESIDENCES SECONDAIRES	Basse-Normandie	MANCHE	Bassin Cotentin	Bassin Avranches	Bassin Coutances	Bassin Saint-Lô	Bassin Granville
Taux 1999	16 %	15 %	12 %	8 %	26 %	5 %	28 %

Sources : RGP 99

Le taux de résidences secondaires du département (15 %) est dans la moyenne régionale (16 %). Les bassins de Granville et Coutances ont des taux de résidences secondaires très élevés (28 % et 26 %) contrairement aux bassins de Saint-Lô et d'Avranches (5 % et 8 %).

RESIDENCES SECONDAIRES (y compris logements occasionnels)	Basse-Normandie	MANCHE	Bassin Cotentin	Bassin Avranches	Bassin Coutances	Bassin Saint-Lô	Bassin Granville
Nombre de résidences secondaires 99	118 536	35 761	11 661	2 377	9 223	1 920	9 441
Part régionale 99	100 %	30 %	10 %	2 %	8 %	2 %	8 %
<i>Evolution 99/03 en %</i>	<i>0 %</i>	<i>3 %</i>	<i>3 %</i>	<i>2 %</i>	<i>3 %</i>	<i>0 %</i>	<i>3 %</i>
<i>Evolution annuelle 99/03</i>	<i>-109</i>	<i>268</i>	<i>89</i>	<i>11</i>	<i>58</i>	<i>0</i>	<i>54</i>
% des nouveaux logements 99/03	-2 %	12 %	11 %	4 %	16 %	0 %	14 %

Sources : RGP 99 et FILOCOM 2003

Le taux d'évolution des résidences secondaires est de 3 % au niveau du département de la Manche pour une stabilité régionale. Les bassins du Cotentin, de Coutances, de Granville présentent la même évolution. Celle-ci est de 2 % dans le bassin d'Avranches, elle est nulle sur le bassin de Saint-Lô.

De 1999 à 2003, les résidences secondaires tiennent une place significative dans les nouveaux logements des bassins de Coutances (16 %), de Granville (14 %) et du Cotentin (11 %) au cours de la période, avec une moyenne de 12 % au niveau départemental.

LE CONTEXTE LOCAL

Dynamisme démographique

Thème	Sous-thème	Sources	Fonction
Le dynamisme démographique	La pression démographique, son impact sur les besoins en logements locatifs	INSEE - RGP 99 OMPHALE projection 2010	Est révélateur de l'attractivité ou du rejet d'un territoire

La projection de population OMPHALE est construite à partir des tendances observées sur la période de référence 1990-1999 et à partir des hypothèses du scénario central :

- Maintien du taux de fécondité à 1,8,
- Maintien de la baisse de la mortalité comme observé sur les 30 dernières années,
- Maintien des comportements migratoires moyens observés sur la période 1990-1999.

Il n'y a pas de projections sur les soldes naturel et migratoire.

OBJECTIF : Mesurer la pression démographique, son impact sur les besoins en logement locatif

LA POPULATION	Basse-Normandie	MANCHE	Bassin Cotentin	Bassin Avranches	Bassin Coutances	Bassin Saint-Lô	Bassin Granville
Population 99	1 422 193	481 471	198 740	61 349	59 516	88 213	53 463
Part régionale 99	100 %	34 %	14 %	4 %	4 %	6 %	4 %
OMPHALE Proj. Population 2010	1 459 540	480 089	195 795	60 826	61 787	87 447	57 187
Part régionale 2010	100 %	33 %	13 %	4 %	4 %	6 %	4 %

En 2010, la Manche représentera 33 % de la population régionale. Cette part est faiblement décroissante en raison de la diminution de la population des bassins d'habitat excepté ceux de Coutances et de Granville.

Sous-thème	Sources	Fonction
L'évolution de la population	INSEE - RGP 90 et 99 OMPHALE projection 2010	Est révélateur des tendances lourdes. <i>Attention aux retournements entre deux « photographies »</i>

Evolutions	Basse-Normandie	MANCHE	Bassin Cotentin	Bassin Avranches	Bassin Coutances	Bassin Saint-Lô	Bassin Granville
Evolution annuelle 90/99	3 431	204	-50	-80	198	0	305
Taux de croissance annuelle 90/99	0,24 %	0,04 %	-0,02 %	-0,13 %	0,34 %	0,00 %	0,59 %
OMPHALE Proj. Evolution annuelle 99/2010	3 410	-125	-262	-52	198	-71	334
OMPHALE Proj. taux de croissance annuelle 99/2010	0,24 %	-0,02 %	-0,13 %	-0,09 %	0,33 %	-0,08 %	0,61 %
Part régionale évolution 99/2010	100 %	-4 %	-8 %	-2 %	6 %	-2 %	10 %

Le département de la Manche perd donc de la population (-4 %) entre 1999 et 2010. Sa population décroît en raison de l'évolution annuelle de la population des bassins du Cotentin (-262) d'Avranches (-52) et de Saint-Lô (-71). Par contre, l'évolution de la population des bassins de Coutances (+198) et de Granville (+334) est forte et soutenue et se classe aux 2^{ème} et 3^{ème} rang des 14 bassins d'habitat de la région pour les taux de croissance annuelle relevés entre 1999 et 2010 respectivement de 0,33 % et 0,61 % juste derrière le bassin de Caen (0,67 %).

Sous-thème	Sources	Fonction
L'évolution des ménages	INSEE - RGP 90 et 99 OMPHALE projection 2010	Caractérise la réalité des besoins en logements

<i>LES MENAGES</i>	Basse-Normandie	MANCHE	Bassin Cotentin	Bassin Avranches	Bassin Coutances	Bassin Saint-Lô	Bassin Granville
Nombre de ménages 99	571 071	194 539	78 055	25 316	24 341	35 626	22 821
Nombre d'occupants moyen 99	2,43	2,47	2,50	2,36	2,38	2,43	2,30
OMPHALE Proj. Nombre de ménages 2010	631 253	209 563	83 508	27 006	26 815	38 332	25 983
OMPHALE Proj. Nbre d'occupants moyen 2010	2,31	2,29	2,34	2,25	2,30	2,28	2,20
Part régionale 2010	100 %	33 %	13 %	4 %	4 %	6 %	4 %

Le nombre de ménages continue de croître dans tous les bassins à des rythmes différents de +7 à 8 % pour les bassins du Cotentin, d'Avranches et de Saint-Lô, à 10 % pour le bassin de Coutances et même 14 % pour celui de Granville.

De 1999 à 2010, la taille moyenne des ménages devrait continuer à décroître.

Seul le bassin du Cotentin a un nombre moyen d'occupants supérieur à la moyenne régionale, tandis que le bassin de Coutances l'égale.

Les bassins de Coutances, Avranches et Granville connaissent une décroissance de la taille moyenne des ménages inférieure à la moyenne régionale.

<i>PERSONNE DE REFERENCE</i>	Basse-Normandie	MANCHE	Bassin Cotentin	Bassin Avranches	Bassin Coutances	Bassin Saint-Lô	Bassin Granville
Age moyen 1999	nd	nd	50,8	53,9	54,1	51,5	54,6
Age moyen 2010	nd	nd	53,2	56,4	56,2	53,9	56,9

Entre 1999 et 2010, l'âge moyen de la personne de référence du ménage augmente notablement dans tous les bassins (vieillessement de la population). Les bassins du Cotentin et de Saint-Lô sont les plus jeunes avec respectivement 53,2 et 53,9 ans. Les bassins de Coutances, Avranches et Granville sont plus marqués par le vieillissement (56,2 ; 56,4 et 56,9 ans).

<i>Evolutions</i>	Basse-Normandie	MANCHE	Bassin Cotentin	Bassin Avranches	Bassin Coutances	Bassin Saint-Lô	Bassin Granville
taux de croissance annuel 90/99	1,10 %	0,89 %	0,78 %	0,81 %	1,07 %	0,90 %	1,44 %
Evolution annuelle 90/99	5 966	1 657	585	198	247	307	307
OMPHALE Proj. taux de croissance annuel 99/2010	0,92 %	0,65 %	0,62 %	0,59 %	0,88 %	0,67 %	1,19 %
OMPHALE Proj. taux de croissance annuel 2004/2010	0,83 %	0,55 %	0,59 %	0,46 %	0,81 %	0,55 %	1,11 %
OMPHALE Proj. évolution annuelle 99/2010	5 471	1 365	496	154	225	246	287
OMPHALE Proj. évolution annuelle 2004/2010	5 110	1 239	486	123	212	207	277
Part régionale évolution 99/2010	100 %	25 %	9 %	3 %	4 %	4 %	5%

Le taux de croissance annuel des bassins connaît une baisse significative entre les périodes 1990-1999 et 1999-2010 à l'instar de la région et du département. Il en va de même pour les valeurs en nombre.

La baisse est inégale entre les bassins : elle est forte pour les bassins d'Avranches et de Saint-Lô (-29 % et -25 %) proches de la moyenne départementale (-28 %) et beaucoup plus atténuée pour les bassins de Coutances et Granville plus dynamiques (-10 % et -7 %), le bassin du Cotentin relevant une baisse médiane assez importante cependant.

En distinguant 2004-2010 dans la période 1999-2010, on remarque que cette tendance à la baisse persiste (en taux et en nombre) et même s'accroît.

Vocation locative

Thème	Sous-thème	Source	Fonction
La vocation locative	Apprécier la tendance sociologique du secteur à rechercher ou non la location	FILOCOM 2003	Apprécie le poids du parc locatif et son évolution

OBJECTIF : Apprécier la tendance sociologique du secteur à rechercher ou non la location

<i>STATUTS D'OCCUPATION DES RP</i>	Basse-Normandie	MANCHE	Bassin Cotentin	Bassin Avranches	Bassin Coutances	Bassin Saint-Lô	Bassin Granville
Part des propriétaires 2003	58 %	60 %	57 %	60 %	66 %	58 %	62 %
Part locatif public 2003	17 %	17 %	22 %	11 %	11 %	19 %	10 %
Part locatif privé 2003	21 %	19 %	17 %	22 %	18 %	19 %	24 %
Part Autres 2003	4 %	5 %	4 %	7 %	5 %	5 %	4 %

Normes H&T Conseil : taux locatif > 60 % : Forte pression sur locatif, Taux locatif < 50 % : tradition locale d'accession à la propriété

La part des propriétaires dans le département de la Manche (60 %) est plus forte qu'au niveau régional. Ce taux est très élevé dans le bassin de Coutances (66 %).

La part du parc public dans le département de la Manche (17 %) est identique à celle relevée au niveau régional (17 %). Ce taux est plus fort dans les bassins du Cotentin (22 %) et de Saint-Lô (19 %) et plus faible dans les bassins d'Avranches, de Coutances et de Granville (autour de 10 %).

La part du parc privé dans le département de la Manche (19 %) est légèrement plus faible qu'au niveau régional (21 %). Ce taux est plus fort dans le bassin de Granville (24 %).

Sous-thème	Source	Fonction
Le poids du locatif dans le parc	FILOCOM 2003	Apprécie le poids du parc locatif

<i>STATUTS D'OCCUPATION DES RP</i>	Basse-Normandie	MANCHE	Bassin Cotentin	Bassin Avranches	Bassin Coutances	Bassin Saint-Lô	Bassin Granville
	Part du social dans le locatif global 2003	46 %	47 %	57 %	32 %	39 %	50 %

Le parc HLM départemental représente 47 % du parc locatif global avec un taux nettement moindre dans les bassins de Granville (30 %) et d'Avranches (32 %) et plus élevé dans les bassins du Cotentin (57 %) et de Saint-Lô (50 %).

Sous-thème	Source	Fonction
Tendance de l'évolution du poids du locatif	FILOCOM 2003	Apprécie l'évolution le poids du parc locatif

<i>Evolutions</i>	Basse-Normandie	MANCHE	Bassin Cotentin	Bassin Avranches	Bassin Coutances	Bassin Saint-Lô	Bassin Granville
	Propriétaires 99-2003	7 %	6 %	6 %	5 %	6 %	6 %
Locatif public 99-2003	3 %	3 %	1 %	5 %	4 %	3 %	8 %
Locatif privé 99-2003	5 %	5 %	4 %	6 %	6 %	4 %	4 %
Part du social dans le locatif global 99-2003	-0,48%	-0,46 %	-0,59 %	-0,25 %	-0,30 %	-0,34 %	0,82 %

De 1999 à 2003, la part des propriétaires croît plus vite (6 %) que les statuts locatif public (3 %) et locatif privé (5 %).

Les évolutions des différents statuts sont très différentes d'un bassin à l'autre. A noter dans le bassin de Granville la croissance forte de l'accession et du parc social (8 % chacun) et l'évolution quasi nulle du parc locatif social dans le bassin du Cotentin déjà bien pourvu.

Le taux de logements sociaux dans le parc locatif total décroît légèrement de 1999 à 2003, -0,46 % pour -0,48 % au niveau régional. Cette diminution est vérifiée sur tous les bassins excepté le bassin de Granville où la part du parc social croît (+0,82 %).

Dynamique de l'offre

Thème	Sous-thèmes	Sources	Fonction
La dynamique de l'offre	Mesurer la construction neuve et apprécier ses caractéristiques	DRE-SITADEL Historique des logements commencés	Traduit un certain dynamisme démographique et économique, une attractivité du secteur
	Le développement de l'offre nouvelle	Idem	Reflète le dynamisme de la construction Permet d'apprécier l'impact récent de certaines mesures (PTZ, Périissol...)

OBJECTIF : *La dynamique de la construction sur un secteur traduit un certain dynamisme démographique et économique, une attractivité du secteur.*

LES MISES EN CHANTIER	Basse-Normandie	MANCHE	Bassin Cotentin	Bassin Avranches	Bassin Coutances	Bassin Saint-Lô	Bassin Granville
Nbre annuel moyen de logts mis en chantier de 1995 à 1998	6 347	1 949	615	279	250	338	417
Nbre annuel moyen de logts mis en chantier de 1999 à 2004	7 076	2 470	748	340	392	435	481
Part régionale	100 %	35 %	11 %	5 %	6 %	6 %	7 %
Construction 99-04 taux annuel de construction/parc 99	9,7 ‰	10,1 ‰	7,9 ‰	11,3 ‰	11,0 ‰	11,0 ‰	14,1 ‰
dont part de l'individuel 99/04	81,4 %	91,7 %	93,1 %	94,9 %	97,2 %	90,9 %	84,5 %

Normes H&T Conseil : comparé au même indicateur sur une aire de référence (agglomération – bassin d'habitat – département) cet indicateur reflète le dynamisme de la construction sur l'aire d'analyse

Le taux annuel de construction départemental (10,1 ‰) est légèrement supérieur à la moyenne régionale (9,7 ‰). Ce constat est vérifié dans tous les bassins excepté le bassin du Cotentin (7,9 ‰) qui influe sur le taux moyen du département. Le taux de construction du bassin de Granville est très élevé (14,1 ‰). [voir annexes page 111 carte 2](#)

91,7 % des mises en chantier départementales sont destinées à l'individuel, ce taux est très supérieur au taux régional (81,4 %) ; entre 1990 et 1998, ces taux étaient respectivement de 83 % et 65 %. Au niveau des bassins, la dispersion de ce taux est forte : de 84,5 % dans le bassin de Granville à 97,2 % dans le bassin de Coutances.

LOCATIF ET RP	Basse-Normandie	MANCHE	Bassin Cotentin	Bassin Avranches	Bassin Coutances	Bassin Saint-Lô	Bassin Granville
Logements locatifs / rés. principales 1999	38 %	36 %	40 %	33 %	29 %	38 %	34 %
Construits après 1990 Locatifs/RP	49 %	37 %	34 %	33 %	34 %	45 %	38 %
dont part HLM	49 %	48 %	51 %	37 %	62 %	53 %	34 %
Logements locatifs / rés. principales 2003	38 %	36 %	39 %	33 %	29 %	38 %	34 %
Construits après 1990 Locatifs/RP	44 %	33 %	32 %	31 %	30 %	38 %	36 %
dont part HLM	50 %	49 %	53 %	37 %	58 %	57 %	33 %

Norme H&T Conseil : en comparaison avec l'indicateur 1, ce taux donne la tendance d'évolution de l'offre en résidences principales

Entre 1999 et 2003, il y a une baisse sensible de la part du locatif sur les RP construites après 1990 à toutes les échelles territoriales. Elle est un peu plus faible sur le département de la Manche qu'au niveau régional. De même, la baisse est moins marquée dans les bassins du Cotentin, d'Avranches, de Granville (- 2 points) et de Coutances (- 4 points) que dans le bassin de Saint-Lô où l'accession fait une percée remarquable (- 7 points de locatif). La part du département et des bassins qui le composent reste inférieure à la part régionale. On remarque une stagnation voire une augmentation de la part HLM dans les RP locatives construites après 1990 à l'exception du bassin de Coutances.

LES CLIENTELES CIBLES

Thème	Sous-thèmes	Source	Fonction
Les clientèles cibles	Apprécier le niveau de solvabilité des ménages et les fragilités économiques	DGI	Reflète les ressources mensuelles disponibles et la dépendance aux transferts
	Les ressources : - Taux de foyers non imposés - Revenu moyen imposable	idem	Reflète les ressources mensuelles disponibles et les fragilités économiques

OBJECTIFS : *Apprécier le niveau de solvabilité de la population de l'aire, les fragilités économiques et sociales.*

LES REVENUS (2002)	Basse-Normandie	MANCHE	Bassin Cotentin	Bassin Avranches	Bassin Coutances	Bassin Saint-Lô	Bassin Granville
Taux de foyers fiscaux non imposés	52 %	54 %	53 %	56 %	58 %	53 %	52 %
Revenu moyen des ménages imposables	14 292 €	13 832 €	14 122 €	13 499 €	13 253 €	13 892 €	14 570 €
Revenu moyen des ménages non imposés	6 737 €	6 831 €	6 879 €	6 684 €	6 797 €	6 878 €	6 946 €

Le taux de foyers fiscaux non imposés dans le département de la Manche (54 %) est légèrement supérieur à celui de la région (52 %). Cette situation est plus marquée dans le bassin de Coutances (58 %).

Les bassins de Granville et du Cotentin présentent un taux de foyers non imposés égal ou quasiment identique au niveau régional (52 % - 53 %). Les bassins d'Avranches et de Coutances présentent des taux très élevés de loyers non imposés (56 % et 58 %).

Le revenu moyen imposable des ménages (13 832 €) est proche de la moyenne régionale (14 292 €) : les écarts les plus importants se trouvent sur les bassins de Granville (14 570 €) et de Coutances (13 253 €).

Le revenu moyen des ménages non imposables ne présente pas de dispersion élevée entre la région (6 737 €), le département (6 831 €) et ses bassins. Les bassins d'Avranches et de Coutances se distinguent cependant par un revenu moyen plus faible que la moyenne départementale à rapprocher du fort taux de ménages non imposés de ces deux bassins.

Les bénéficiaires d'une aide au logement

Sous-thème	Source	Fonction
La couverture de la population par les aides au logement	CAF	Appréhende l'importance de la clientèle cible

OBJECTIF : Mesurer la diffusion des ménages aidés dans les différents segments du parc.

<i>BENEFICIAIRES D'UNE AIDE AU LOGEMENT 2003</i>	Basse-Normandie	MANCHE	Bassin Cotentin	Bassin Avranches	Bassin Coutances	Bassin Saint-Lô	Bassin Granville
	Ménages bénéficiaires 2003 sur total ménages RGP 99	24 %	22 %	24 %	19 %	20 %	21 %

Le taux de bénéficiaires d'une aide au logement est plus faible au niveau départemental (22 %) qu'au niveau régional (24 %) avec des différences selon les bassins, marquées essentiellement par le taux des bassins du Cotentin (24 %) et d'Avranches (19 %).

Il y a une augmentation notable des bénéficiaires d'une aide au logement entre les valeurs 1997 et 2003 notamment pour les bassins de Coutances (+ 5 points) et Granville (+ 4 points).

Les prestations logement versées par la CAF

<i>BENEFICIAIRES D'UNE AIDE AU LOGEMENT 2003</i> <i>Prestations mensuelles moyennes</i>	Basse-Normandie	MANCHE	Bassin Cotentin	Bassin Avranches	Bassin Coutances	Bassin Saint-Lô	Bassin Granville
	Parc locatif social	184 €	175 €	182 €	156 €	181 €	162 €
Parc locatif privé	173 €	178 €	183 €	171 €	184 €	176 €	173 €
Prestation moyenne Privé/Public	94 %	102 %	100 %	110 %	102 %	109 %	100 %
Accédants	132 €	129 €	133 €	121 €	131 €	124 €	128 €

Les montants de prestations moyennes mensuelles tiennent à plusieurs facteurs concomitants tels le montant du loyer, la typologie des ménages et le niveau de ressources des bénéficiaires.

La prestation moyenne au profit du parc privé par rapport au parc public constatée dans le département est supérieure (102 %) à celle relevée au niveau régional (94 %). Tous les bassins égalent 100 % et ceux de Saint-Lô et d'Avranches atteignent même 110 %. Cela peut être dû à plusieurs facteurs : un parc privé plus important, un parc privé social de fait, des niveaux de loyers plus faibles dans le parc locatif public en raison de son âge, etc.

<i>Loyers et remboursements mensuels moyens</i>	Basse-Normandie	MANCHE	Bassin Cotentin	Bassin Avranches	Bassin Coutances	Bassin Saint-Lô	Bassin Granville
	Parc locatif social	266 €	251 €	262 €	228 €	262 €	226 €
Parc locatif privé	326 €	320 €	322 €	312 €	322 €	310 €	341 €
Loyer moyen Privé/Public	122 %	127 %	123 %	137 %	123 %	137 %	136 %
Accédants	489 €	479 €	493 €	476 €	463 €	461 €	490 €

Les loyers moyens mensuels du parc privé et du parc public peuvent difficilement être comparés en raison des structures différentes de ces parcs selon le type de logements (F1, F2 ; F3...).

Sous-thème	Source	Fonction
La part des prestations dans les charges du logement	CAF	Mesure l'effet solvabilisateur des aides au logements

<i>Part des prestations dans les loyers ou remboursements</i>	Basse-Normandie	MANCHE	Bassin Cotentin	Bassin Avranches	Bassin Coutances	Bassin Saint-Lô	Bassin Granville
Bénéficiaires HLM	69 %	70 %	70 %	69 %	69 %	72 %	69 %
Bénéficiaires locatif privé	53 %	56 %	57 %	55 %	57 %	57 %	51 %
Bénéficiaires accession	27 %	27 %	27 %	25 %	28 %	27 %	26 %

Au niveau régional, départemental et des bassins, l'aide au logement couvre de façon assez homogène 70 % des loyers du parc locatif social concerné, 56 % des loyers du parc privé concerné et 27 % des remboursements mensuels des accédants concernés.

La part des prestations dans les loyers privés du département de la Manche et des bassins d'habitat qui le composent est supérieure (56 %) à celle rencontrée au niveau régional (53 %) hormis pour le bassin de Granville où cette part est notablement moins élevée (51 %).

Sous-thèmes	Sources	Fonction
La diffusion dans les parcs	CAF	Mesure la diffusion des ménages dans les différents segments de parc Facilite la caractérisation de l'offre à développer
Les ménages bénéficiaires d'une aide au logement dans le parc privé	idem	Mesure les risques de fuite ou de déstabilisation du parc HLM au travers d'une offre nouvelle

OBJECTIF : *Appréhender le poids du parc privé à vocation sociale porteur d'une demande en direction du parc public (parc public = parc HLM).*

<i>Bénéficiaires 2003 par statuts d'occupation</i>	Basse-Normandie	MANCHE	Bassin Cotentin	Bassin Avranches	Bassin Coutances	Bassin Saint-Lô	Bassin Granville
% bénéficiaires locataires HLM	43 %	45 %	55 %	31 %	33 %	47 %	30 %
% bénéficiaires locataires privés	43 %	39 %	30 %	53 %	47 %	38 %	55 %
% bénéficiaires accédants	13 %	15 %	15 %	16 %	20 %	15 %	14 %
Total bénéficiaires	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Les locataires HLM représentent 45 % des bénéficiaires d'une aide au logement du département, soit un taux supérieur au taux régional (43 %), cette part va de 30 % dans le bassin de Granville à 55 % dans le bassin du Cotentin.

Les locataires du privé représentent 39 % de l'ensemble des bénéficiaires d'une aide au logement soit un taux inférieur à la moyenne régionale (43 %), cette part va de 30 % sur le bassin du Cotentin à 53 % et 55 % sur les bassins d'Avranches et de Granville.

Au niveau départemental, les accédants représentent 15 % des bénéficiaires d'une aide au logement pour 13 % au niveau régional, de 14 % sur le bassin de Granville à 20 % sur le bassin de Coutances.

Entre 1997 et 2003, la part des bénéficiaires locataires privés a beaucoup augmenté dans tous les bassins d'habitat au détriment surtout des locataires HLM.

<i>Bénéficiaires 2003 Etudiants</i>	Basse-Normandie	MANCHE	Bassin Cotentin	Bassin Avranches	Bassin Coutances	Bassin Saint-Lô	Bassin Granville
% des locataires HLM bénéficiaires	1 %	2 %	2 %	1 %	0 %	2 %	0 %
% des locataires privés bénéficiaires	18 %	7 %	6 %	5 %	4 %	13 %	5 %

La part des étudiants dans les bénéficiaires d'une aide au logement dans le parc social est très faible tant au niveau départemental que dans les bassins d'habitat.

Même dans le parc privé, le taux d'étudiants bénéficiaires d'une aide au logement (7 %) est beaucoup plus faible que la moyenne régionale (18 %). Dans le bassin de Saint-Lô, le nombre de bénéficiaires d'une aide au logement dans le parc privé est composé à 13 % d'étudiants.

<i>Bénéficiaires 2003 Etudiants</i>	Basse-Normandie	MANCHE	Bassin Cotentin	Bassin Avranches	Bassin Coutances	Bassin Saint-Lô	Bassin Granville
Taux d'accueil HLM des étudiants bénéficiaires	6 %	21 %	39 %	13%	3 %	12 %	1 %

Le parc social du bassin du Cotentin accueille 39 % des étudiants bénéficiaires d'une aide au logement et impacte fortement le taux d'accueil départemental de 21 % (à comparer aux 26 % relevés en 1997), plus de trois fois supérieur à la moyenne régionale qui est également dépassée par les bassins d'Avranches (13 %) et Saint-Lô (12 %).

<i>Bénéficiaires 2003 / répartition hors étudiants</i>	Basse-Normandie	MANCHE	Bassin Cotentin	Bassin Avranches	Bassin Coutances	Bassin Saint-Lô	Bassin Granville
Locataires HLM	47 %	46 %	56 %	32 %	34 %	49 %	31 %
Locataires Privé	39 %	38 %	29 %	52 %	46 %	35 %	54 %
Accédants	15%	16 %	15 %	16 %	20 %	16 %	15 %
Total bénéficiaires	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Hors étudiants, la répartition des bénéficiaires est identique aux niveaux régional et départemental. Le parc social départemental accueille 46 % des bénéficiaires d'une aide au logement (même ratio que le Calvados). Les bassins d'Avranches, Coutances et Granville ont une typologie de bénéficiaires marquée par la prépondérance des accédants et locataires privés (2/3) et une part plus faible de bénéficiaires locataires HLM.

L'OFFRE

Thème	Sous-thème	Source	Fonction
L'offre	La destination de l'offre nouvelle	DRE – SITADEL	Reflète l'évolution des différentes natures de parc et les dynamismes respectifs

OBJECTIF : *Approcher les stratégies d'investissement sur l'aire étudiée et leur impact sur l'offre locative.*

<i>Logements commencés (moyenne annuelle) destinés</i>	Basse-Normandie	MANCHE	Bassin Cotentin	Bassin Avranches	Bassin Coutances	Bassin Saint-Lô	Bassin Granville
	à la vente						
Période 1999-2004	1 223	194	41	18	17	33	85
<i>Part 99/04</i>	17 %	8 %	5 %	5 %	4 %	8 %	18 %
<i>Part régionale 99/04</i>	100 %	16 %	3 %	1 %	1 %	3 %	7 %
au locatif							
Période 1999-2004	1 479	485	137	73	64	105	94
Part HLM	43 %	33 %	38 %	33 %	35 %	36 %	24 %
<i>Part 99/04</i>	21 %	20 %	18 %	22 %	16 %	24 %	20 %
<i>Part régionale 99/04</i>	100 %	33 %	9 %	5 %	4 %	7 %	6 %
à une occupation personnelle							
Période 1999-2004	4 360	1 789	579	249	312	296	301
<i>Part 99/04</i>	62 %	72 %	76 %	73 %	80 %	68 %	63 %
<i>Part régionale 99/04</i>	100 %	41 %	13%	6 %	7 %	7%	7 %
Total							
Période 1999-2004	7 062	2 467	756	340	392	434	480
<i>Part régionale 99/04</i>	100 %	35 %	11 %	5 %	6 %	6 %	7 %

De 1999 à 2004, 35 % des logements commencés de la région l'ont été dans la Manche. Ce taux atteint 16 % pour les logements destinés à la vente, 33 % des logements destinés au locatif et 41 % des logements destinés à une occupation personnelle.

Parmi les logements commencés, la part :

- des logements destinés à la vente représente 4 % à 8 % des logements commencés des bassins du Cotentin, d'Avranches, de Coutances et de Saint-Lô. La destination vers la vente est plus importante dans le bassin de Granville (18 %) qui regroupe 7 % des logements destinés à la vente de la région en troisième position derrière Caen et Lisieux ;
- des logements destinés au locatif varie de 16 % à 24 % des logements selon les bassins. Parmi ces logements la part HLM est plus faible que la moyenne régionale (43 %) dans tous les bassins, notamment dans le bassin de Granville (24 %) ;
- des logements destinés à une occupation personnelle représente selon les bassins de 63 % (bassin de Granville) à 80 % (bassin de Coutances) des logements commencés, c'est à dire supérieure pour chacun de ces bassins à la moyenne régionale et pour certains (Cotentin, Avranches, Coutances) à la moyenne départementale.

Rappel 95/98 : Logements commencés (moyenne annuelle) destinés :

	Basse-Normandie	MANCHE	Bassin Cotentin	Bassin Avranches	Bassin Coutances	Bassin Saint-Lô	Bassin Granville
à la vente	1 377	254	40	14	8	37	155
au locatif	1 716	447	130	89	43	103	67
à une occupation personnelle	2 946	1 131	398	168	185	181	164
Total	6 038	1 831	568	270	236	321	386

Les principales évolutions de la période 99/04 par rapport à la période 95/98

Evolutions 99/04 – 95/98 des logements commencés destinés

	Basse-Normandie	MANCHE	Bassin Cotentin	Bassin Avranches	Bassin Coutances	Bassin Saint-Lô	Bassin Granville
à la vente	-11 %	-24 %	2 %	29 %	106 %	-11 %	-45 %
au locatif	-14 %	9 %	5 %	-18 %	49 %	2 %	40 %
Part HLM 95/98	61 %	50 %	65 %	50 %	49 %	47 %	30 %
Part HLM 99/04	43 %	33 %	38%	33 %	35 %	36 %	24 %
à une occupation personnelle	48 %	58 %	45 %	48 %	69 %	64 %	84 %
Total	17 %	35 %	33 %	26 %	66 %	35 %	24 %

Entre 95/98 et 99/04, la construction moyenne annuelle est en hausse de 35 % au niveau départemental pour une hausse de 17 % au niveau régional.

Parmi les logements commencés, les principales évolutions sont :

- pour les logements destinés à la vente : une forte diminution de la part de ces logements (-24 %) au niveau départemental pour (-11 %) au niveau régional ;
- pour les logements destinés au locatif : une augmentation de la part de ces logements (9 %) au niveau départemental pour une diminution (-14 %) au niveau régional :
 - o avec une part de logements HLM parmi les logements destinés à la vente qui diminue comme au niveau régional. Elle passe de 50 % à 33 % au niveau départemental ;
- pour les logements destinés à une occupation personnelle : une très forte augmentation de la part de ces logements : +58 % au niveau départemental pour +48 % au niveau régional.

Ces évolutions sont très contrastées selon les bassins d'habitat. Le bassin de Coutances voit augmenter l'ensemble des trois catégories et apparaît comme le deuxième bassin le plus dynamique derrière celui de L'Aigle dans l'Orne.

Il y a une augmentation générale de la part du locatif dans le total des logements (de +2 % pour le bassin de Saint-Lô à +49 % pour celui de Coutances) hormis pour le bassin d'Avranches (-18 %). On note cependant pour tous les bassins un affaiblissement général de la part des logements HLM dans le total des logements locatifs entre les périodes 1995-1998 et 1999-2004. Dans le bassin du Cotentin, cette part diminue beaucoup plus fortement (-71 %) que les autres par rapport à la baisse constatée aux niveaux départemental et régional (-50 %). C'est l'inverse pour le bassin de Granville (-25 %).

<i>Prêts à taux zéro 1999-2004</i>	Basse-Normandie	MANCHE	Bassin Cotentin	Bassin Avranches	Bassin Coutances	Bassin Saint-Lô	Bassin Granville
Nombre de prêts annuels moyen	3 046	1 227	412	185	189	252	153
Part régionale	100 %	40 %	14 %	6 %	6 %	9 %	5 %
dont neuf	81 %	79 %	80 %	78 %	78 %	79 %	83 %
dont à des locataires HLM	23 %	25 %	29 %	18 %	25 %	27 %	18 %

40 % des PTZ attribués dans la région le sont dans le département de la Manche.

[voir annexes page 111 carte 3](#)

Comme au niveau régional, les PTZ financent majoritairement des opérations dans le neuf au niveau départemental comme dans l'ensemble des bassins.

La part des locataires HLM dans les bénéficiaires du PTZ est de 25 % légèrement supérieure à la moyenne régionale (23 %). Cette part est plus importante dans les bassins du Cotentin (29 %) et de Saint-Lô (27 %) que dans les bassins d'Avranches et de Granville où elle est plus faible avec 18 %.

<i>Prêts à taux zéro 1999-2004</i>	Basse-Normandie	MANCHE	Bassin Cotentin	Bassin Avranches	Bassin Coutances	Bassin Saint-Lô	Bassin Granville
Part des PTZ sur la moyenne annuelle 99/04 des logements commencés destinés à la location ou à l'occupation personnelle	52 %	54 %	58 %	57 %	50 %	63 %	39 %

Les opérations financées en PTZ excèdent la part rencontrée au niveau régional (52 %) avec 54 % des logements destinés à la location ou l'occupation personnelle. Cette part est plus importante dans les bassins de Saint-Lô (63 %) et du Cotentin (58 %). Le bassin de Granville a la plus faible part de tous les bassins de la région (39 %).

L'offre locative

Thème	Sous-thèmes	Sources	Fonction
L'offre locative privée et sociale	Caractériser l'offre locative et son évolution	Recensements 1999	Est révélateur de la concurrence locative
	L'âge du parc locatif privé	FILOCOM 2003	Mesure au travers de l'âge l'attractivité du territoire pour les investisseurs et la concurrence
	L'âge du parc locatif social	DRE - Enquête parc locatif social 2005	Apprécie la nature du parc locatif social

OBJECTIF : *Apprécier la nature du segment locatif privé et social dans l'aire étudiée*

<i>Caractéristiques de l'offre locative</i> <i>Age des logements</i>	Basse-Normandie	MANCHE	Bassin Cotentin	Bassin Avranches	Bassin Coutances	Bassin Saint-Lô	Bassin Granville
	Privée						
Parc avant 1948	51 %	59 %	61 %	61 %	64 %	49 %	62 %
Parc après 1990	12 %	9 %	8 %	9 %	8 %	9 %	15 %
Sociale							
Parc avant 1948	2 %	1 %	1 %	1 %	1 %	1 %	1 %
Parc après 1990	12 %	8 %	5 %	9 %	14 %	11 %	11 %

L'offre locative privée est caractérisée par son ancienneté : 59 % du parc datent d'avant 1948 au niveau départemental pour 51 % au plan régional. Cette situation est très marquée dans les bassins du Cotentin, d'Avranches, de Coutances et de Granville (autour de 62 %), moins marquée sur le bassin de Saint-Lô (49 %). Le parc postérieur à 1990 est plus faible dans la Manche (9 %) qu'au niveau régional (12 %) à l'exception du bassin de Granville où 15 % des logements locatifs privés ont moins de 15 ans.

L'offre locative sociale est majoritairement d'après 1948 (99 %) quels que soient les bassins. L'offre locative sociale de moins de 15 ans est plus présente dans les bassins de Coutances (14 %) et dans une moindre mesure dans les bassins de Saint-Lô et Granville (11 %) et celui d'Avranches (9 %).

Sous-thème	Source	Fonction
Typologie de l'offre locative	RGP 1999	Apprécie par comparaison avec le parc social les concurrences et complémentarité

<i>Typologie des logements locatifs</i> <i>Taille du logement</i>	Basse-Normandie	MANCHE	Bassin Cotentin	Bassin Avranches	Bassin Coutances	Bassin Saint-Lô	Bassin Granville
	Privés						
1-2p	43 %	36 %	41 %	34 %	30 %	31 %	35 %
3-4p	44 %	49 %	46 %	51 %	54 %	49 %	51 %
5p+	13 %	15 %	14 %	14 %	16 %	20 %	13 %
Sociaux							
1-2p	21 %	18 %	18 %	18 %	11 %	20 %	17 %
3-4p	69 %	72 %	70 %	74 %	81 %	71 %	76 %
5p+	10 %	10 %	12 %	8 %	9 %	9 %	7 %

Le parc locatif privé est fortement composé de petits logements de moins de 2 pièces (36 % au niveau départemental) même s'ils sont moins prépondérants qu'au niveau régional (43 %) avec des particularités par bassin : de 30 % dans le bassin de Coutances à 41 % dans le bassin du Cotentin.

Le parc locatif social est majoritairement composé de logements de 3 à 4 pièces (72 % au niveau départemental) avec peu de variations d'un bassin à l'autre, excepté pour le bassin de Coutances (81 %).

Le parc privé présente également plus de grands logements (15 %) que le parc social (10 %) au niveau départemental et sur tous les bassins à l'exception de celui du Cotentin qui se démarque avec une part de grands logements quasi-analogue à celle du parc privé.

Sous-thème	Source	Fonction
La densité du parc locatif social	DRE - Enquête parc locatif social 2005	Situe le parc locatif social dans l'aire étudiée

<i>Caractéristiques de l'offre locative sociale 2005</i>	Basse-Normandie	MANCHE	Bassin Cotentin	Bassin Avranches	Bassin Coutances	Bassin Saint-Lô	Bassin Granville
	Logements HLM mis en location	106 638	35 033	18 345	2 928	3 043	7 328
Densité du parc locatif social	75 ‰	73 ‰	92 ‰	48 ‰	51 ‰	83 ‰	48 ‰

La densité du parc locatif départemental est élevée et proche de la moyenne régionale, avec respectivement 73 ‰ pour 75 ‰. Par bassin d'habitat, cette densité est très variée : avec 92 ‰ dans le bassin du Cotentin, 83 ‰ sur le bassin de Saint-Lô et autour de 50 ‰ pour les trois autres bassins.

voir annexes page 111 cartes 4 et 5

Sous-thème	Source	Fonction
La vacance dans le parc locatif social	DRE - Enquêtes parc locatif social	Apprécie le fonctionnement du parc et le risque d'inadéquation de l'offre et de la demande

<i>L'offre locative sociale</i>	Basse-Normandie	MANCHE	Bassin Cotentin	Bassin Avranches	Bassin Coutances	Bassin Saint-Lô	Bassin Granville
	Vacance totale						
2005	2,7 %	2,8 %	2,0 %	4,4 %	1,7 %	3,9 %	2,5 %
2003	2,7 %	2,6 %	2,5 %	2,5 %	2,0 %	2,7 %	1,8 %
1999	1,7 %	2,4 %	1,7 %	3,4 %	2,0 %	2,7 %	2,2 %
1995	1,2 %	1,1 %	nd	nd	nd	nd	nd
1990	2,0 %	2,0 %	2,4 %	1,7 %	0,7 %	1,2 %	0,2 %

Les taux mentionnés sont établis au 1^{er} janvier de l'année indiquée. [voir annexes page 111 carte 6](#)

Au niveau départemental, la vacance totale (2,8 %) (vacance de plus de trois mois et vacance pour absence de candidat) est proche de la moyenne régionale (2,7 %). De 1999 à 2005, cette vacance a légèrement augmenté passant de 2,4 % à 2,8 %. [voir annexes page 111 carte 7](#)

Les niveaux de vacance et leurs évolutions depuis 1999 sont différemment marqués selon les bassins : vacance plus forte en augmentation sur les bassins de Saint-Lô (3,9 %) et d'Avranches (4,4 %), vacance plus faible et en diminution sur les bassins de Coutances (1,7 %) et du Cotentin (2,0 %), vacance faible mais en augmentation sur le bassin de Granville (2,5).

Sous-thème	Source	Fonction
La mobilité dans le parc locatif social	DRE - Enquêtes parc locatif social	Apprécie le fonctionnement du parc et le risque d'inadéquation de l'offre et de la demande

<i>L'offre locative sociale</i>	Basse-Normandie	MANCHE	Bassin Cotentin	Bassin Avranches	Bassin Coutances	Bassin Saint-Lô	Bassin Granville
	Mobilité						
2005	11,7 %	12,4 %	13,4 %	11,5 %	10,8 %	12,6 %	9,2 %
2003	12,8 %	13,7 %	14,4 %	13,6 %	12,7 %	13,5 %	10,7 %
1999	13,6 %	14,1 %	15,2 %	12,5 %	12,0 %	13,9 %	11,1 %
1995	11,0 %	11,9 %	nd	nd	nd	nd	nd
1990	13,6 %	15,3 %	16,3 %	14,5 %	9,8 %	16,7 %	11,0 %

Les taux mentionnés sont établis au 1^{er} janvier de l'année indiquée. [voir annexes page 111 carte 8](#)

Le taux de mobilité départemental (12,4 %) est légèrement supérieur à la moyenne régionale (11,7 %), il décroît de 1,7 % depuis 1999 au plan départemental contre 1,9 % au plan régional.

Les taux de mobilité et leurs évolutions sont différents d'un bassin à l'autre : depuis 1999, les taux de mobilité baissent sur tous les bassins. En 2005, les taux de mobilité vont de 13,4 % dans le bassin du Cotentin à 9,2 % dans le bassin de Granville. [voir annexes page 111 carte 9](#)

Cette baisse importante du taux de mobilité est révélatrice d'une tension sur le parc locatif social résultant peut-être de plusieurs facteurs concomitants : une construction neuve insuffisante par rapport à l'augmentation de la demande d'une population dont le pouvoir d'achat s'amenuise (paupérisation progressive), un certain blocage des parcours résidentiels généré par un marché globalement tendu (en raison des coûts, prix élevés dans le locatif privé et l'accession). C'est flagrant dans les bassins de Granville et Coutances.

LA DEMANDE EN LOCATIF SOCIAL

Thème	Sous-thèmes	Source	Fonction
La demande en locatif social	La localisation de la demande	Fichier du numéro unique départemental	Apprécie l'adéquation de l'offre à la demande

AVERTISSEMENT

Dans cette actualisation, la DRE Basse-Normandie, ayant constaté la difficulté de disposer d'une source identique et partagée par l'ensemble des acteurs en ce qui concerne la demande de logements locatifs sociaux, a souhaité se doter d'une source commune aux trois départements qui la composent.

Cette source est renseignée par les principaux acteurs de terrains qu'ils soient des collectivités (mairies) ou des organismes bailleurs sociaux. Elle présente l'avantage de permettre d'apprécier à un moment donné la tension du marché locatif social (rapport offre/demande) ainsi que la capacité des acteurs à l'intégrer dans leurs politiques d'offre.

Il faut signaler que depuis 2006, cette base de données est utilisée par le Ministère du Logement comme un outil d'analyse en terme de réponse à la demande et comme un indicateur de performance dans l'évaluation de la politique publique du logement en région. De plus, cette donnée a été utilisée au niveau national pour définir les objectifs du Plan de Cohésion Sociale.

Il y a donc une nécessité forte d'investir dans la maintenance performante de cet outil (contrôle, fourniture d'un fichier propre, ...) afin de lui assurer la fiabilité nécessaire aux analyses qui en découleront.

Cette démarche est aujourd'hui lancée par les partenaires. Dans l'attente de son aboutissement et selon les départements, certaines valeurs peuvent ne pas révéler une fiabilité maximale. Pour cette raison, l'information contenue ci-dessous a été traitée en pourcentages et ratios et non en valeurs absolues. Ce type de traitement présente l'avantage de permettre une comparaison entre les bassins d'habitat d'un même département.

<i>Demandeurs logements HLM</i>	Basse-Normandie	MANCHE	Bassin Cotentin	Bassin Avranches	Bassin Coutances	Bassin Saint-Lô	Bassin Granville
Total demandes	nd	100 %	50,4 %	9,4 %	9,4 %	21,4 %	9,4 %
% de demandes internes	nd	30,6 %	34,2 %	21,7 %	25,3 %	30,5 %	27,3 %
Délai moyen d'attribution	nd	3 mois	2 mois	3 mois	4 mois	3 mois	3 mois

Les demandeurs de logements HLM sont concentrés dans les bassins du Cotentin (50,4 %) et de Saint-Lô (21,4 %) soit 72 % sur les bassins les plus urbains où sont localisés 73 % des logements HLM (52 % pour le bassin du Cotentin et 21 % pour le bassin de Saint-Lô), c'est à dire l'équivalent des parts des demandeurs sur ces bassins. Les bassins d'Avranches, Coutances et Granville ont la même part des demandeurs (9,4 %) alors même que leur part dans l'offre HLM est moindre notamment pour le bassin de Granville (7,2 %).

La demande interne au parc HLM est de 30,6 % au niveau départemental. Elle est plus forte dans le bassin du Cotentin (34,2 %) et nettement plus faible dans le bassin d'Avranches (21,7 %).

Les délais d'attribution moyens d'un logement HLM à un demandeur sont identiques entre le département et la plupart des bassins d'habitat (3 mois). Le bassin du Cotentin a le délai le plus court (2 mois) et le bassin de Coutances le plus long (4 mois), ces valeurs restant proches. Le délai moyen d'attribution peut être considéré comme performant. Il révèle également une bonne répartition de l'offre HLM sur les territoires mais aussi une offre semble-t-il suffisante.

Demandeurs logements HLM

	Bassin Cotentin	Bassin Avranches	Bassin Coutances	Bassin Saint-Lô	Bassin Granville
Poids ville/bassin	33,4 %	36,5 %	51,4 %	47,3 %	35,1 %
Délai moyen d'attribution ville	2 mois	4 mois	4 mois	3 mois	5 mois

Dans les bassins du Cotentin, d'Avranches et de Granville, les poids de la ville-centre sont de 35 %. Les bassins de Coutances et de Saint-Lô ont des parts plus importantes des villes-centres avec respectivement 51,4 % et 47,3 %. [voir annexes page 111 carte 14](#)

Pour certains bassins d'habitat (Cotentin, Coutances, Saint-Lô), le délai moyen d'attribution des villes qui les composent est le même que celui du bassin. Les bassins d'Avranches et de Granville voient le délai d'attribution moyen de leurs villes augmenter d'un mois par rapport au bassin, ce qui semble indiquer une tension plus forte sur les logements HLM des villes (demandeurs plus nombreux et/ou parc insuffisant).

LA PRESSION LOCATIVE

OBJECTIF : Apprécier l'opportunité du développement d'une offre sur un territoire donné.

PRESSION LOCATIVE	Basse-Normandie	MANCHE	Bassin Cotentin	Bassin Avranches	Bassin Coutances	Bassin Saint-Lô	Bassin Granville
Indicateur de pression locative au 1 ^{er} janvier 2005	5,9	2,1	1,9	2,6	2,5	2,2	3,6

Normes H&T Conseil : nombre de demandeurs / nombre de logements sociaux X taux de mobilité

La pression locative a pour finalité d'apprécier la tension sur le marché locatif social. Elle s'exprime par le nombre de demandeurs de logements sociaux ramené au nombre de logements sociaux offerts à la location grâce aux nouveaux logements construits et surtout à la mobilité résidentielle.

L'indicateur de pression locative du département de la Manche (2,1) est presque trois fois inférieur à celui de la région (5,9). Il faut rappeler ici que le taux régional est fortement optimisé par celui du Calvados pour lequel la plus grande prudence est prescrite quant à sa fiabilité.

Le bassin du Cotentin connaît une faible pression locative (1,9) dont le poids entraîne la valeur du département (2,1) avec le bassin de Saint-Lô qui correspond à la moyenne départementale (2,2). Le bassin de Granville se démarque avec 3,6 demandeurs par logement HLM offert à la location révélant ainsi une certaine pression locative.

LA CONCURRENCE

Thèmes	Sous-thème	Source	Fonction
La concurrence	La concurrence dans le locatif	Enquête DRE – Parc locatif social et Callon	Positionne les différents segments locatifs sociaux dans l'environnement locatif

La concurrence entre les parcs locatifs public et privé est approchée par le recours au Callon qui est un recueil publié annuellement concernant les niveaux de loyers du parc privé (par type de logement) pour les seules villes de plus de 5 000 habitants.

<i>Villes de + de 5 000 habitants</i>	Basse-Normandie	MANCHE	Bassin Cotentin	Bassin Avranches	Bassin Coutances	Bassin Saint-Lô	Bassin Granville
	29 villes	10 villes	Cherbourg-Octeville Equeurdreville Tourlaville Valognes	Avranches St Hilaire du Harcouet	Coutances	Saint-Lô Carentan	Granville

La concurrence dans le locatif

4 catégories de normes locatives privées : grand standing, standing, normal et moyen ;
 2 classes d'âge : > à 10 ans et < à 10 ans ;
 2 types de logements : collectifs et individuels.

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

La concurrence entre les parcs privé et HLM ne porte que sur les logements collectifs privés de norme « Moyen » de plus de 10 ans avec les logements HLM ayant les loyers les plus élevés (>4 €/m²). Il n'y a pas de concurrence HLM avec le parc locatif privé ancien de normes supérieures ou égales à « Normal ».

Il n'y a pas de concurrence HLM avec le parc locatif privé récent (- de 10 ans).

OBJECTIF : *Positionner les différents segments locatifs sociaux dans l'environnement locatif du territoire*

Sont analysés le nombre et le taux de logement HLM du parc total en concurrence loyer avec des logements collectifs privés de norme « Moyen » dans les 10 villes de la Manche où les données sont disponibles. La source ne donne aucune information sur le nombre de logements locatifs privés qui sont en concurrence avec le parc social.

*Logements
locatifs HLM en
concurrence **

	Bassin Cotentin	Bassin Avranches	Bassin Coutances	Bassin Saint-Lô	Bassin Granville
Nombre 1999 et % logements HLM en concurrence	Cherbourg 1 063 (23 %) Equeurdreville-Hainneville 1 478 (61 %) Octeville 1 022 (27 %) Tourlaville 597 (30 %) Valognes 347 (40 %)	Avranches 75 (6 %) Saint Hilaire 41 (9 %)	Coutances 273 (20 %)	Saint-Lô 421 (11 %) Carentan 407 (38 %)	Granville 49 (4 %)
Total	4 507 (23 à 61 %)	116 (6 à 9 %)	273 (20%)	828 (11 à 38 %)	49 (4 %)
Nombre 2005 et % logements HLM en concurrence	Cherbourg-Octeville 1 136 (14 %) Equeurdreville-Hainneville 915 (36 %) Tourlaville 342 (17 %) Valognes 246 (28 %)	Avranches 117 (8 %) Saint Hilaire 44 (10 %)	Coutances 196 (14 %)	Saint-Lô 87 (2 %) Carentan 431 (40 %)	Granville 0 (0 %)
Total	2 639 (14 à 36 %)	161 (8 à 10 %)	196 (14 %)	518 (2 à 40 %)	0 (0 %)

* Nombre de logements HLM avec loyer moyen au m² > 4 € (correspondant aux loyers HLM les plus élevés)

En 1999, les villes de plus de 5 000 habitants des bassins d'habitat de la Manche comptaient 5 773 logements HLM en concurrence potentielle avec le parc privé. En 2005, ce chiffre atteint 3 514 soit une baisse de 64 % qui révèle une tendance lourde. Ce sont les bassins du Cotentin et de Saint-Lô qui entraînent ce phénomène (-71 % pour le bassin du Cotentin, -60 % pour celui de Saint-Lô). A un moindre degré, le même phénomène touche les bassins de Coutances et Granville.

Le taux de logements HLM en concurrence potentielle avec le privé reste élevé pour Equeurdreville-Hainneville (36 %), Valognes (28 %) et Carentan (40 %) malgré une forte diminution par rapport à 1999 pour Equeurdreville-Hainneville (-62 %) et Valognes (-41 %).

Seule Avranches voit augmenter de 56 % son parc de logements HLM en concurrence potentielle avec le privé.

De manière générale, les bassins du Cotentin et de Saint-Lô, les plus urbains, connaissent des volumes et des taux importants de logements HLM en concurrence.

Les logements HLM en concurrence sur l'ensemble des villes étudiées représentent 10 % du parc départemental. Cette part des villes étudiées dans les bassins où elles sont localisées montrent des différences entre les bassins : 0 % pour le bassin de Granville, 6 à 8 % pour les bassins de Coutances, Avranches et Saint-Lô et jusqu'à 15 % pour celui du Cotentin.

La concurrence avec l'accession dans l'existant

Thèmes	Sous-thème	Source	Fonction
La concurrence	La concurrence avec l'accession	PERVAL	Evalue le risque lié à l'accession pour la clientèle potentielle et les locataires

OBJECTIF : *Evaluer le risque lié à l'accession pour la clientèle potentielle et les locataires*

AVERTISSEMENT

Aux fins d'actualisation de l'étude, la DRE Basse-Normandie, ayant constaté un certain manque de données exploitables pour ce type d'accession conduisant à une connaissance incomplète des grands équilibres des marchés locaux de l'habitat, a souhaité développer le thème de la concurrence.

Pour cela, la DRE Basse-Normandie a acquis la base de données gérée par la société PERVAL, qui intervient auprès des notaires situés sur l'ensemble du territoire national (Ile de France exceptée) pour la constitution de bases de données et de statistiques des références immobilières du notariat (outils d'aide à l'évaluation immobilière).

Dans ce cadre, la profession alimente depuis une dizaine d'années un fichier des actes de vente réalisés. Cette base de données nationales (hors Ile de France) est forte à ce jour de 7 millions de références (640 000 nouveaux enregistrements par an).

Sur le territoire de la Basse-Normandie, PERVAL couvre à peu près les deux tiers des actes de vente réalisés chaque année. Ce taux de couverture est quasiment le même pour les trois départements. La base peut être traitée au niveau du bassin d'habitat et permettre ainsi une comparaison entre les différents bassins de la région.

L'analyse de la base permet de caractériser les bassins par type d'habitat (maisons individuelles, collectifs) et l'évolution du nombre des mutations, des prix moyens pratiqués et l'origine des acquéreurs. Le niveau de confort n'est pas pris en compte, cette information ayant été jugée trop aléatoire.

Par contre, elle ne permet pas de différencier le type d'utilisation (résidence principale, secondaire, investissement destiné à la location, etc.), d'où des précautions à prendre dans l'analyse notamment sur la zone littorale.

En 2004, PERVAL recense pour la Basse-Normandie 11 500 références dont 8 300 maisons individuelles et 3 200 appartements. Si l'on applique le taux de couverture, ce sont donc approximativement 17 700 actes de vente dans l'existant qui ont été réalisés en 2004.

Afin d'évaluer la concurrence de l'accession dans le parc existant sur le parc locatif social, une plage de déclenchement du projet d'accession a été fixée de la manière suivante :

- un jeune ménage actif avec deux enfants à charge, dont le revenu mensuel représente un peu plus de deux SMIC nets (2 200 €) et qui est éligible ou déjà logé dans le parc HLM : ce niveau de revenu, qui correspond à 63 % du plafond HLM pour ce type de ménage, a été retenu de telle façon que la plus grande partie des ménages éligibles ou déjà logés dans le parc social (dont les revenus sont compris entre 60 % et 100 % du plafond) est concernée par la capacité d'accession ;
- une opération d'emprunt sans apport personnel sécurisée par un taux fixe (assurance comprise), un taux d'endettement maximum de 33 % et un remboursement mensuel inférieur à 750 euros ;
- dans le respect de ces conditions et par l'application des meilleures offres recensées sur le marché, les possibilités d'emprunt sont les suivantes :
 - o de 120 000 euros sur 20 ans à 140 000 euros sur 30 ans avec des taux compris entre 4,00 et 4,50 % et des remboursements mensuels entre 616 euros et 741 euros.

En fonction de ce qui précède et en retirant des montants d'emprunt indiqués une part de 7 % correspondant aux frais de dossier et de notaire, les seuils de déclenchement d'un projet d'accession s'établissent dans une fourchette allant de 112 000 à 130 000 euros.

<i>MUTATIONS – Maisons individuelles</i>	Basse-Normandie	MANCHE	Bassin Cotentin	Bassin Avranches	Bassin Coutances	Bassin Saint-Lô	Bassin Granville
<i>Bassins d'habitat</i>							
Nombre de mutations 2004	8 305	2 578	1 226	272	159	497	238
Part régionale 2004	100 %	31 %	15 %	3 %	2 %	6 %	3 %
<i>Part communes littorales/bassin</i>							
Nombre de mutations 2004	1 911	1 079	765	97	46	24	147
Part régionale 2004	100 %	56 %	40 %	5 %	2 %	1 %	8 %
% sur mutations totales	23 %	42 %	62 %	36 %	29 %	5 %	62 %

Le département représente 31 % des mutations régionales 2004 avec une part prépondérante du bassin du Cotentin (15 %). Le bassin de Saint-Lô occupe une position intermédiaire avec 6 % devant ceux d'Avranches, Coutances et Granville avec des valeurs équivalentes à 3 %.

Entre 2000 et 2004, le département de la Manche a connu une augmentation de 9 % du nombre de mutations référencées.

La part de la Manche dans les mutations régionales concernant les communes littorales est de 56 %, c'est-à-dire inférieure aux 67 % des communes littorales régionales que compte le département.

Pourtant, la part des communes littorales dans les mutations totales est presque deux fois supérieure dans le département (42 %) par rapport à la moyenne régionale (23 %). Cette part est encore plus déterminante pour les bassins du Cotentin et de Granville où elle atteint 62 % des ventes de maisons.

<i>PRIX DES MUTATIONS – Maisons individuelles</i>	Basse-Normandie	MANCHE	Bassin Cotentin	Bassin Avranches	Bassin Coutances	Bassin Saint-Lô	Bassin Granville
<i>Bassins d'habitat</i>							
Prix moyen 2004 en €	117 800	108 500	113 500	98 500	97 700	103 200	140 200
Prix moyen par pièce 2004 en €	24 670	23 200	23 900	21 800	21 700	20 500	29 500
Evolution 2000-2004 du prix par pièce	44 %	44 %	43 %	49 %	41 %	41 %	40 %
<i>Part communes littorales/bassin</i>							
Prix moyen 2004 en €	141 250	123 250	118 350	113 500	140 700	76 900	157 200
Evolution 2000-2004 du prix par pièce	47 %	42 %	27 %	16 %	98 %	101 %	44 %
Prix moyen 2004 : littoral/bassin	20 %	14 %	4 %	15 %	44 %	-25 %	12 %

Le prix moyen 2004 de l'ensemble des mutations est de 117 800 € au niveau régional et 108 500 € pour le département de la Manche (-8 %). Le bassin du Cotentin impacte fortement la moyenne départementale qu'il dépasse légèrement. Le bassin de Granville connaît le prix moyen le plus élevé du département (140 200 €) en troisième position des bassins de la région derrière Lisieux et Caen. Les autres bassins ont des prix moyens relativement proches (aux alentours de 100 000 €).

On ne note pas d'influence marquée des unités urbaines dans le niveau moyen du prix par pièce relevé dans les bassins : d'une quasi-égalité pour le bassin du Cotentin à +7 % pour le bassin d'Avranches. Seul le bassin de Coutances, dont l'unité urbaine connaît un prix moyen par pièce inférieur de 29 % à celui du bassin, est dynamisé par sa zone littorale (pas Granville : +3 %).

La taille moyenne des logements du département (4,7 pièces) est analogue à la moyenne régionale (4,8 pièces). Elle est assez homogène dans les bassins : Cotentin (4,75), Avranches (4,5), Coutances (4,5), Saint-Lô (5) et Granville (4,75).

Les évolutions des prix moyens par pièce sont assez homogènes entre 2000 et 2004 selon les territoires : la moyenne départementale est de 44 % strictement analogue à la moyenne régionale. Les bassins sont assez proches de ces moyennes à l'exception du bassin d'Avranches dont le prix moyen par pièce a augmenté de 49 %. On retrouve pour ce bassin l'évolution du bassin de Vire dans le Calvados due à la pression immobilière des acquisitions britanniques (voir tableau ci-dessous sur l'origine des acquéreurs). [voir annexes page 111 carte 10](#)

Les prix moyens 2004 relevés dans les communes littorales montrent que ceux-ci sont supérieurs de 4 % à 44 % (20 % pour la région, 14 % pour la Manche) à la moyenne générale des bassins concernés (+4 % pour le bassin du Cotentin, +12 % pour le bassin de Granville, +15 % pour celui d'Avranches et +44 % pour Coutances).

On constate que l'évolution 2000-2004 des prix moyens dans les communes littorales est anachronique sur le département de la Manche : elle est plus faible dans les bassins du Cotentin (-16 %) et d'Avranches (-33 %), légèrement supérieure sur le bassin de Granville (+4 %) et beaucoup plus importante dans les bassins de Coutances (+57 %) et Saint-Lô (+60 %).

Par rapport aux critères de ressources de la clientèle HLM potentielle, on peut dire qu'hormis le bassin de Granville (surtout ses communes littorales) et de la même façon les communes littorales du bassin de Coutances, les autres bassins peuvent être le lieu d'une concurrence entre l'accession dans l'existant et le parc locatif social. Il reste qu'à l'exception du bassin de Saint-Lô, cette concurrence est plus difficile sur les communes littorales de ces bassins.

<i>ACQUEREURS</i>	Basse-Normandie	MANCHE	Bassin Cotentin	Bassin Avranches	Bassin Coutances	Bassin Saint-Lô	Bassin Granville
Age moyen	nd	nd	43	46	48	45	48
<i>Origine région</i>	67,7 %	<i>nd</i>	80,4 %	60,3 %	58,6 %	78,0 %	64,2 %
Département	64,4 %	nd	78,4 %	57,0 %	56,0 %	71,3 %	56,2 %
Bassin d'habitat	58,4 %	nd	75,8 %	50,0 %	36,9 %	60,5 %	41,3 %
Commune-centre	21,4 %	nd	29,8 %	24,3 %	19,1 %	28,1 %	15,3 %
<i>Origine hors région</i>	32,3 %	<i>nd</i>	19,6 %	39,7 %	41,4 %	22,0 %	35,8 %
France	21,3 %	nd	14,8 %	15,8 %	22,3 %	10,9 %	31,1 %
<i>dont Ile de France</i>	11,6 %	<i>nd</i>	6,8 %	6,6 %	11,5 %	4,7 %	20,0 %
Etrangers	11,0 %	nd	4,8 %	23,9 %	19,1 %	11,1 %	4,7 %
<i>dont britanniques</i>	9,3 %	<i>nd</i>	3,6 %	22,8 %	15,9 %	10,1 %	3,8 %

L'âge moyen des acquéreurs est assez proche dans les différents bassins : de 43 ans dans le bassin du Cotentin, le plus jeune, à 48 ans dans les bassins de Coutances et Granville, peut-être plus marqués par une clientèle d'acquéreurs « résidents secondaires et retraités aisés » (à l'instar du bassin de Lisieux dans le Calvados).

Il existe des différences entre les bassins en ce qui concerne l'origine des acquéreurs. Dans les bassins du Cotentin et de Saint-Lô, ils sont majoritairement issus de la région (80 % et 78 %). Dans les bassins d'Avranches, Coutances et Granville, ils ne représentent que 60 %.

Dans les bassins du Cotentin et de Saint-Lô, la part des acquéreurs issus de la commune-centre est à peu près identique (30 %) et la part du bassin est prédominante (46 % pour le Cotentin et 32 % pour Saint-Lô). Le bassin de Saint-Lô a un rayonnement plus important sur le reste du département (11 % des acquéreurs) et attire également les étrangers (11 % dont une majorité de britanniques).

Les bassins d'Avranches et Coutances se signalent par une part importante d'acquéreurs étrangers (24 % et 19 %) dont en moyenne 90 % sont britanniques, qui égalent ceux originaires de la commune-centre (24 % et 19 % aussi). Le bassin de Granville attire fortement les acquéreurs venus de France (31 %) dont 65 % sont franciliens.

<i>MUTATIONS – Appartements</i>	Basse-Normandie	MANCHE	Bassin Cotentin	Bassin Avranches	Bassin Coutances	Bassin Saint-Lô	Bassin Granville
<i>Bassins d'habitat</i>							
Nombre de mutations 2004	3 205	610	367	29	9	106	97
Part régionale 2004	100 %	19 %	11,5 %	1 %	0,5 %	3 %	3 %
<i>Part communes littorales/bassin</i>							
Nombre de mutations 2004	1 541	316	187	27	6	0	96
Part régionale 2004	100 %	21 %	12 %	2 %	1 %	0 %	6 %
% sur mutations totales	48 %	52 %	51 %	93 %	67 %	0 %	99 %

Le département de la Manche ne représente que 19 % des mutations régionales d'appartements en 2004 (31 % pour les maisons) probablement en raison d'une représentation plus faible dans ce département des logements collectifs. Seul le bassin du Cotentin rassemble une part importante des mutations régionales avec 11,5 % (3^{ème} bassin de la région). Les autres bassins ont des taux très faibles de 1 à 3 %.

Entre 2000 et 2004 le nombre de mutations a augmenté de 122 % (forte évolution à comparer aux 9 % des maisons individuelles). Cette évolution découle de l'importante augmentation relevée sur le bassin du Cotentin.

La part des communes littorales sur les mutations totales 2004 s'élève à 52 % sur le département, fortement influencée par le bassin du Cotentin (51 %). Cette part est quasi-intégrale sur les bassins d'Avranches (93 %) et de Granville (99 %) et prépondérante sur le bassin de Coutances (67 %). Les valeurs relevées sur le bassin de Saint-Lô ne sont pas significatives, ce bassin ne comptant que deux communes littorales.

La part de la Manche dans ces mutations régionales est de 21 % alors que sa part des communes littorales de la région est de 67 %. Il y a donc une demande très forte sur les zones littorales des différents bassins qui, confrontée à une offre peut-être insuffisante en logements collectifs, tendrait à intensifier la pression immobilière sur ces zones.

<i>PRIX DES MUTATIONS – Appartements</i>	Basse-Normandie	MANCHE	Bassin Cotentin	Bassin Avranches	Bassin Coutances	Bassin Saint-Lô	Bassin Granville
<i>Bassins d'habitat</i>							
Prix moyen 2004 en €	77 400	75 350	72 250	73 500	105 950	66 550	95 600
Prix moyen au m ² 2004 en €	1 640	1 380	1 360	1 120	1 390	1 130	1 870
Evol. 2000-2004 du prix au m ²	49 %	53 %	68 %	47 %	41 %	57 %	66 %
<i>Part communes littorales/bassin</i>							
Prix moyen 2004 en €	79 600	73 000	58 950	74 350	133 050	nd	96 250
Evol. 2000-2004 du prix au m ²	47 %	33 %	34 %	46 %	-25 %	nd	67 %
Prix moyen 2004 : littoral/bassin	3 %	-3 %	-22 %	1 %	26 %	nd	1 %

Les prix moyens 2004 de l'ensemble des mutations sont très proches aux niveau régional (77 400 €) et départemental (75 350 €). Le prix moyen de la Manche est influencé à la fois par le bassin du Cotentin et par les niveaux de prix atteints sur les bassins de Granville (95 600 €) et Coutances (105 950 €).

Le prix moyen au m² (loi Carrez) est révélateur des secteurs recherchés et chers. Les bassins de Granville (1 870 €/m²) et du Cotentin (1 360 €/m²) influencent fortement le prix moyen départemental (1 380 €/m²) en raison du poids de leurs mutations dans le total (76 %). Le bassin de Coutances est également proche du prix moyen départemental (1 390 €/m²) ; les bassins de Saint-Lô et Avranches ont les prix moyens les plus bas (1 100 €/m²).

Les prix moyens au m² relevés dans les unités urbaines sont, pour les bassins du Cotentin, Avranches, Coutances et Saint-Lô très proches des prix moyens du bassin : de -2 % à +4 %. Il n'y a pas d'effet cherté des unités urbaines. Comme pour les maisons, l'unité urbaine de Coutances connaît un prix moyen au m² inférieur de 27 % à celui du bassin dû à l'influence marquée de la zone littorale.

Il y a des évolutions assez différentes des prix moyens au m² entre 2000 et 2004 selon les bassins : ceux du Cotentin et de Granville augmentent de 68 % et 66 %, entraînant la moyenne départementale qui est supérieure à la moyenne régionale (53 % pour 49 %). Le bassin de Saint-Lô occupe une position intermédiaire avec 57 %. Ces trois bassins ont connu les plus fortes évolutions des prix au m² au niveau régional entre 2000 et 2004. [voir annexes page 111 carte 11](#)

Contrairement aux maisons individuelles, les prix moyens relevés dans les communes littorales sont très proches des prix moyens du bassin à l'exception du bassin de Coutances où ils sont supérieurs de 20 % et du bassin du Cotentin où ils sont inférieurs de 22 % : cela révèle un certain désintérêt pour cette zone peut-être en raison de la faiblesse de l'offre et/ou de sa qualité (accès aux services, ...). De même, l'évolution des prix au m² est identique dans les bassins de Granville et Avranches où les mutations sont réalisées uniquement en zone littorale.

Sur le bassin du Cotentin, l'évolution est de 34 % sur le littoral pour 68 % sur le bassin. La baisse de 25 % connue sur le bassin de Coutances n'est pas forcément significative en raison du faible volume de mutations.

Par rapport aux critères de ressources de la clientèle HLM fixés page 55, l'analyse des chiffres bruts laisse présager que la concurrence de l'accession dans l'existant sur le parc locatif social est réelle et sérieuse dans tous les bassins à l'exception de la partie littorale du bassin de Coutances.

Il convient cependant d'apporter un correctif pour apprécier de manière objective cette concurrence. Il y a donc nécessité que la typologie et la surface de l'appartement type soient de nature à convenir à notre ménage témoin pour qu'il se lance dans une démarche d'accession : a donc été retenu un appartement T4 de 80 m².

En appliquant le coût moyen au m² de chaque périmètre, la concurrence devient difficile au niveau régional (131 200 €) et possible au niveau départemental (110 400 €). Cette concurrence s'avère impossible sur le bassin de Granville (149 600 €) et très difficile sur les communes littorales du bassin de Coutances (139 000 €). Elle est possible sur les bassins du Cotentin (108 800 €) et de Coutances (111 200 €) qui ont des moyennes proches. Dans les bassins de Saint-Lô (90 400 €) et Avranches (89 600 €), la concurrence est totale et peut-être forte.

Il n'y a pas de différence notable entre les bassins et leurs zones littorales à l'exception du bassin de Coutances : à l'inverse, le bassin du Cotentin relève sur sa partie littorale des prix au m² inférieurs de 25 % à ceux du bassin.

<i>ACQUEREURS</i>	Basse-Normandie	MANCHE	Bassin Cotentin	Bassin Avranches	Bassin Coutances	Bassin Saint-Lô	Bassin Granville
Age moyen	nd	nd	45	52	46	52	52
<i>Origine région</i>	56,8 %	59,4 %	46,8 %	82,8 %	88,9 %	91,5 %	61,9 %
Département	51,3 %	55,5 %	45,9 %	79,3 %	77,8 %	84,0 %	51,5 %
Bassin d'habitat	45,6 %	45,8 %	41,7 %	55,2 %	44,4 %	72,6 %	29,9 %
Commune-centre	20,9 %	22,4 %	16,6 %	37,9 %	33,3 %	47,2 %	11,3 %
<i>Origine hors région</i>	43,2 %	40,6 %	53,2 %	17,2 %	11,1 %	8,5 %	38,1 %
France	41,8 %	39,3 %	52,1 %	10,3 %	11,1 %	8,5 %	38,1 %
<i>dont Ile de France</i>	24,0 %	22,9 %	11,5 %	0,0 %	0,0 %	1,9 %	24,7 %
Etrangers	1,4 %	1,3 %	1,1 %	6,9 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
<i>dont britanniques</i>	1,3 %	1,2 %	1,0 %	6,6 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %

L'âge moyen des acquéreurs d'appartements est plus élevé que celui des acquéreurs de maisons à l'exception du bassin de Coutances (46 ans contre 48) : + 2 ans pour le bassin du Cotentin, + 4 ans pour celui de Granville, + 6 ans pour celui d'Avranches et + 7 ans pour le bassin de Saint-Lô.

Il existe peu de différences entre la région (56,8 %) et le département (59,4 %) en ce qui concerne l'origine régionale des acquéreurs d'appartements. Les bassins d'Avranches, Coutances et Saint-Lô connaissent des résultats comparables avec 83 à 91 % d'acquéreurs originaires de la région mais avec des réalités différentes : pour le bassin de Saint-Lô, une part prépondérante de la commune-centre (47 %) pour 25 % venant du bassin, 11 % du département et 8 % de la région, pour le bassin d'Avranches une forte représentation de la commune-centre (38 %) et du département (24 %). Le bassin de Coutances n'est pas analysé en raison du faible nombre de mutations.

Le bassin du Cotentin connaît une situation très particulière avec la plus forte proportion d'acquéreurs originaires de France (52,1 % dont seulement 11,5 % sont franciliens) et 25 % venant du bassin d'habitat. La part de la commune-centre est assez faible.

Le bassin de Granville connaît une répartition très équilibrée et attire une multiplicité d'origines : 25 % des acquéreurs viennent d'Ile de France, 22 % du département, 19 % du bassin, 13 % de France, 11 % de la commune-centre et 10 % de la région. Comme pour un ou deux autres bassins de la région, on peut évoquer l'impact des résidents secondaires dans ces chiffres.

La concurrence avec l'accession dans le neuf

La concurrence avec l'accession dans le neuf s'exerce de la même manière que dans l'existant pour des projets dont les coûts s'établissent d'après l'évaluation précédente dans une fourchette allant de 112 000 € à 130 000 €.

Compte tenu des prix actuels de la construction et du foncier, cette concurrence ne peut exister que pour des produits type PSLA ou maison à 100 000 € ou dans des secteurs où le coût du foncier est peu élevé.

En dehors des cas visés ci-dessus et compte tenu de la hausse des prix de l'accession dans le neuf depuis 2002, il n'y a pas de concurrence potentielle entre les loyers HLM et les mensualités d'accession.

ESTIMATIONS NORMATIVES DES BESOINS ANNUELS A 2010

HYPOTHESES :

Estimation OMPHALE sur la population et la taille des ménages de 2004 à 2010

Renouvellement RP : ½ renouvellement constaté entre 1999 et 2003 (SITADEL et FILOCOM) + ½ de 0,15 % du parc

Part locatif dont HLM : taux constatés pour les logements construits après 1990 (FILOCOM 2003)

Le besoin global est issu des tendances de l'évolution de la population (OMPHALE) avec une hypothèse composée de renouvellement du parc.

Le besoin de logements locatifs (dont logements sociaux) est estimé de façon normative avec une hypothèse forte de maintien de la tendance précédemment constatée (poids du logement locatif (dont HLM) dans la construction récente). Ce besoin :

- ne comprend pas les besoins de reconstruction issus des opérations de démolitions qui pourraient être engagées sur la période ;
- ne donne pas de précision sur le type de logements à construire et leur localisation précise dans le bassin d'habitat.

<i>Période 2005 à 2010 Données annuelles pour les résidences principales</i>	Basse- Normandie	MANCHE	Bassin Cotentin	Bassin Avranches	Bassin Coutances	Bassin Saint-Lô	Bassin Granville
Besoins démographiques	5 114	1 305	486	123	212	207	277
Besoins renouvellement	907	260	89	45	27	68	31
Besoins totaux	6 021	1 565	575	168	239	275	308
dont besoin en logements locatifs	2 678	523	184	52	72	104	111
dont besoin en logements locatifs HLM	1 304	254	98	19	42	59	37
Rattrapage écart besoins et production 2000 à 2003	262	13	-14	-10	19	22	-4
Total besoin en logements locatifs HLM	1 566	267	84	9	61	81	33
Rappel moyenne annuelle 00/04 HLM	1 276	325	124	37	37	69	47
Ecart annuel	290	-58	-40	-28	24	12	-14
Evolution	23 %	-18 %	-32 %	-76 %	67 %	17 %	-30 %

Le besoin de logements sociaux doit être affiné en tenant compte du fonctionnement actuel du parc locatif social (évolutions des taux de rotation, de vacances, ...), de l'évolution de l'offre locative privée (notamment financement de Robien) et éventuellement d'évènements économiques qui peuvent modifier localement les situations de marchés (ouverture/fermeture d'entreprises, ...).

[voir annexes page 111 cartes 12 et 13](#)

LE DEPARTEMENT DE L'ORNE

LE PATRIMOINE

LOGEMENTS	Basse-Normandie	ORNE	Bassin Flers	Bassin Alençon	Bassin Mortagne	Bassin Argentan	Bassin L'Aigle
Nombre de logements 1999	741 570	150 107	56 294	32 431	28 192	18 323	18 552
Part régionale 1999	100 %	20 %	8 %	4 %	4 %	2 %	3 %
<i>Evolution annuelle 90/99</i>	6 856	730	199	225	148	92	79
<i>Evolution annuelle 90/99 en %</i>	0,9 %	0,5 %	0,4 %	0,7 %	0,5 %	0,5 %	0,4 %
Nombre de logements 2003	767 784	153 704	57 892	33 283	28 791	18 687	18 870
Part régionale 2003	100 %	20 %	8 %	4 %	4 %	2 %	2 %
Part régionale évolution 99/03	100 %	14 %	6 %	3 %	2 %	1 %	1 %
<i>Evolution annuelle 99/03</i>	6 553	899	399	213	150	91	79
<i>Evolution annuelle 99/03 en %</i>	0,9 %	0,6 %	0,7 %	0,7 %	0,5 %	0,5 %	0,4 %

Sources : RGP et FILOCOM 2003

Le département de l'Orne, qui représente 20 % des logements de la région en 1999 a couvert 14 % des nouveaux logements régionaux de 1999 à 2003 sans que sa part dans les logements de la région (20 %) ne soit modifiée par rapport à 1999. Cet écart est vérifié dans chacun des bassins du département mais il est encore plus important qu'au niveau départemental pour les bassins de Mortagne, d'Argentan et surtout de L'Aigle.

On constate une forte évolution annuelle (en nombre et en taux) des logements du bassin de Flers entre 1999 et 2003 par rapport à la période 1990-1999. Dans les autres bassins, il y a stabilité.

L'évolution du nombre de logements de 1999 à 2003, de 2 à 3 % selon les bassins, est inférieure à la moyenne régionale (4 %).

RESIDENCES PRINCIPALES	Basse-Normandie	ORNE	Bassin Flers	Bassin Alençon	Bassin Mortagne	Bassin Argentan	Bassin L'Aigle
Nombre de résidences principales 99	572 019	118 711	44 919	27 489	19 889	15 381	14 217
Part régionale 99	100 %	21 %	8 %	5 %	3 %	3 %	2 %
Part régionale évolution 99/03	100 %	13 %	5 %	3 %	4 %	0 %	16 %
Evolution 99/03 en %	4 %	3 %	3 %	3 %	5 %	0 %	4 %
<i>Evolution annuelle 99/03</i>	6 346	844	332	187	229	15	135
% des nouveaux logements 99/03	102 %	126 %	90 %	125 %	186 %	ns	158 %

Sources : RGP 99 et FILOCOM 2003

Le département de l'Orne représente 21 % des résidences principales de la région en 1999. De 1999 à 2003, il participe à 13 % des nouvelles résidences principales régionales. Cette situation provient essentiellement du bassin de Flers (8 % du patrimoine régional et 5 % des nouvelles résidences principales), du bassin d'Alençon (5 % et 3 %) et du bassin d'Argentan (3 % et 0 %).

Le bassin de Mortagne a un taux de croissance (5 %) supérieur à la moyenne régionale (4 %).

Le bassin de L'Aigle regroupe 2 % des résidences principales de la région et 16 % des nouvelles résidences principales de la région.

Le pourcentage de nouveaux logements en résidences principales est supérieur à 100 % en raison de la transformation de résidences secondaires en résidences principales (excepté sur le bassin de Flers : 90 %). La valeur non significative du bassin d'Argentan tient à ce que les volumes de résidences secondaires et principales disparues ou créées sont faibles et quasi équivalents.

<i>Taux de vacance globale</i>	Basse-Normandie	ORNE	Bassin Flers	Bassin Alençon	Bassin Mortagne	Bassin Argentan	Bassin L'Aigle
1982	7,3 %	8,6 %	9,0 %	9,0 %	8,7 %	7,0 %	9,1 %
1990	6,0 %	7,3 %	8,7 %	6,5 %	7,0 %	6,4 %	6,9 %
1999	5,5 %	6,6 %	7,1 %	5,9 %	6,8 %	5,7 %	6,3 %
<i>Evolution 99/03</i>	-0,1 %	0,4 %	0,0 %	0,6 %	0,2 %	1,8 %	-0,3 %

Sources : RGP et FILOCOM 2003

Le taux de vacance départemental, en chute sur la période 1982/1999 est en augmentation entre 1999 et 2003 (+0,4 %) alors qu'au niveau régional le taux de vacance continue de diminuer sur cette même période (-0,1 %). Par rapport à la moyenne régionale, le taux de vacance globale du département est plus élevé (6,6 % contre 5,5 %).

Excepté les bassins de l'Aigle (baisse du taux de vacance de -0,3 %) et de Flers (stabilité du taux), la vacance des bassins d'Alençon (+0,6 %), de Mortagne (+0,2 %) et surtout d'Argentan (+1,8 %) est en augmentation notable entre 1999 et 2003.

<i>RESIDENCES SECONDAIRES</i>	Basse-Normandie	ORNE	Bassin Flers	Bassin Alençon	Bassin Mortagne	Bassin Argentan	Bassin L'Aigle
Taux 1999	16 %	12 %	11 %	7 %	21 %	8 %	14 %

Source : RGP 99

Le taux de résidences secondaires du département est plus faible que la moyenne régionale (respectivement 12 % et 16 %). Par rapport à la moyenne départementale, on note l'importance des résidences secondaires sur le bassin de Mortagne (21 %) et leur faiblesse dans les bassins d'Alençon et d'Argentan (7 % et 8 %)

<i>RESIDENCES SECONDAIRES (y compris logements occasionnels)</i>	Basse-Normandie	ORNE	Bassin Flers	Bassin Alençon	Bassin Mortagne	Bassin Argentan	Bassin L'Aigle
Nombre de résidences secondaires 99	118 536	17 840	6 254	2 117	5 721	1 348	2 562
Part régionale 99	100 %	15 %	5 %	2 %	5 %	1 %	2 %
Evolution 99/03 en %	0 %	3 %	3 %	-8 %	-7 %	-4 %	-8 %
<i>Evolution annuelle 99/03</i>	-109	-173	35	-38	-106	-14	-50
% des nouveaux logements 99/03	-2 %	-26 %	10 %	-25 %	-86 %	ns	-58 %

Sources : RGP 99 et FILOCOM 2003

L'Orne regroupe 15 % des résidences secondaires de la région dont 5 % dans les bassins de Flers et Mortagne.

Le taux d'évolution des résidences secondaires entre 1999 et 2003 est de 3 % au niveau du département de l'Orne pour une stabilité régionale.

On note une diminution du nombre de résidences secondaires dans les bassins d'Alençon, de Mortagne, d'Argentan et de L'Aigle. Le nombre de résidences secondaires du bassin de Flers croît de 3 %.

Au niveau départemental, la part des résidences secondaires dans les nouveaux logements entre 1999 et 2003 est en forte baisse (-26 % contre -2 % pour la région). Tous les bassins subissent cette baisse à l'exception du bassin de Flers où la part des résidences secondaires dans les nouveaux logements est positive (10 %).

LE CONTEXTE LOCAL

Dynamisme démographique

Thème	Sous-thème	Sources	Fonction
Le dynamisme démographique	La pression démographique, son impact sur les besoins en logements locatifs	INSEE - RGP 90 et 99 OMPHALE projection 2010	Est révélateur de l'attractivité ou du rejet d'un territoire

La projection de population OMPHALE est construite à partir des tendances observées sur la période de référence 1990-1999 et à partir des hypothèses du scénario central :

- Maintien du quotient de fécondité à 1,8,
- Maintien de la baisse de la mortalité comme observé sur les 30 dernières années,
- Maintien des comportements migratoires moyens observés sur la période 1990-1999.

Il n'y a pas de projections sur les soldes naturel et migratoire.

OBJECTIF : Mesurer la pression démographique, son impact sur les besoins en logement locatif

LA POPULATION	Basse-Normandie	ORNE	Bassin Flers	Bassin Alençon	Bassin Mortagne	Bassin Argentan	Bassin L'Aigle
Population 99	1 422 193	292 337	110 532	67 366	49 036	38 241	34 700
Part régionale 99	100 %	20 %	8 %	5 %	3 %	3 %	2 %
OMPHALE Proj. Population 2010	1 459 540	291 867	108 101	67 628	50 874	38 342	34 665
Part régionale 2010	100 %	20 %	7 %	5 %	3 %	3 %	2 %

Entre 1999 et 2010, la population du département baisse légèrement de 0,15 %.

En 2010, l'Orne représentera 20 % de la population régionale. Par bassin d'habitat, la population est relativement stable excepté pour le bassin de Flers où elle décroît de 2,2 %. Le bassin de Mortagne, le plus dynamique voit sa population augmenter de 3,75 % entre 1999 et 2010 (4^{ème} rang derrière les bassins de Caen, Granville et Bayeux).

Sous-thème	Sources	Fonction
L'évolution de la population	INSEE - RGP 90 et 99 OMPHALE projection 2010	Est révélateur des tendances lourdes. <i>Attention aux retournements entre deux « photographies »</i>

Evolutions	Basse-Normandie	ORNE	Bassin Flers	Bassin Alençon	Bassin Mortagne	Bassin Argentan	Bassin L'Aigle
Evolution annuelle 90/99	3 431	-96	-266	70	74	14	1
Taux de croissance annuelle 90/99	0,24 %	-0,03 %	-0,24 %	0,10 %	0,15 %	0,04 %	0,00 %
OMPHALE Proj. Evolution annuelle 99/2010	3 410	-43	-224	25	166	9	-5
OMPHALE Proj. taux de croissance annuelle 99/2010	0,24 %	-0,01 %	-0,20 %	0,04 %	0,33 %	0,02 %	-0,01 %
Part régionale évolution 99/2010	100 %	-0,1 %	-7 %	1 %	5 %	0 %	0 %

La population de l'Orne diminue très légèrement (-43 annuellement) et moins rapidement qu'entre 1990 et 1999. Cette évolution provient essentiellement du bassin de Flers dont la population continue de décroître (-224) et de la stabilité de la population des bassins d'Alençon (25), Argentan (9) et L'Aigle (-5). La population du bassin de Mortagne croît fortement (+166, avec un taux de croissance supérieur (0,33 %) à la moyenne régionale (0,24 %)).

Sous-thème	Source	Fonction
L'évolution des ménages	INSEE - RGP 90 et 99 OMPHALE projection 2010	Caractérise la réalité des besoins en logements

<i>Les ménages</i>	Basse-Normandie	ORNE	Bassin Flers	Bassin Alençon	Bassin Mortagne	Bassin Argentan	Bassin L'Aigle
Nombre de ménages 99	571 071	118 541	44 866	27 442	19 868	15 362	14 194
Nbre d'occupants moyen 99	2,43	2,40	2,40	2,37	2,40	2,41	2,40
OMPHALE Proj. Nombre de ménages 2010	631 253	127 206	47 379	29 666	21 624	16 932	15 205
OMPHALE Proj. Nbre d'occupants moyen 2010	2,31	2,29	2,28	2,28	2,35	2,26	2,28
Part régionale 2010	100 %	20 %	8 %	5 %	3 %	3 %	2 %

De 1999 à 2010, le nombre de ménages continue de croître dans tous les bassins à des rythmes relativement proches de +7 à 8 % pour les bassins de L'Aigle, Alençon et Mortagne à 10 % pour le bassin d'Argentan. Le bassin de Flers connaît la valeur la plus faible avec 5,5 % d'augmentation du nombre de ménages.

De 1999 à 2010, la taille moyenne des ménages devrait continuer à décroître de 4 à 6 % sur le département et les bassins à l'instar de la moyenne régionale. Le bassin de Mortagne constitue une exception au niveau régional avec une baisse de 2 % seulement de la taille moyenne des ménages entre 1999 et 2010. De même, il arrive en 2^{ème} position (à égalité avec le bassin de Caen avec 2,35 et derrière le bassin de Bayeux 2,36) en ce qui concerne la taille moyenne des ménages.

<i>Personnes de référence</i>	Basse-Normandie	ORNE	Bassin Flers	Bassin Alençon	Bassin Mortagne	Bassin Argentan	Bassin L'Aigle
Age moyen 1999	nd	nd	53,1	50,8	53,5	51,8	53,0
Age moyen 2010	nd	nd	55,6	53,1	55,4	54,2	55,3

Entre 1999 et 2010, l'âge moyen de la personne de référence augmente notablement dans tous les bassins (vieillesse de la population). Le bassin d'Alençon reste le plus jeune avec 53,1 ans. Tous les bassins connaissent une augmentation homogène de l'ordre de 4 – 5 % et sont dans la moyenne régionale.

<i>Evolutions</i>	Basse-Normandie	ORNE	Bassin Flers	Bassin Alençon	Bassin Mortagne	Bassin Argentan	Bassin L'Aigle
Taux de croissance annuel 90/99	1,10 %	0,79 %	0,61 %	1,01 %	0,89 %	0,80 %	0,76 %
Evolution annuelle 90/99	5 966	907	264	264	170	119	104
OMPHALE Proj. taux de croissance annuel 99/2010	0,92 %	0,66 %	0,50 %	0,71 %	0,77 %	0,89 %	0,63 %
OMPHALE Proj. taux de croissance annuelle 2004/2010	0,83	0,57	0,41	0,63	0,77	0,57	0,57
OMPHALE Proj. évolution annuelle 99/2010	5 471	788	228	202	160	143	92
OMPHALE Proj. évolution annuelle 2004/2010	5 110	698	191	182	163	131	85
Part régionale évolution 99/2010	100 %	14 %	4 %	4 %	3 %	3 %	2 %

Le taux de croissance annuel des bassins connaît une baisse significative entre les périodes 1990-1999 et 1999-2010 à l'instar de la région et du département à l'exception du bassin d'Argentan qui augmente de 11 % entre les deux périodes.

Il en est de même pour les valeurs en nombre. La baisse est inégale entre les bassins : elle est importante pour le bassin d'Alençon (-23 %), proche de la moyenne départementale (-13 %) pour les bassins de Flers (-14 %) et L'Aigle (-11 %) et faible pour celui de Mortagne (-6 %). Le bassin d'Argentan est le seul à connaître une évolution positive en nombre avec +20 % entre 1990-1999 et 1999-2000.

En distinguant 2004-2010 dans la période 1999-2010, on remarque que cette tendance à la baisse persiste (en taux et en nombre) sauf pour les bassins de Mortagne et de L'Aigle où elle se stabilise.

Vocation locative

Thème	Sous-thème	Source	Fonction
La vocation locative	Apprécier la tendance sociologique du secteur à rechercher ou non la location	INSEE - GEOKIT	Apprécie le poids du parc locatif et son évolution

OBJECTIF : Apprécier la tendance sociologique du secteur à rechercher ou non la location.

<i>Statuts d'occupation des Résidences Principales</i>	Basse-Normandie	ORNE	Bassin Flers	Bassin Alençon	Bassin Mortagne	Bassin Argentan	Bassin L'Aigle
Part des propriétaires 2003	58 %	60 %	63 %	54 %	67 %	56 %	60 %
Part locatif public 2003	17 %	17 %	12 %	23 %	11 %	24 %	17 %
Part locatif privé 2003	21 %	18 %	20 %	20 %	16 %	15 %	18 %
Part Autres 2003	4 %	5 %	5 %	4 %	6 %	5 %	5 %

Normes H&T Conseil : taux locatif > 60 % : Forte pression sur locatif, Taux locatif < 50 % : tradition locale d'accession à la propriété

La part des propriétaires dans le département de l'Orne (60 %) est plus forte qu'au niveau régional. Ce taux est très élevé dans le bassin de Mortagne (67 %), plus faible dans le bassin d'Alençon (54 %).

La part du parc public dans le département de l'Orne (17 %) est identique à celle du niveau régional. Ce taux est plus fort dans les bassins d'Argentan (24 %) et d'Alençon (23 %), et plus faible dans les bassins de Flers et de Mortagne (autour de 11 %).

La part du parc privé dans le département de l'Orne (18 %) est légèrement plus faible qu'au niveau régional (21 %). Ce taux est plus faible dans les bassins d'Argentan (15 %) et de Mortagne (16 %).

Sous-thème	Source	Fonction
Le poids du locatif dans le parc	INSEE - GEOKIT	Apprécie le poids du parc locatif

<i>STATUTS D'OCCUPATION DES RP</i>	Basse-Normandie	ORNE	Bassin Flers	Bassin Alençon	Bassin Mortagne	Bassin Argentan	Bassin L'Aigle
Part du social dans le locatif global 2003	46 %	48 %	38 %	54 %	41 %	61 %	48 %

Le parc HLM départemental représente 48 % du parc locatif global avec un taux nettement moindre dans les bassins de Flers (38 %), de Mortagne (41 %) et très élevé dans le bassin d'Argentan (61 %).

Sous-thème	Source	Fonction
Tendance de l'évolution du poids du locatif	INSEE - GEOKIT	Apprécie l'évolution le poids du parc locatif

<i>Evolutions</i>	Basse-Normandie	ORNE	Bassin Flers	Bassin Alençon	Bassin Mortagne	Bassin Argentan	Bassin L'Aigle
Propriétaires 99-2003	7 %	5 %	5 %	5 %	7 %	4 %	5 %
Locatif public 99-2003	3 %	0 %	0 %	-1 %	6 %	-2 %	3 %
Locatif privé 99-2003	5 %	4 %	5 %	6 %	6 %	-2 %	7 %
Part du social dans le locatif global 99-2003	-0,48 %	-1,02 %	-1,24 %	-1,51 %	0,08 %	0,01 %	-0,89 %

De 1999 à 2003, la part des propriétaires croît plus vite (5 %) que les statuts locatif public (0 %) et locatif privé (4 %) même si l'ensemble des deux parcs locatifs approche à 20 % près celui des accédants. Les évolutions des différents statuts sont très différentes d'un bassin à l'autre. A noter dans le bassin d'Alençon et d'Argentan la décroissance du parc social (respectivement -1 % et -2 %).

Le taux de logements sociaux dans le parc locatif total décroît fortement de 1999 à 2003 (-1,02 %) soit le double de la décroissance régionale (-0,48 %). Cette diminution est vérifiée sur les bassins d'Alençon (-1,51 %), de Flers (-1,24 %) et de L'Aigle (-0,89 %). Les bassins de Mortagne et d'Argentan voient la part du parc social rester stable.

Dynamique de l'offre

Thème	Sous-thèmes	Source	Fonction
La dynamique de l'offre	Mesurer la construction neuve et apprécier ses caractéristiques	DRE – GEOKIT – SICLONE Historique des logements commencés	Traduit un certain dynamisme démographique et économique, une attractivité du secteur
	Le développement de l'offre nouvelle	Idem	Reflète le dynamisme de la construction Permet d'apprécier l'impact récent de certaines mesures (PTZ, Périssol...)

OBJECTIF : *La dynamique de la construction sur un secteur traduit un certain dynamisme démographique et économique, une attractivité du secteur.*

<i>LES MISES EN CHANTIER</i>	Basse-Normandie	ORNE	Bassin Flers	Bassin Alençon	Bassin Mortagne	Bassin Argentan	Bassin L'Aigle
Nbre annuel moyen de logt mis en chantier de 1995 à 1998	6 347	848	329	201	155	98	77
Nbre annuel moyen de logt mis en chantier de 1999 à 2004	7 076	960	385	206	150	98	136
Part régionale	100 %	14 %	5 %	3 %	2 %	1 %	14 %
Construction 99-04 : taux annuel de construction /parc 99	9,7 ‰	6,6 ‰	7,0 ‰	6,6 ‰	5,5 ‰	5,5 ‰	7,6 ‰
Dont part de l'individuel 99/04	81,4 %	86,2 %	94,2 %	74,0 %	94,1 %	79,8 %	80,1 %

Normes H&T Conseil : comparé au même indicateur sur une aire de référence (agglomération – bassin d'habitat – département) cet indicateur reflète le dynamisme de la construction sur l'aire d'analyse

Le taux annuel de construction départemental (6,6 ‰) est très inférieur à la moyenne régionale (9,7 ‰), ce constat est vérifié dans tous les bassins notamment sur les bassins de Mortagne et d'Argentan (5,5 ‰ chacun). voir annexes page 111 carte 2

De 1999 à 2004, 86,2 % des mises en chantier départementales sont destinées à l'individuel, ce taux est très supérieur au taux régional (81,4 %) : entre 1990 et 1998, ces taux étaient respectivement de 79 % et 65 %. Au niveau des bassins, la dispersion de ce taux est forte : de 74 % dans le bassin d'Alençon à 94,2 % dans les bassins de Flers et Mortagne.

<i>LOCATIF ET RP</i>	Basse-Normandie	ORNE	Bassin Flers	Bassin Alençon	Bassin Mortagne	Bassin Argentan	Bassin L'Aigle
Logements locatifs / rés. principales 1999	38%	35%	32%	43%	27%	40%	34%
Construits après 1990 Locatifs/RP	49%	46%	30%	59%	49%	54%	50%
dont part HLM	49%	65%	47%	66%	78%	74%	64%
Logements locatifs / rés. principales 2003	38%	35%	32%	43%	27%	40%	35%
Construits après 1990 Locatifs/RP	44%	42%	29%	51%	45%	51%	44%
dont part HLM	50%	48%	48%	50%	48%	53%	49%

**Norme H&T Conseil : en comparaison avec l'indicateur 1, ce taux donne la tendance d'évolution de l'offre en résidences principales*

Au cours de la période 1999-2003, il y a une diminution importante de la part du locatif sur les résidences principales construites après 1990 aux différentes échelles territoriales à l'exception du bassin de Flers où l'on constate une quasi stabilité : cette baisse est moins marquée dans le bassin d'Argentan que dans le bassin d'Alençon où elle est très forte mais où la part du locatif dans les constructions était la plus élevée du département. La part de l'Orne diminue comme celle de la région tout en restant légèrement inférieure. On constate un effondrement de la part HLM dans les résidences principales construites après 1990 à tous les niveaux territoriaux à l'exception du bassin de Flers. Cette baisse replace le département de l'Orne et ses bassins d'habitat au niveau de la moyenne régionale.

LES CLIENTELES CIBLES

Thème	Sous-thèmes	Source	Fonction
Les clientèles cibles	Apprécier le niveau de solvabilité des ménages et les fragilités économiques	CAF	Reflète les ressources mensuelles disponibles et la dépendance aux transferts
	Les ressources : - Taux de foyers non imposés - Revenu moyen imposable	idem	Reflète les ressources mensuelles disponibles et les fragilités économiques

OBJECTIFS : *Apprécier le niveau de solvabilité de la population de l'aire, les fragilités économiques et sociales.*

LES REVENUS	Basse-Normandie	ORNE	Bassin Flers	Bassin Alençon	Bassin Mortagne	Bassin Argentan	Bassin L'Aigle
Taux de foyers fiscaux non imposés	53 %	54 %	55 %	52 %	54 %	54 %	55 %
Revenu moyen des ménages imposables	13 867 €	13 156 €	12 891 €	13 678 €	13 154 €	12 921 €	13 019 €
Revenu moyen des ménages non imposés	6 522 €	6 492 €	6 643 €	6 266 €	6 578 €	6 502 €	6 395 €

Le taux de foyers fiscaux non imposés dans le département de l'Orne (54 %) est légèrement supérieur à celui de la région (53 %). Le bassin d'Alençon présente un taux de foyers fiscaux non imposés légèrement plus faible (52 %). Les autres bassins sont proches de la moyenne départementale.

Le revenu moyen imposable des ménages du département est plus faible (13 156 €) que la moyenne régionale, ceci quel que soit le bassin. Le bassin de Flers a le revenu moyen le plus faible (12 891 €), le plus fort étant relevé dans le bassin d'Alençon.

Le revenu moyen des ménages non imposables ne présente pas de dispersion élevée entre la région (6 522 €), le département (6 492 €) et ses bassins. Le bassin d'Alençon connaît l'écart moyen le plus important entre les revenus moyens des ménages imposables et non imposés (2,18 proche de la moyenne régionale de 2,12). Le département et les autres bassins sont proches de 2.

Les bénéficiaires d'une aide au logement

Sous-thème	Source	Fonction
La couverture de la population par les aides au logement	CAF	Appréhende l'importance de la clientèle cible

OBJECTIF : *Mesurer la diffusion des ménages aidés dans les différents segments du parc.*

BENEFICIAIRES D'UNE AIDE AU LOGEMENT 2003	Basse-Normandie	ORNE	Bassin Flers	Bassin Alençon	Bassin Mortagne	Bassin Argentan	Bassin L'Aigle
Ménages bénéficiaires 2003 sur total ménages RGP 99	24 %	21 %	19 %	28 %	17 %	22 %	21 %

Le taux de bénéficiaires d'une aide au logement est plus faible au niveau départemental (21 %) qu'au niveau régional (24 %) avec des différences très marquées selon les bassins : de 17 % sur le bassin de Mortagne à 28 % dans le bassin d'Alençon.

Il y a une augmentation notable du taux des bénéficiaires CAF entre les valeurs 1997 et 2003 notamment sur les bassins de Mortagne (+5 %) et L'Aigle (+4 %) même si le bassin de Mortagne reste en deçà des moyennes des autres territoires.

Les prestations logement versées par la CAF

BENEFICIAIRES D'UNE AIDE AU LOGEMENT 2003 Prestations mensuelles moyennes	Basse-Normandie	ORNE	Bassin Flers	Bassin Alençon	Bassin Mortagne	Bassin Argentan	Bassin L'Aigle
Parc locatif social	184 €	180 €	173 €	185 €	181 €	176 €	181 €
Parc locatif privé	173 €	174 €	175 €	165 €	187 €	174 €	184 €
Prestation moyenne Privé/Public	94 %	97 %	101 %	89 %	103 %	99%	102 %
Accédants	132 €	131 €	128 €	129 €	132 €	131 €	133 €

Les montants des prestations moyennes mensuelles tiennent à plusieurs facteurs concomitants tels le montant du loyer, la typologie des ménages et le niveau de ressources des bénéficiaires.

La prestation moyenne au profit du parc privé par rapport au parc public constatée dans le département (97 %) est supérieure par rapport à la région (94 %). Tous les bassins ont des valeurs supérieures aux moyennes régionale et départementale à l'exception du bassin d'Alençon (89 %).

Loyers et remboursements mensuels moyens	Basse-Normandie	ORNE	Bassin Flers	Bassin Alençon	Bassin Mortagne	Bassin Argentan	Bassin L'Aigle
Parc locatif social	266 €	241 €	242 €	243 €	257 €	237 €	240 €
Parc locatif privé	326 €	317 €	315 €	317 €	318 €	319 €	327 €
Loyer moyen Privé/Public	122 %	132 %	130 %	131 %	124 %	135 %	137 %
Accédants	489 €	455 €	452 €	469 €	440 €	455 €	456 €

Les loyers moyens mensuels du parc privé et du parc public ne peuvent être comparés en raison des structures différentes de ces parcs selon le type de logements (F1, F2 ; F3...).

Sous-thème	Source	Fonction
La part des prestations dans les charges du logement	CAF	Mesure l'effet solvabilisateur des aides au logement

Parts des prestations dans les loyers ou remboursements	Basse-Normandie	ORNE	Bassin Flers	Bassin Alençon	Bassin Mortagne	Bassin Argentan	Bassin L'Aigle
Bénéficiaires HLM	69 %	75 %	72 %	76 %	71 %	75 %	75 %
Bénéficiaires locatif privé	53 %	55 %	56 %	52 %	59 %	55 %	56 %
Bénéficiaires accession	27 %	29 %	28 %	28 %	30 %	29 %	29 %

Par rapport à la région, l'aide au logement dans le département de l'Orne couvre de façon plus importante les loyers du parc locatif social concerné (75 % pour 69 % au plan régional), les loyers du parc privé concerné (55 % pour 53 %) et les remboursements mensuels des accédants concernés (29 % pour 27 %). Cela peut signifier que les ressources des bénéficiaires sont en moyenne inférieures dans le département par rapport à la région puisque cela concerne les trois catégories de bénéficiaires. Le bassin de Mortagne se distingue puisqu'il connaît à la fois le taux le plus bas du département pour les bénéficiaires HLM (71 %) et les taux les plus hauts pour les bénéficiaires locatifs privés (59 %) et accédants (30 %).

Sous-thèmes	Source	Fonction
La diffusion dans les parcs	CAF	Mesure la diffusion des ménages dans les différents segments de parc Facilite la caractérisation de l'offre à développer
Les ménages bénéficiaires d'une aide au logement dans le parc privé	idem	Mesure les risques de fuite ou de déstabilisation du parc HLM au travers d'une offre nouvelle

OBJECTIF : *Appréhender le poids du parc privé à vocation sociale porteur d'une demande en direction du parc public (parc public = parc HLM).*

<i>Bénéficiaires 2003 par statuts d'occupation</i>	Basse-Normandie	ORNE	Bassin Fiers	Bassin Alençon	Bassin Mortagne	Bassin Argentan	Bassin L'Aigle
% locataires HLM	43 %	49 %	41 %	54 %	40 %	61 %	47 %
% locataires privé	43 %	37 %	41 %	37 %	39 %	26 %	37 %
% accédants	13 %	14 %	18 %	9 %	21 %	13 %	16 %
Total bénéficiaires	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Les locataires HLM représentent 49 % des bénéficiaires d'une aide au logement du département, soit un taux très supérieur au taux régional (43 %). Cette part va de 40 % dans le bassin de Mortagne à 61 % dans le bassin d'Argentan.

Les locataires du privé représentent 37 % de l'ensemble des bénéficiaires d'une aide au logement soit un taux plus faible que la moyenne régionale (43 %). Cette part va de 26 % sur le bassin d'Argentan à 41 % sur le bassin de Fiers.

Les accédants représentent 14 % des bénéficiaires d'une aide au logement ; leur part varie de 9 % sur le bassin d'Alençon à 21 % sur le bassin de Mortagne.

Entre 1997 et 2003, il y a eu sur les bassins d'Alençon, de Mortagne et L'Aigle une modification de la répartition des bénéficiaires se traduisant par une diminution des locataires HLM et privés au profit des accédants.

<i>Bénéficiaires 2003 Etudiants</i>	Basse-Normandie	ORNE	Bassin Fiers	Bassin Alençon	Bassin Mortagne	Bassin Argentan	Bassin L'Aigle
% des locataires HLM bénéficiaires	1 %	1 %	1 %	2 %	0 %	0 %	1 %
% des locataires privés bénéficiaires	18 %	8 %	5 %	19 %	2 %	3 %	2 %

La part des étudiants dans les bénéficiaires d'une aide au logement dans le parc social est proche de zéro comme au niveau régional.

Dans le parc privé, le taux d'étudiants bénéficiaires d'une aide au logement (8 %) est beaucoup plus faible que la moyenne régionale (18 %). Dans le bassin d'Alençon, les bénéficiaires d'une aide au logement dans le parc privé est composé à 19 % d'étudiants.

<i>Bénéficiaires 2003 Etudiants</i>	Basse-Normandie	ORNE	Bassin Fiers	Bassin Alençon	Bassin Mortagne	Bassin Argentan	Bassin L'Aigle
Taux d'accueil HLM des étudiants bénéficiaires	6 %	13 %	21 %	10 %	12 %	26 %	20 %

13 % des étudiants bénéficiaires d'une aide au logement se trouvent dans le parc social du département de l'Orne (15 % en 1997) très impacté par le poids du bassin d'Alençon où se trouve la ville universitaire. Ce taux est très élevé dans les bassins de L'Aigle, Fiers et Argentan (20 %, 21 % et 26 %).

<i>Bénéficiaires 2003 - répartition hors étudiants</i>	Basse- Normandie	ORNE	Bassin Flers	Bassin Alençon	Bassin Mortagne	Bassin Argentan	Bassin L'Aigle
% locataires HLM	47 %	50 %	41 %	58 %	40 %	61 %	47 %
% locataires privé	39 %	35 %	41 %	32 %	39 %	25 %	37 %
% accédants	15 %	15 %	18 %	10 %	21 %	13 %	16 %
Total bénéficiaires	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Hors étudiants, le parc social départemental accueille 50 % des bénéficiaires d'une aide au logement. Les bassins de Flers et Mortagne ont une typologie de bénéficiaires assez différente des autres périmètres (prépondérance accédants + locataires privés). Les bassins d'Alençon et Argentan ont une forte proportion de bénéficiaires locataires HLM.

L'OFFRE

Thème	Sous-thème	Source	Fonction
L'offre	La destination de l'offre nouvelle	DRE – GEOKIT – SICLONE	Reflète l'évolution des différentes natures de parc et les dynamismes respectifs

OBJECTIF : *Approcher les stratégies d'investissement sur l'aire étudiée et leur impact sur l'offre locative.*

<i>Logements commencés destinés (moyenne annuelle)</i>	Basse-Normandie	ORNE						
			Bassin Flers	Bassin Alençon	Bassin Mortagne	Bassin Argentan	Bassin L'Aigle	
à la vente								
Période 1999-2004	1 223	87	15	38	4	9	23	
Part 99/04	17 %	9 %	4 %	18 %	2 %	9 %	17 %	
Part régionale 99/04	100%	7%	1%	3%	0%	1%	2%	
au locatif								
Période 1999-2004	1 479	242	74	64	33	30	39	
Part HLM	43 %	50 %	35 %	58 %	57 %	48 %	62 %	
Part 99/04	21 %	25 %	19 %	31 %	22 %	30 %	29 %	
Part régionale 99/04	100 %	16 %	5 %	4 %	2 %	2 %	3 %	
à une occupation personnelle								
Période 1999-2004	4 360	627	296	103	113	60	73	
Part 99/04	62 %	65 %	77 %	50 %	75 %	61 %	54 %	
Part régionale 99/04	100 %	14 %	7 %	2 %	3 %	1 %	1 %	
Total								
Période 1999-2004	7 062	955	384	204	149	98	135	
Part régionale 99/04	100 %	14 %	5 %	3 %	2 %	1 %	2 %	

De 1999 à 2004, 14 % des logements commencés de la région l'ont été dans l'Orne. Ce taux atteint 7 % pour les logements destinés à la vente, 16 % des logements destinés au locatif et 14 % des logements destinés à une occupation personnelle.

Parmi les logements commencés, la part :

- des logements destinés à la vente des bassins de l'Orne est faible. Elle est marginale dans les bassins de Mortagne (2 %) et de Flers (4 %). elle est de 9 % dans le bassin d'Argentan (supérieure à la moyenne départementale) et atteint 17 % à 18 % dans les bassins de L'Aigle et d'Alençon ;
- des logements destinés au locatif varie de 19 % à 31 % des logements selon les bassins avec une moyenne départementale de 25 % supérieure de 4 points à la moyenne régionale. Parmi ces logements la part HLM est généralement plus forte que la moyenne régionale (43 %), notamment dans les bassins de L'Aigle, Alençon, et Mortagne (57 % et plus). La part des logements HLM est relativement faible sur le bassin de Flers (35 %) qui est celui qui construit le plus de logements locatifs mais plutôt privés ;
- des logements destinés à une occupation personnelle représente autour de 50 % pour les bassins d'Alençon (50 %) et L'Aigle (54 %), 61 % pour le bassin d'Argentan et autour de 76 % pour les bassins de Flers et de Mortagne. On retrouve cette proportion dans plusieurs bassins de la région.

<i>Rappel 95/98 : Logements commencés (moyenne annuelle) destinés</i>	Basse-Normandie	ORNE	Bassin Flers	Bassin Alençon	Bassin Mortagne	Bassin Argentan	Bassin L'Aigle
à la vente	1 377	34	5	19	3	8	2
au locatif	1 716	289	119	68	56	30	23
à une occupation personnelle	2 946	468	186	100	87	58	43
Total	6 038	791	310	188	146	89	70

Les principales évolutions de la période 99/04 par rapport à la période 95/98

<i>Evolutions 95/98 - 99/04 des logements commencés destinés</i>	Basse-Normandie	ORNE	Bassin Flers	Bassin Alençon	Bassin Mortagne	Bassin Argentan	Bassin L'Aigle
à la vente	-11 %	156 %	200 %	100 %	33 %	13 %	1 050 %
au locatif	-14 %	-16 %	-38 %	-6 %	-41 %	0 %	70 %
Part HLM 95/98	61 %	58 %	52 %	59 %	68 %	70 %	48 %
Part HLM 99/04	43 %	50 %	35 %	8 %	57 %	48 %	62 %
à une occupation personnelle	48 %	34 %	59 %	3 %	30 %	3 %	70 %
Total	17 %	21 %	24 %	9 %	2 %	10 %	93 %

Entre 95/98 et 99/04, la construction moyenne annuelle est en hausse de 21 % au niveau départemental pour une hausse de 17 % au niveau régional.

Parmi les logements commencés, les principales évolutions sont :

- pour les logements destinés à la vente : une très forte augmentation de la part de ces logements (156 %) au niveau départemental pour (-11 %) au niveau régional ;
- pour les logements destinés au locatif : une forte diminution de la part de ces logements (-16 %) au niveau départemental pour (-14 %) au niveau régional ;
- une diminution de la part de logements HLM parmi les logements destinés à la location qui passe de 58 % à 50 % au niveau départemental ;
- pour les logements destinés à une occupation personnelle : une très forte augmentation de la part de ces logements : +34 % au niveau départemental pour +48 % au niveau régional.

Ces évolutions sont contrastées selon les bassins d'habitat. Tous connaissent une augmentation des logements destinés à la vente ainsi qu'à une occupation personnelle : les bassins de Flers et L'Aigle révèlent les plus fortes évolutions et à un moindre degré celui de Mortagne. En ce qui concerne la part des logements locatifs privés, elle diminue plus vite au niveau départemental (-16 %) qu'au niveau régional (-14 %).

On constate une stabilité pour les bassins d'Alençon et d'Argentan, une baisse importante pour les bassins de Flers et Mortagne et une augmentation très importante pour le bassin de L'Aigle qui affiche dans les trois catégories de logements un dynamisme certain bien que portant sur des volumes assez faibles.

<i>Prêts à taux zéro 1999-2004</i>	Basse-Normandie	ORNE	Bassin Flers	Bassin Alençon	Bassin Mortagne	Bassin Argentan	Bassin L'Aigle
Nombre de prêts annuels moyen	3 046	535	264	99	85	57	52
Part régionale	100 %	18 %	9 %	3 %	3 %	2 %	2 %
dont Neuf	81 %	72 %	71 %	72 %	70 %	71 %	77 %
dont à des locataires HLM	23 %	18 %	15 %	16 %	23 %	25 %	19 %

18 % des PTZ attribués régionalement le sont dans le département de l'Orne.

Les financements en PTZ orientés vers les opérations neuves (72 %) sont significativement moins importants qu'au niveau régional (81 %). Tous les bassins d'habitat sont dans la moyenne départementale sauf celui de L'Aigle dont le taux est légèrement supérieur (77 %).

voir annexes page 111 carte 3

Excepté pour les bassins de Mortagne (23 %) et d'Argentan (25 %), les locataires HLM parmi les bénéficiaires d'un PTZ sont moins nombreux au niveau départemental (18 %) qu'au niveau régional (23 %). Ceci est très marqué sur les bassins de Flers (15 %) et d'Alençon (16 %).

<i>Prêts à taux zéro 1999-2004</i>	Basse-Normandie	ORNE	Bassin Flers	Bassin Alençon	Bassin Mortagne	Bassin Argentan	Bassin L'Aigle
Part des PTZ sur la moyenne annuelle 99/2004 des logements commencés destinés à la location ou à l'occupation personnelle	52 %	62 %	71 %	59 %	58 %	63 %	46 %

Au niveau départemental, la part des logements destinés à la location ou à l'occupation personnelle financée avec du PTZ est de 62 % et est supérieure à celle relevée au niveau régional (52 %) excepté pour le bassin de L'Aigle (46 %). Le bassin de Flers connaît une part plus importante avec 71 % des logements financés en PTZ.

L'offre locative

Thème	Sous-thèmes	Sources	Fonction
L'offre locative privée et sociale	Caractériser l'offre locative et son évolution	RGP 1999	Est révélateur de la concurrence locative
	L'âge du parc locatif privé	FILOCOM 2003	Mesure au travers de l'âge l'attractivité du territoire pour les investisseurs et la concurrence
	L'âge du parc locatif social	DRE - Enquête parc locatif social 2005	Apprécie la nature du parc locatif social

OBJECTIF : Apprécier la nature du segment locatif privé et social dans l'aire étudiée

<i>Caractéristiques de l'offre locative</i> <i>Age des logements</i>		Basse-Normandie	ORNE	Bassin Fliers	Bassin Alençon	Bassin Mortagne	Bassin Argentan	Bassin L'Aigle
		Privée						
	Parc avant 1948	51 %	67 %	66 %	60 %	80 %	57 %	73 %
	Parc après 1990	12 %	7 %	6 %	10 %	5 %	9 %	7 %
Sociale								
	Parc avant 1948	2 %	0 %	0 %	1 %	0 %	0 %	0 %
	Parc après 1990	12 %	9 %	7 %	9 %	19 %	9 %	10 %

L'offre locative privée est caractérisée par son ancienneté : 67 % des logements datent d'avant 1948 au niveau départemental pour 51 % au plan régional. Cette situation est très marquée dans les bassins de Mortagne (80 %) et L'Aigle (73 %).

L'offre locative sociale est postérieure à 1948 quels que soient les bassins. En ce qui concerne le parc d'après 1990, les offres locatives privée et sociale présentent de fortes similitudes aux niveaux régional et départemental notamment pour les bassins de Fliers, Alençon et Argentan. L'offre locative sociale de moins de 15 ans est plus présente dans le bassin de Mortagne (19 %) que la moyenne départementale (9 %), elle-même inférieure à la moyenne régionale (12 %).

Sous-thème	Source	Fonction
Typologie de l'offre locative	RGP 1999	Apprécie par comparaison avec le parc social les concurrences et complémentarité

<i>Typologie des logements locatifs</i> <i>Taille du logement</i>		Basse-Normandie	ORNE	Bassin Fliers	Bassin Alençon	Bassin Mortagne	Bassin Argentan	Bassin L'Aigle
		Privés						
	1-2p	43 %	38 %	37 %	45 %	40 %	31 %	33 %
	3-4p	44 %	49 %	51 %	43 %	49 %	52 %	52 %
	5p+	13 %	13 %	12 %	12 %	11 %	17 %	15 %
Sociaux								
	1-2p	21 %	25 %	26 %	28 %	22 %	20 %	29 %
	3-4p	69 %	66 %	65 %	63 %	69 %	69 %	65 %
	5p+	10 %	9 %	9 %	9 %	9 %	11 %	7 %

Le parc locatif privé est fortement composé de petits logements de moins de 2 pièces (38 % au niveau départemental) avec des particularités par bassin : de 31 % dans le bassin d'Argentan à 45 % dans le bassin d'Alençon.

Le parc locatif social est majoritairement composé de logements de 3 à 4 pièces (66 % au niveau départemental) avec relativement peu de variations d'un bassin à l'autre.

Le parc privé présente également plus de grands logements (13 %) que le parc social (9 %).

Sous-thème	Source	Fonction
La densité du parc locatif social	DRE - Enquête parc locatif social 2005	Situe le parc locatif social dans l'aire étudiée

<i>Caractéristiques de l'offre locative sociale 2005</i>	Basse-Normandie	ORNE	Bassin Flers	Bassin Alençon	Bassin Mortagne	Bassin Argentan	Bassin L'Aigle
	Logements HLM mis en location	106 638	21 409	6 089	6 607	2 411	3 869
Densité du parc locatif social	75 ‰	73 ‰	55 ‰	98 ‰	49 ‰	101 ‰	74 ‰

La densité du parc social de l'Orne (73 ‰) est proche de celle du niveau régional (75 ‰) avec de fortes différences selon les bassins : 98 ‰ sur le bassin d'Alençon et 101 ‰ sur celui d'Argentan, 74 ‰ sur le bassin de L'Aigle (dans la moyenne départementale) et moins sur les bassins de Flers (55 ‰) et Mortagne (49 ‰). [voir annexes page 111 cartes 4 et 5](#)

Sous-thème	Source	Fonction
La vacance dans le parc locatif social	DRE - Enquête parc locatif social	Apprécie le fonctionnement du parc et le risque d'inadéquation de l'offre et de la demande

<i>L'offre locative sociale</i>	Basse-Normandie	ORNE	Bassin Flers	Bassin Alençon	Bassin Mortagne	Bassin Argentan	Bassin L'Aigle
	Vacance totale						
2005	2,7 %	5,5 %	7,2 %	3,6 %	2,9 %	6,6 %	4,5 %
2003	2,7 %	5,3 %	6,6 %	3,6 %	2,9 %	7,5 %	3,9 %
1999	1,7 %	2,3 %	3,7 %	1,4 %	0,8 %	2,3 %	2,3 %
1995	1,2 %	1,7 %	nd	nd	nd	nd	nd
1990	2,0 %	4,9 %	7,9 %	5,9 %	3,6 %	2,0 %	1,2 %

Les taux mentionnés sont établis au 1^{er} janvier de l'année indiquée. [voir annexes page 111 carte 6](#)

La vacance totale est très élevée dans le département de l'Orne (5,5 %) soit le double de la vacance totale régionale (2,7 %). La vacance totale dépasse 6,6 % dans les bassins de Flers et d'Argentan. Seul le bassin de Mortagne a un taux de vacance (2,9 %) proche de la moyenne régionale.

[voir annexes page 111 carte 7](#)

De 1999 à 2005, l'évolution de la vacance départementale a été beaucoup plus marquée (+3,2 %) au niveau régional (+1 %). Cette évolution est encore plus forte sur le bassin d'Argentan (+4,3 %) même si c'est le seul bassin où l'on constate une baisse par rapport à 2003. Les bassins d'Alençon et de Mortagne, détenteurs des taux de vacance les plus faibles du département (3,6 % et 2,9 %) restent stables par rapport à 2003. Les bassins de Flers et L'Aigle voient leur vacance augmenter sensiblement (+0,6 %).

Sous-thème	Source	Fonction
La mobilité dans le parc locatif social	DRE - Enquêtes parc locatif social	Apprécie le fonctionnement du parc et le risque d'inadéquation de l'offre et de la demande

<i>L'offre locative sociale</i>	Basse-Normandie	ORNE	Bassin Flers	Bassin Alençon	Bassin Mortagne	Bassin Argentan	Bassin L'Aigle
Mobilité							
2005	11,7 %	15,1 %	14,6 %	15,7 %	14,5 %	13,4 %	17,4 %
2003	12,8 %	15,3 %	15,3 %	16,4 %	16,6 %	11,3 %	17,3 %
1999	13,6 %	15,8 %	17,3 %	15,7 %	17,4 %	11,2 %	17,0 %
1995	11,0 %	15,8 %	nd	nd	nd	nd	nd
1990	13,6 %	19,5 %	18,3 %	16,6 %	21,0 %	23,9 %	19,2 %

Les taux mentionnés sont établis au 1^{er} janvier de l'année indiquée. [voir annexes page 111 carte 8](#)

Le taux de mobilité départemental est plus élevé (15,3 %) que la moyenne régionale (12,8 %). Ceci est vérifié sur tous les bassins excepté sur le bassin d'Argentan où le taux de mobilité est proche (13,4 %) de la moyenne régionale. [voir annexes page 111 carte 9](#)

De 1999 à 2005, le taux de mobilité a légèrement diminué : -0,7 % au niveau départemental beaucoup moins vite qu'au niveau régional (-1,9 %). Cette diminution touche les bassins de Flers (-2,7 %) et de Mortagne (-2,9 %). La vacance est stable sur les bassins d'Alençon et L'Aigle et en augmentation sur le bassin d'Argentan avec +2,2 % entre 1999 et 2005. Entre 2003 et 2005, les évolutions sont moins prononcées avec une petite diminution sur la plupart des bassins. Les bassins de l'Orne connaissent en 2005 leurs taux de mobilité les plus faibles depuis 1990.

Les taux de mobilité des bassins de l'Orne restent élevés et assurent dans le parc une fluidité importante. Combinés à des taux de vacance qui sont importants, cela évoque un marché locatif détendu sans pression locative notable.

LA DEMANDE EN LOCATIF SOCIAL

Thème	Sous-thèmes	Source	Fonction
La demande en locatif social	La localisation de la demande	Fichier du numéro unique départemental	Apprécie l'adéquation de l'offre à la demande

AVERTISSEMENT

Dans cette actualisation, la DRE Basse-Normandie, ayant constaté la difficulté de disposer d'une source identique et partagée par l'ensemble des acteurs en ce qui concerne la demande de logements locatifs sociaux, a souhaité se doter d'une source commune aux trois départements qui la composent.

Cette source est renseignée par les principaux acteurs de terrains qu'ils soient des collectivités (mairies) ou des organismes bailleurs sociaux. Elle présente l'avantage de permettre d'apprécier à un moment donné la tension du marché locatif social (rapport offre/demande) ainsi que la capacité des acteurs à l'intégrer dans leurs politiques d'offre.

Il faut signaler que depuis 2006, cette base de données est utilisée par le Ministère du Logement comme un outil d'analyse en terme de réponse à la demande et comme un indicateur de performance dans l'évaluation de la politique publique du logement en région. De plus, cette donnée a été utilisée au niveau national pour définir les objectifs du Plan de Cohésion Sociale.

Il y a donc une nécessité forte d'investir dans la maintenance performante de cet outil (contrôle, fourniture d'un fichier propre, ...) afin de lui assurer la fiabilité nécessaire aux analyses qui en découleront.

Cette démarche est aujourd'hui lancée par les partenaires. Dans l'attente de son aboutissement et selon les départements, certaines valeurs peuvent ne pas révéler une fiabilité maximale. Pour cette raison, l'information contenue ci-dessous a été traitée en pourcentages et ratios et non en valeurs absolues. Ce type de traitement présente l'avantage de permettre une comparaison entre les bassins d'habitat d'un même département.

<i>Demandeurs logements HLM</i>	Basse-Normandie	ORNE	Bassin Flers	Bassin Alençon	Bassin Mortagne	Bassin Argentan	Bassin L'Aigle
	Total demandes	nd	100 %	22,0 %	39,0 %	13,0 %	16,0 %
% de demandes internes	nd	34,9 %	40,5 %	33,3 %	30,3 %	36,1 %	33,7 %
Délai moyen d'attribution	nd	4 mois	3 mois	3 mois	2 mois	3 mois	2 mois

Les demandeurs de logements HLM sont concentrés sur les bassins d'Alençon (39 %) et Flers (22 %) soit 61 % dans les bassins les plus urbains où sont localisés 59 % des logements HLM (31 % pour le bassin d'Alençon et 28 % pour celui de Flers). Les parts des logements HLM et des demandeurs de logements HLM au sein de ces bassins ne correspondent pas tout à fait.

Il est intéressant d'examiner la demande de logements HLM de la part des ménages qui y sont déjà logés pour apprécier la rotation au sein de ce parc et la notion de parcours résidentiels. Cette demande interne est de 34,9 % au niveau départemental. Elle est aux alentours de 34 % dans les bassins d'Alençon, Argentan et L'Aigle. Elle est plus faible dans le bassin de Mortagne et s'avère très élevée dans le bassin de Flers (40,5 %) qui est à la première place au niveau régional.

Les délais moyens d'attribution d'un logement HLM à un demandeur sont de 4 mois pour le département de l'Orne et de 3 mois dans les bassins d'Alençon, Flers et Argentan qui sont aussi les bassins les mieux dotés en logements HLM et où les demandeurs sont les plus nombreux. Ils peuvent être qualifiés de courts. Ce délai très faible pour les bassins de Mortagne et L'Aigle traduit peut-être un parc suffisant par rapport à la demande.

<i>Demandeurs logements HLM</i>	Bassin Flers	Bassin Alençon	Bassin Mortagne	Bassin Argentan	Bassin L'Aigle
Poids ville / bassin	48,3 %	78,8 %	23,0 %	68,0 %	80,9 %
Délai moyen d'attribution ville	3 mois	3 mois	2 mois	3 mois	2 mois

Dans les bassins d'Alençon et L'Aigle, les poids de la ville-centre sont quasiment identiques (80 %). Pour Alençon, cela peut traduire une faible dispersion des demandeurs en raison de la force d'attraction très grande de la ville-centre du fait des activités et de l'offre regroupée de logements sociaux et de la faible multipolarisation de communes autour de la ville-centre.

[voir annexes page 111 carte 14](#)

Dans le bassin d'Argentan (68 %), la ville-centre est prédominante et draine la grande majorité des demandeurs. Le bassin de Flers a une position médiane avec un poids de 48,3 % de la ville-centre qui malgré la situation prédominante de celle-ci connaît une certaine dispersion des demandeurs sur le bassin. Le bassin de Mortagne connaît une situation très particulière avec la part la plus faible de demandeurs issus de la ville-centre de tous les bassins d'habitat de la région dénotant une forte dispersion des demandeurs sur le bassin.

LA PRESSION LOCATIVE

OBJECTIF : Apprécier l'opportunité du développement d'une offre sur un territoire donné.

<i>PRESSION LOCATIVE</i>	Basse-Normandie	ORNE	Bassin Flers	Bassin Alençon	Bassin Mortagne	Bassin Argentan	Bassin L'Aigle
Indicateur de pression locative au 1 ^{er} janvier 2005	5,9	1,8	1,5	2,2	2,3	1,8	1,3

Normes H&T Conseil : nombre de demandeurs / nombre de logements sociaux X taux de mobilité

La pression locative a pour finalité d'apprécier la tension du marché locatif social. Elle s'exprime par le nombre de demandeurs de logements sociaux ramenés au nombre de logements sociaux offerts à la location grâce aux nouveaux logements construits et surtout à la mobilité résidentielle.

L'indicateur de pression locative de l'Orne (1,8) est trois fois inférieur à la région (5,9). Les bassins d'Alençon et de Mortagne ont les valeurs les plus fortes du département avec 2,3 demandeurs pour un logement HLM offert à la location. A noter que tous les bassins sont inférieurs à la moyenne régionale. Le bassin de L'Aigle a le taux le plus faible avec 1,3 à peine inférieur au taux de 1,5 du bassin de Flers. L'ensemble de ces résultats semblent confirmer que les bassins d'habitat de l'Orne connaissent des marchés du logement détendus sur lesquels l'offre locative sociale paraît répondre correctement à la demande en terme quantitatif.

LA CONCURRENCE

Thèmes	Sous-thème	Source	Fonction
La concurrence	La concurrence dans le locatif	Enquête DRE – Parc locatif social et Callon	Positionne les différents segments locatifs sociaux dans l'environnement locatif

La concurrence entre les parcs locatifs public et privé est approchée par le recours au Callon qui est un recueil publié annuellement concernant les niveaux de loyers du parc privé (par type de logement) pour les seules villes de plus de 5 000 habitants.

<i>Villes de + de 5 000 habitants</i>	Basse-Normandie	ORNE	Bassin Flers	Bassin Alençon	Bassin Mortagne	Bassin Argentan	Bassin L'Aigle
	29 villes	6 villes	Flers La Ferté Macé Condé sur Noireau	Alençon		Argentan	L'Aigle

La concurrence dans le locatif

4 catégories de normes locatives privées : grand standing, standing, normal et moyen ; 2 classes d'âge : > à 10 ans et < à 10 ans ; 2 types de logements : collectifs et individuels.

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

La concurrence entre les parcs privé et HLM ne porte que sur les logements collectifs privés de norme « Moyen » de plus de 10 ans avec les logements HLM ayant les loyers les plus élevés (> 4 €/m²). Il n'y a pas de concurrence HLM avec le parc locatif privé ancien de normes supérieures ou égales à « Normal ».

Il n'y a pas de concurrence HLM avec le parc locatif privé récent (- de 10 ans).

OBJECTIF : *Positionner les différents segments locatifs sociaux dans l'environnement locatif du territoire*

Sont analysés le nombre et le taux de logement HLM du parc total en concurrence loyer avec des logements collectifs privés de norme « Moyen » dans les 12 villes du Calvados où les données sont disponibles. La source ne donne aucune information sur le nombre de logements locatifs privés qui sont en concurrence avec le parc social.

<i>Logements locatifs HLM en concurrence *</i>		Bassin Flers	Bassin Alençon	Bassin Mortagne	Bassin Argentan	Bassin L'Aigle
Nombre 1999 et % logements HLM en concurrence	Flers 2 315 (97 %) La Ferté Macé 697 (90 %) Condé sur Noireau 48 (6 %)	Alençon 4 838 (95 %)			Argentan 2 911 (81 %)	L'Aigle 1 116 (90 %)
Total	3 010 (6 à 97 %)	4 838 (95 %)			2 911 (81 %)	1 116 (90 %)
Nombre 2005 et % logements HLM en concurrence	Flers 947 (42 %) La Ferté Macé 245 (36 %) Condé sur Noireau 0 (0 %)	Alençon 2 461 (48 %)			Argentan 1 149 (34 %)	L'Aigle 445 (30 %)
Total	1 192 (0 à 42 %)	2 461 (48 %)			1 149 (34 %)	445 (30 %)

* Nombre de logements HLM avec un loyer moyen au m² > à 4 € (correspondant aux loyers HLM les plus élevés)

En 1999, les villes de plus de 5 000 habitants des bassins d'habitat de l'Orne comptaient 11 875 logements HLM en concurrence potentielle avec le parc privé. En 2005, ce chiffre atteint 5 247 soit une diminution de quasiment 56 %. Les villes des bassins de Flers, Argentan et L'Aigle déterminent fortement cette évolution avec des diminutions de 60 %.

Malgré la baisse par rapport à 1999, la part de logements HLM potentiellement en concurrence représente encore 25 % du parc départemental. Au sein des bassins, la part des logements HLM en concurrence des villes est assez forte : 17 % pour le bassin de L'Aigle, 20 % pour le bassin de Flers, 30 % pour le bassin d'Argentan et enfin 37 % pour le bassin d'Alençon où la concurrence est la plus exacerbée.

Le taux de logements HLM en concurrence potentielle avec le privé est très important excepté pour L'Aigle (17 %), ceci uniquement pour les logements HLM avec un loyer au m² supérieur à 4 €.

Cependant, une évolution peut être notée entre 1999 et 2005 avec une diminution du parc en concurrence sur les villes de tous les bassins.

Ces baisses constatées dans les bassins révèlent des évolutions lourdes entre 1999 et 2005. Cela est probablement dû à la flambée des prix de l'immobilier donc des loyers privés constatée depuis 2001 qui, à défaut de recréer dans ces bassins une tension du marché du logement, a provoqué une hausse des loyers privés de nature à rendre plus attractifs les loyers HLM.

Les bassins de l'Orne restent donc dans une situation de marchés détendus voire fortement détendus pour certains d'entre eux. Il apparaît nécessaire d'avoir une réflexion aboutie sur la construction neuve HLM dans ce département.

La concurrence avec l'accession dans l'existant

Thèmes	Sous-thème	Source	Fonction
La concurrence	La concurrence avec l'accession	PERVAL	Evalue le risque lié à l'accession pour la clientèle potentielle et les locataires

OBJECTIF : *Evaluer le risque lié à l'accession pour la clientèle potentielle et les locataires*

AVERTISSEMENT

Aux fins d'actualisation de l'étude, la DRE Basse-Normandie, ayant constaté un certain manque de données exploitables pour ce type d'accession conduisant à une connaissance incomplète des grands équilibres des marchés locaux de l'habitat, a souhaité développer le thème de la concurrence.

Pour cela, la DRE Basse-Normandie a acquis la base de données gérée par la société PERVAL, qui intervient auprès des notaires situés sur l'ensemble du territoire national (Ile de France exceptée) pour la constitution de bases de données et de statistiques des références immobilières du notariat (outils d'aide à l'évaluation immobilière).

Dans ce cadre, la profession alimente depuis une dizaine d'années un fichier des actes de vente réalisés. Cette base de données nationales (hors Ile de France) est forte à ce jour de 7 millions de références (640 000 nouveaux enregistrements par an).

Sur le territoire de la Basse-Normandie, PERVAL couvre à peu près les deux tiers des actes de vente réalisés chaque année. Ce taux de couverture est quasiment le même pour les trois départements. La base peut être traitée au niveau du bassin d'habitat et permettre ainsi une comparaison entre les différents bassins de la région.

L'analyse de la base permet de caractériser les bassins par type d'habitat (maisons individuelles, collectifs) et l'évolution du nombre des mutations, des prix moyens pratiqués et l'origine des acquéreurs. Le niveau de confort n'est pas pris en compte, cette information ayant été jugée trop aléatoire.

Par contre, elle ne permet pas de différencier le type d'utilisation (résidence principale, secondaire, investissement destiné à la location, etc.), d'où des précautions à prendre dans l'analyse notamment sur la zone littorale.

En 2004, PERVAL recense pour la Basse-Normandie 11 500 références dont 8 300 maisons individuelles et 3 200 appartements. Si l'on applique le taux de couverture, ce sont donc approximativement 17 700 actes de vente dans l'existant qui ont été réalisés en 2004.

Afin d'évaluer la concurrence de l'accession dans le parc existant sur le parc locatif social, une plage de déclenchement du projet d'accession a été fixée de la manière suivante :

- un jeune ménage actif avec deux enfants à charge, dont le revenu mensuel représente un peu plus de deux SMIC nets (2 200 €) et qui est éligible ou déjà logé dans le parc HLM : ce niveau de revenu, qui correspond à 63 % du plafond HLM pour ce type de ménage, a été retenu de telle façon que la plus grande partie des ménages éligibles ou déjà logés dans le parc social (dont les revenus sont compris entre 60 % et 100 % du plafond) est concernée par la capacité d'accession ;
- une opération d'emprunt sans apport personnel sécurisée par un taux fixe (assurance comprise), un taux d'endettement maximum de 33 % et un remboursement mensuel inférieur à 750 euros ;
- dans le respect de ces conditions et par l'application des meilleures offres recensées sur le marché, les possibilités d'emprunt sont les suivantes :
 - o de 120 000 euros sur 20 ans à 140 000 euros sur 30 ans avec des taux compris entre 4,00 et 4,50 % et des remboursements mensuels entre 616 euros et 741 euros.

En fonction de ce qui précède et en retirant des montants d'emprunt indiqués une part de 7 % correspondant aux frais de dossier et de notaire, les seuils de déclenchement d'un projet d'accession s'établissent dans une fourchette allant de 112 000 à 130 000 euros.

<i>MUTATIONS – Maisons individuelles</i>	Basse-Normandie	ORNE	Bassin Flers	Bassin Alençon	Bassin Mortagne	Bassin Argentan	Bassin L'Aigle
	Bassins d'habitat						
Nombre de mutations 2004	8 305	2 175	828	479	370	197	383
Part régionale 2004	100 %	26 %	10 %	6 %	4 %	2 %	5 %

Le département représente 26 % des mutations régionales 2004 avec une part prépondérante du bassin de Flers (10 %). Les bassins d'Alençon, de L'Aigle et de Mortagne occupent une position intermédiaire avec 4 à 6 % devant le bassin d'Argentan avec 2 %.

Entre 2000 et 2004, le département connaît un très léger recul du nombre de mutations avec -2 %.

<i>PRIX DES MUTATIONS – Maisons individuelles</i>	Basse-Normandie	ORNE	Bassin Flers	Bassin Alençon	Bassin Mortagne	Bassin Argentan	Bassin L'Aigle
Bassins d'habitat							
Prix moyen 2004 en €	117 800	89 300	77 700	100 400	102 500	78 500	93 900
Prix moyen par pièce 2004 en €	24 670	20 000	18 100	21 500	22 600	17 700	20 600
Evolution 2000-2004 du prix par pièce	44 %	38 %	46 %	38 %	35 %	28 %	43 %

Le prix moyen 2004 des mutations est de 117 800 € au niveau régional et 89 300 € pour le département de l'Orne (-24 %). Le bassin de Flers impacte fortement le prix moyen départemental auquel il est inférieur de 13 %. Les bassins d'Alençon et de Mortagne connaissent les prix moyens les plus élevés bien que modestes par rapport à l'ensemble des bassins d'habitat. Le bassin de L'Aigle a un prix moyen de 93 900 €. Les bassins d'Argentan et Flers ont les prix moyens les plus bas de la région (78 500 € et 77 700 €) derrière le bassin de Vire. Le prix moyen par pièce est fortement corrélé au prix moyen total.

Il n'y a pas d'influence des unités urbaines sur le niveau moyen des prix par pièce dans les bassins. Ceux-ci sont équivalents ou varient faiblement de -2 % à +4 % selon les bassins.

La taille moyenne des logements du département (4,5 pièces) est légèrement inférieure à la moyenne régionale (4,8 pièces). Elle est assez homogène selon les bassins et va de 4,3 à 4,7 pièces par logement.

L'évolution du prix par pièce entre 2000 et 2004 est inférieure au niveau départemental (38 %) par rapport au niveau régional (44 %). Les bassins d'Alençon et de Mortagne sont proches de l'évolution moyenne départementale (38 % et 35 %). Le bassin d'Argentan est en retrait (28 %). Les bassins de Flers (+46 %) et L'Aigle (+43 %) se distinguent : pour le premier, c'est peut-être de la pression immobilière due aux acquisitions britanniques et pour le second la même pression immobilière découlant des acquisitions franciliennes (voir tableau ci-dessous sur l'origine des acquéreurs).

voir annexes page 111 carte 10

On peut dire qu'en terme de concurrence accession dans l'existant / parc locatif social, l'ensemble des bassins d'habitat du département de l'Orne sont en concurrence potentielle notamment les bassins de Flers, Argentan et L'Aigle.

<i>ACQUEREURS</i>	Basse-Normandie	ORNE	Bassin Flers	Bassin Alençon	Bassin Mortagne	Bassin Argentan	Bassin L'Aigle
Age moyen	nd	nd	44	43	43	45	46
Origine région	67,7 %	nd	65,2 %	69,2 %	81,1 %	74,0 %	59,0 %
Département	64,4 %	nd	60,0 %	67,5 %	77,9 %	65,8 %	56,4 %
Bassin d'habitat	58,4 %	nd	54,7 %	59,5 %	73,7 %	57,1 %	51,2 %
Commune-centre	21,4 %	nd	21,4 %	30,2 %	21,9 %	28,6 %	16,8 %
Origine hors région	32,3 %	nd	34,8 %	30,8 %	18,9 %	26,0 %	41,0 %
France	21,3 %	nd	10,0 %	27,0 %	17,1 %	18,9 %	35,7 %
<i>dont Ile de France</i>	<i>11,6 %</i>	nd	<i>3,5 %</i>	<i>10,5 %</i>	<i>9,3 %</i>	<i>11,2 %</i>	<i>21,0 %</i>
Etranger	11,0 %	nd	24,8 %	3,8 %	1,8 %	7,1 %	5,3 %
<i>dont britanniques</i>	<i>9,3 %</i>	nd	<i>23,3 %</i>	<i>3,1 %</i>	<i>1,5 %</i>	<i>6,6 %</i>	<i>5,0 %</i>

L'âge moyen des acquéreurs est assez proche dans les différents bassins : de 43 ans dans les bassins d'Alençon et Mortagne à 46 ans dans le bassin de L'Aigle. Les bassins de l'Orne sont ceux où la moyenne d'âge des acquéreurs est la plus faible sans doute en relation directe avec le fait que c'est aussi là où les prix sont les plus bas.

Dans les bassins de l'Orne, les acquéreurs sont en majorité originaires de la région. Les différences entre bassins résident dans la répartition. Les bassins de Mortagne et Argentan sont assez semblables avec pour le premier une part importante de la commune-centre (22 %) et plus encore du bassin d'habitat (52 %) et pour le second des parts égales entre le bassin et la commune-centre (29 %). Dans les deux bassins, on trouve la même proportion d'acquéreurs originaires de France dont plus de 50 % viennent d'Île de France. Le bassin d'Argentan compte 7 % d'étrangers à 90 % britanniques.

Le bassin d'Alençon est atypique : en effet, les parts de la commune-centre et du bassin sont identiques et importantes (30 %), les départements limitrophes (surtout Sarthe) représentent 17 % et la région et les franciliens ont la même part avec 10 %.

Les bassins de Flers et L'Aigle connaissent une situation similaire avec la plus forte part d'acquéreurs hors région (35 % et 41 %) mais avec des réalités différentes : 25 % sont des étrangers (dont 95 % sont des britanniques amateurs du bocage flérien) pour le bassin de Flers pendant que 36 % viennent de France (dont 60 % sont franciliens) pour le bassin de L'Aigle.

<i>MUTATIONS – Appartements</i>	Basse-Normandie	ORNE	Bassin Flers	Bassin Alençon	Bassin Mortagne	Bassin Argentan	Bassin L'Aigle
Bassins d'habitat							
Nombre de mutations 2004	3 205	209	52	144	1	12	5
Part régionale 2004	100 %	7 %	2 %	4,5 %	ns	0,5 %	ns

Le département de l'Orne ne représente que 7 % des mutations régionales d'appartements en 2004 (26 % pour les maisons) probablement en raison d'une représentation plus faible dans ce département des logements collectifs. Le bassin d'Alençon avec 4,5 % des mutations régionales a une faible représentation même s'il se classe à la quatrième place des bassins d'habitat.

Entre 2000 et 2004, le nombre de mutations a augmenté de 18 % à comparer aux -2 % relevés pour les maisons individuelles. Cette évolution est due essentiellement à l'augmentation intervenue sur le bassin d'Alençon.

<i>PRIX DES MUTATIONS – Appartements</i>	Basse-Normandie	ORNE	Bassin Flers	Bassin Alençon	Bassin Mortagne	Bassin Argentan	Bassin L'Aigle
Bassins d'habitat							
Prix moyen 2004 en €	77 400	63 450	51 450	64 400	ns	62 800	86 300
Prix moyen au m ² 2004 en €	1 640	1 080	920	1 140	ns	1 070	960
Evolut. 2000-2004 du prix au m ²	49 %	35 %	31 %	38 %	ns	20 %	30 %

Les prix moyens 2004 de l'ensemble des mutations du département de l'Orne (63 450 €) sont inférieurs de 18 % au prix moyen régional (77 400 €). Le prix moyen de l'Orne est fortement impacté par celui du bassin d'Alençon qui représente 69 % des mutations. Les prix moyens des bassins de Mortagne et L'Aigle sont à considérer avec précaution car reposant sur un faible nombre de mutations.

Le prix moyen au m² (loi Carrez) sont assez homogènes entre les bassins (de 920 € à 1 140 €). On ne tient pas compte du bassin de Mortagne où il ne repose que sur une seule mutation. On peut cependant considérer que le bassin de Flers est légèrement sous-côté et que la moyenne départementale (1 080 €/m²) est fortement influencée par le bassin d'Alençon.

Les prix moyens relevés dans les unités urbaines d'Alençon, Argentan et L'Aigle sont très proches de ceux présents sur les bassins : à peu près égal pour les bassins d'Argentan et L'Aigle, +3 % pour celui d'Alençon. L'unité urbaine de Flers a un prix au m² supérieur de 14 % à celui du bassin : elle a un effet moteur sur l'ensemble du bassin et influe notablement sur les prix moyens au m².

L'évolution des prix moyens au m² entre 2000 et 2004 a été inférieure de 30 % dans le département de l'Orne (35 %) par rapport à l'évolution constatée au niveau régional (49 %). Le bassin d'Alençon connaît une évolution supérieure à la moyenne départementale avec 38 %. Les bassins de L'Aigle et Flers ont vu une augmentation de 30 % et 31 %. Le prix moyen au m² n'a augmenté que de 20 % sur le bassin d'Argentan malgré un prix moyen total et un prix au m² dans la moyenne du département : peut-être est-ce dû à une légère surcote en 2000. On ne tient pas compte du chiffre constaté sur le bassin de Mortagne pour une seule mutation. [voir annexes page 111 carte 11](#)

L'analyse des chiffres bruts montre qu'il peut y avoir concurrence de l'accession sur le parc locatif social dans tous les bassins. En terme de prix et malgré une augmentation moyenne de 35 % des prix de l'immobilier entre 2000 et 2004, la possibilité d'acquérir un appartement en fonction des critères définis est assez aisée et donc susceptible, grâce aux taux et durées d'emprunt optimisés, d'entretenir une concurrence forte avec le parc locatif social et de créer ainsi une vacance dans ce dernier par le départ de locataires solvables.

Il convient cependant d'apporter un correctif pour apprécier de manière objective cette concurrence. Il y a donc nécessité que la typologie et la surface de l'appartement type soient de nature à convenir à notre ménage témoin pour qu'il se lance dans une démarche d'accession : a donc été retenu un appartement T4 de 80 m².

En appliquant le coût moyen au m² de chaque périmètre, la concurrence devient difficile au niveau régional (131 200 €) et totalement possible au niveau départemental (86 400 €) où le prix de l'appartement type est inférieur de 34 % à la moyenne régionale. Les différents bassins connaissent des prix moyens de l'appartement type qui s'échelonnent de 73 600 € (bassin de Flers) à 91 200 € (bassin d'Alençon).

En fonction des critères retenus page 86, la concurrence est totale et forte sur tous les bassins avec des prix moyens au m² inférieurs de 34 % en 2004 et une évolution des prix 2000-2004 beaucoup moins rapide que sur le reste de la région favorisant ainsi le recours à l'accession.

ACQUEREURS	Basse-Normandie	ORNE	Bassin Flers	Bassin Alençon	Bassin Mortagne	Bassin Argentan	Bassin L'Aigle
Age moyen	nd	nd	50	49	37	55	55
Origine région	56,8 %	74,6 %	80,8 %	72,9 %	100,0 %	83,3 %	60,0 %
Département	51,3 %	70,8 %	69,2 %	70,8 %	100,0 %	83,3 %	60,0 %
Bassin d'habitat	45,6 %	66,0 %	69,2 %	63,9 %	100,0 %	83,3 %	60,0 %
Commune-centre	20,9 %	29,7 %	26,9 %	28,5 %	0,0 %	41,7 %	60,0 %
Origine hors région	43,2 %	25,4 %	19,2 %	27,1 %	0,0 %	16,7 %	40,0 %
France	41,8 %	24,4 %	17,3 %	26,4 %	0,0 %	16,7 %	40,0 %
<i>dont Ile de France</i>	<i>24,0 %</i>	<i>8,1 %</i>	<i>9,6 %</i>	<i>7,6 %</i>	<i>0,0 %</i>	<i>0,0 %</i>	<i>20,0 %</i>
Etranger	1,4 %	1,0 %	1,9 %	0,7 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
<i>dont britanniques</i>	<i>1,3 %</i>	<i>1,0 %</i>	<i>1,8 %</i>	<i>0,6 %</i>	<i>0,0 %</i>	<i>0,0 %</i>	<i>0,0 %</i>

L'âge moyen des acquéreurs d'appartements est plus élevé que celui des acquéreurs de maisons individuelles à l'exception du bassin de Mortagne (non significatif car reposant sur une seule mutation) : + 6 ans pour les bassins d'Alençon et Flers, + 9 ans pour le bassin de L'Aigle et + 10 ans pour celui d'Argentan.

Il y a une différence très importante entre la région (56,8 %) et le département (74,6 %) en ce qui concerne l'origine régionale des acquéreurs. Ce sont les bassins d'Alençon et Flers qui déterminent cette moyenne départementale. Les comportements de ces deux bassins sont très proches : une part importante de la commune-centre (27 % et 28 %), une part prépondérante du bassin (43 % et 35 %) et 10 % au profit de la région pour le bassin de Flers et du département pour celui d'Alençon. Le bassin d'Alençon se distingue malgré tout par une part non négligeable d'acquéreurs (19 %) issus des départements limitrophes (surtout Sarthe). Dans le bassin de Flers, ces acquéreurs sont surtout des franciliens.

Le bassin d'Argentan présente une situation très typée : égalité à 42 % pour la commune-centre et le bassin d'habitat et 16 % pour les départements limitrophes. Cette répartition ne repose que sur douze mutations.

Les valeurs des bassins de Mortagne et L'Aigle sont données mais pas analysées en raison de la faiblesse de l'échantillon traité (1 et 5 mutations), non significatif.

La concurrence avec l'accession dans le neuf

La concurrence avec l'accession dans le neuf s'exerce de la même manière que dans l'existant pour des projets dont les coûts s'établissent d'après l'évaluation précédente dans une fourchette allant de 112 000 € à 130 000 €.

Compte tenu des prix actuels de la construction et du foncier, cette concurrence ne peut exister que pour des produits type PSLA ou maison à 100 000 € ou dans des secteurs où le coût du foncier est peu élevé.

En dehors des cas visés ci-dessus et compte tenu de la hausse des prix de l'accession dans le neuf depuis 2002, il n'y a pas de concurrence potentielle entre les loyers HLM et les mensualités d'accession.

ESTIMATIONS NORMATIVES DES BESOINS ANNUELS A 2010

HYPOTHESES :

Estimation OMPHALE sur la population et la taille des ménages de 2004 à 2010

Renouvellement RP : ½ renouvellement constaté entre 1999 et 2003 (SITADEL et FILOCOM) + ½ de 0,15 % du parc

Part locatif dont HLM : taux constatés pour les logements construits après 1990 (FILOCOM 2003)

Le besoin global est issu des tendances de l'évolution de la population (OMPHALE) avec une hypothèse composée de renouvellement du parc.

Le besoin de logements locatifs (dont logements sociaux) est estimé de façon normative avec une hypothèse forte de maintien de la tendance précédemment constatée (poids du logement locatif (dont HLM) dans la construction récente). Ce besoin :

- ne comprend pas les besoins de reconstruction issus des opérations de démolitions qui pourraient être engagées sur la période ;
- ne donne pas de précision sur le type de logements à construire et leur localisation précise dans le bassin d'habitat.

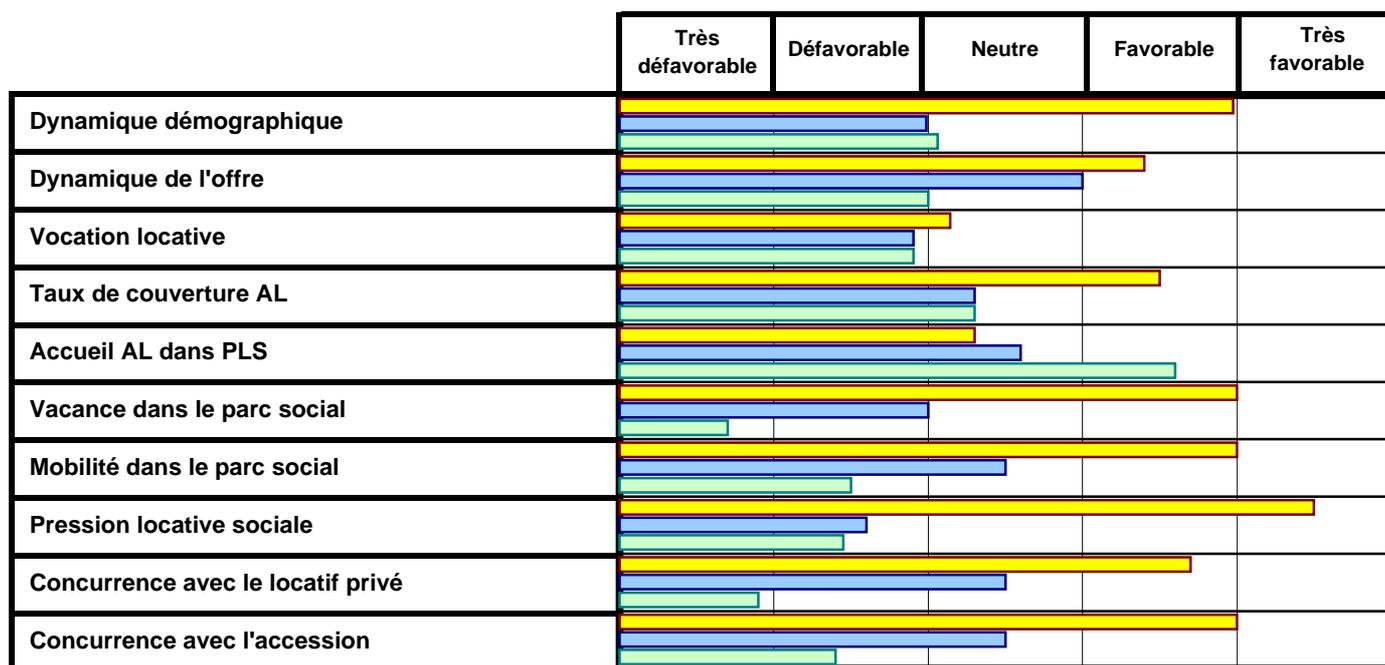
<i>Période 2005 à 2010 Données annuelles pour les résidences principales</i>	Basse-Normandie	ORNE	Bassin Flers	Bassin Alençon	Bassin Mortagne	Bassin Argentan	Bassin L'Aigle
Besoins démographiques	5 114	711	191	182	163	161	85
Besoins renouvellement	907	143	44	25	23	15	37
Besoins totaux	6 021	895	235	207	186	176	122
dont besoin en logements locatifs	2 678	385	68	106	83	90	54
dont besoin en logements locatifs HLM	1 304	191	33	53	40	40	26
Rattrapage écart besoins et production 2000 à 2003	262	2	-27	-9	25	21	-8
Total besoin en logements locatifs HLM	1 566	193	6	44	65	61	18
Rappel moyenne annuelle 00/04 HLM	1 276	259	72	83	34	29	38
Ecart annuel	290	-66	-66	-39	31	32	-20
Evolution	23 %	-25 %	-92 %	-47 %	91 %	110 %	-53 %

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

voir annexes page 111 cartes 12 et 13

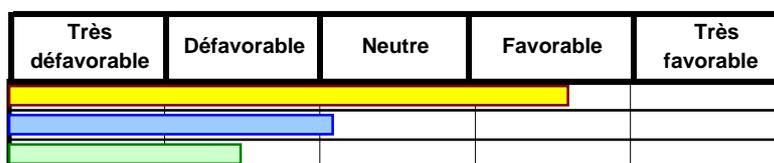
**LES INCIDENCES SUR LE
DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE
LOCATIVE SOCIALE PAR BASSIN**

Les départements de Basse-Normandie



■ Calvados ■ Manche ■ Orne

Incidence globale



Les besoins annuels en logements locatifs sociaux de 2005 à 2010

En nombre de logements	Calvados		Manche		Orne	
Besoins normatifs 2005 à 2010	869	78%	254	95%	191	99%
Rattrapage période 2000 à 2003*	247	22%	13	5%	2	1%
Total besoins annuels à 2010	1 116	100%	267	100%	193	100%

* écarts entre besoins normatifs et production de la période 2000/2003

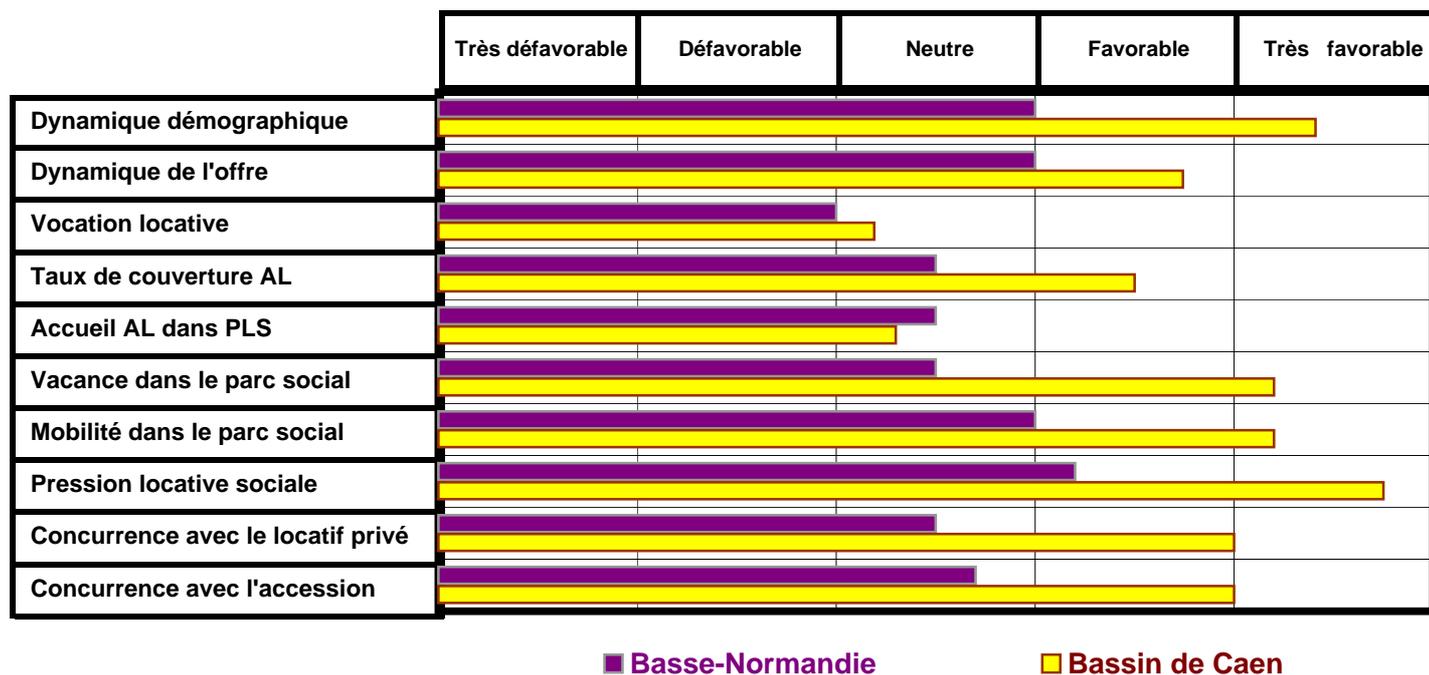
Rappel : moyennes annuelles 2000 à 2004 (nombre de logements)						
Production	692		325		259	
Besoins normatifs	960		320		242	

Le besoin annuel en logements locatifs sociaux de 2005 à 2010 par rapport à la production annuelle 2000/2004

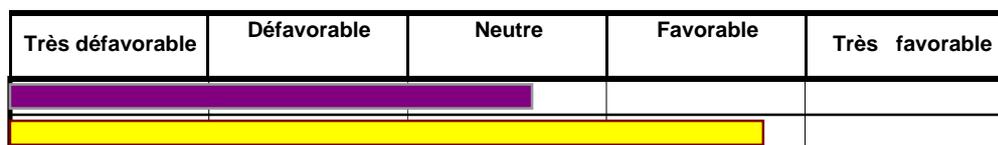


Sur la période 2000/2004, la production a été très en retrait par rapport aux besoins normatifs en logements dans le Calvados, en excédent léger dans la Manche et plus important dans l'Orne. Les indicateurs de marché montrent qu'il faut rattraper le retard pris dans le Calvados.

CALVADOS - Bassin de Caen



Incidence globale



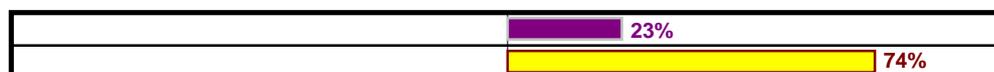
Les besoins annuels en logements locatifs sociaux de 2005 à 2010

En nombre de logements	Basse-Normandie		Bassin de Caen	
Besoins normatifs 2005 à 2010	1 304	83%	671	76%
Rattrapage période 2000 à 2003*	262	17%	216	24%
Total besoins annuels à 2010	1 566	100%	887	100%

* écarts entre besoins normatifs et production de la période 2000/2003

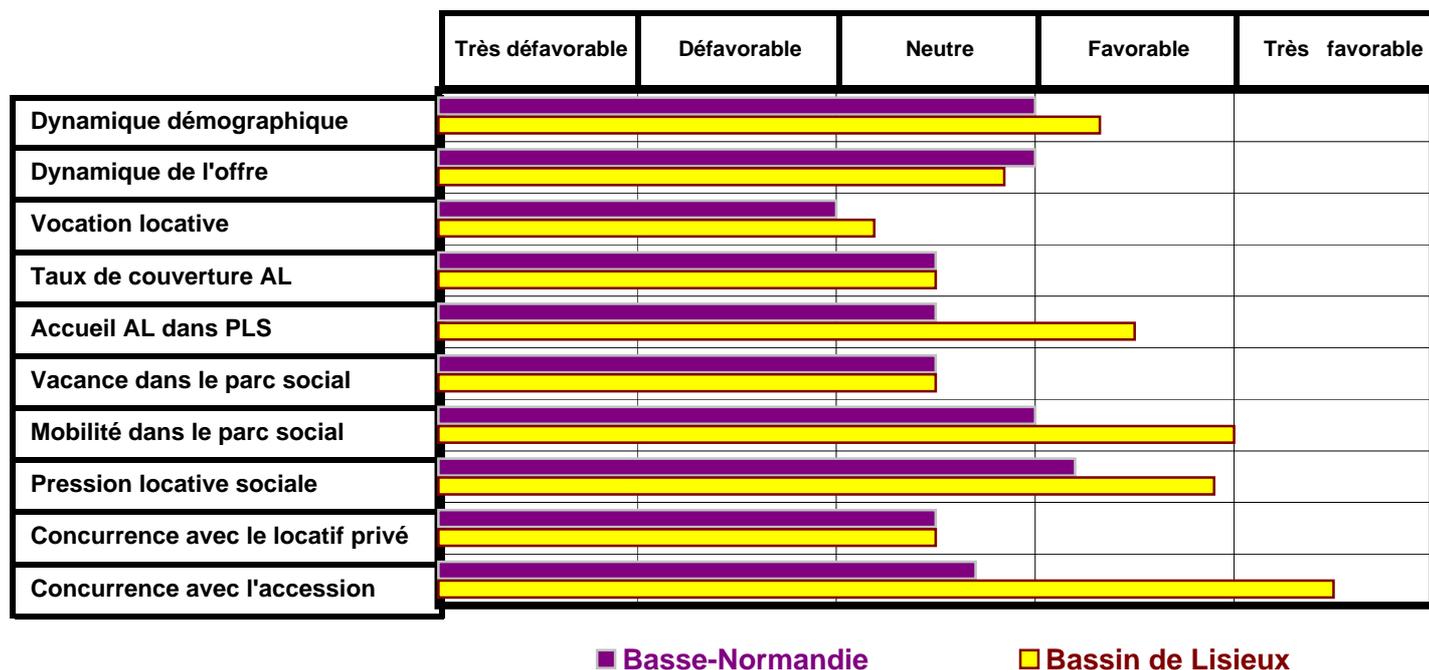
	Rappel : moyennes annuelles 2000 à 2004	
Production	1 276	509
Besoins normatifs	1 504	725

Le besoin annuel en logements locatifs sociaux de 2005 à 2010 par rapport à la production annuelle 2000/2004

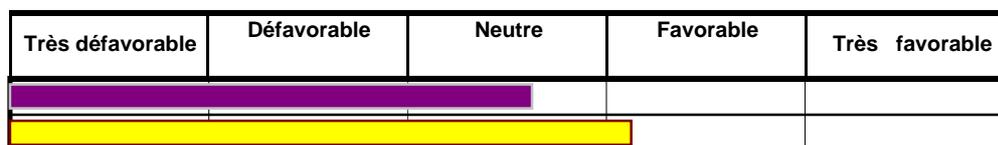


Sur la période 2000/2004, la production a été très en retrait par rapport aux besoins normatifs en logements. Les indicateurs de marché montrent qu'il faut rattraper ce retard sur la période 2005 à 2010.

CALVADOS - Bassin de Lisieux



Incidence globale



Les besoins annuels en logements locatifs sociaux de 2005 à 2010

En nombre de logements	Basse-Normandie		Bassin de Lisieux	
Besoins normatifs 2005 à 2010	1 304	83%	128	84%
Rattrapage période 2000 à 2003*	262	17%	24	16%
Total besoins annuels à 2010	1 566	100%	152	100%

* écarts entre besoins normatifs et production de la période 2000/2003

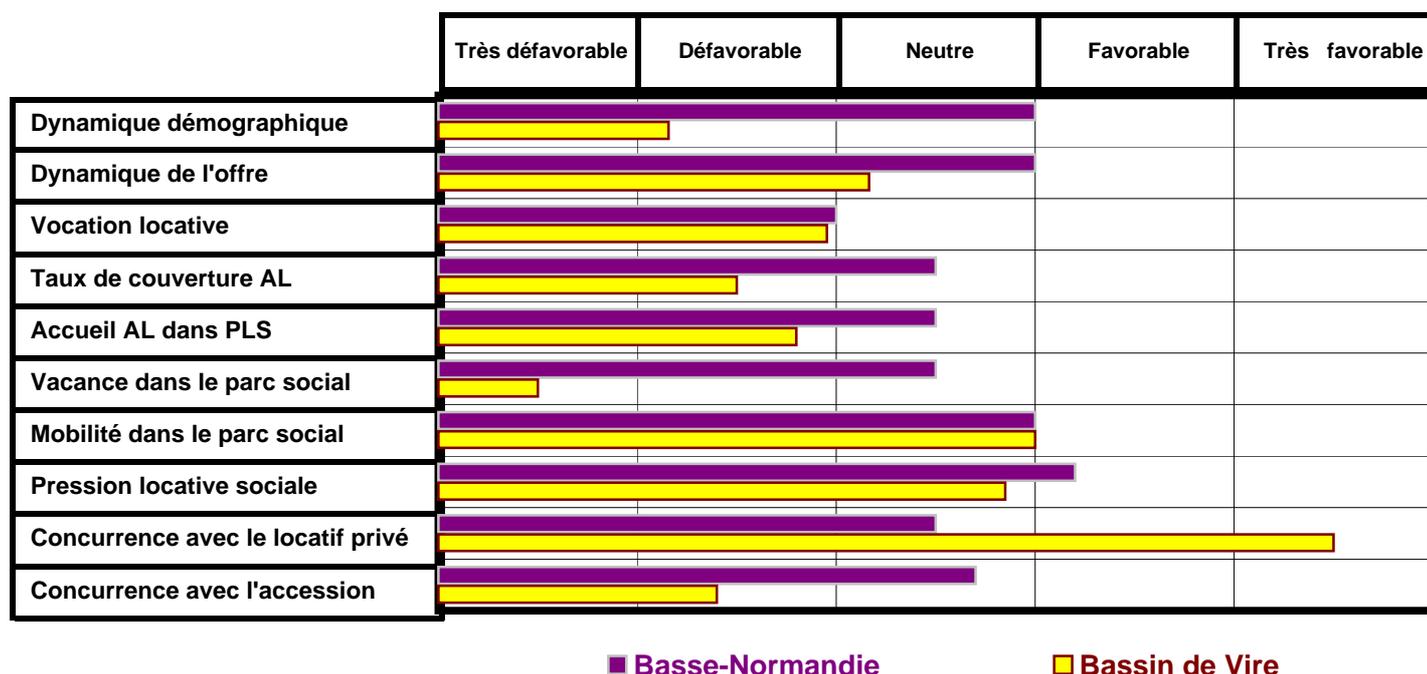
	Rappel : moyennes annuelles 2000 à 2004	
Production	1 276	122
Besoins normatifs	1 504	146

Le besoin annuel en logements locatifs sociaux de 2005 à 2010 par rapport à la production annuelle 2000/2004

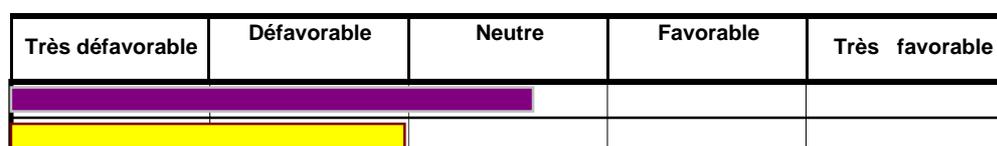


Sur la période 2000/2004, la production n'a pas couvert les besoins normatifs en logements. Les indicateurs de marché montrent qu'il faut rattraper ce retard sur la période 2005 à 2010.

CALVADOS - Bassin de Vire



Incidence globale



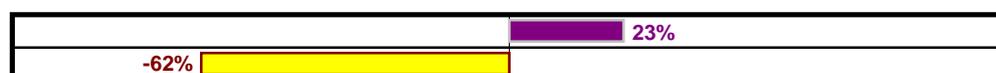
Les besoins annuels en logements locatifs sociaux de 2005 à 2010

En nombre de logements	Basse-Normandie		Bassin de Vire	
Besoins normatifs 2005 à 2010	1 304	83%	15	167%
Rattrapage période 2000 à 2003*	262	17%	-6	-67%
Total besoins annuels à 2010	1 566	100%	9	100%

* écarts entre besoins normatifs et production de la période 2000/2003

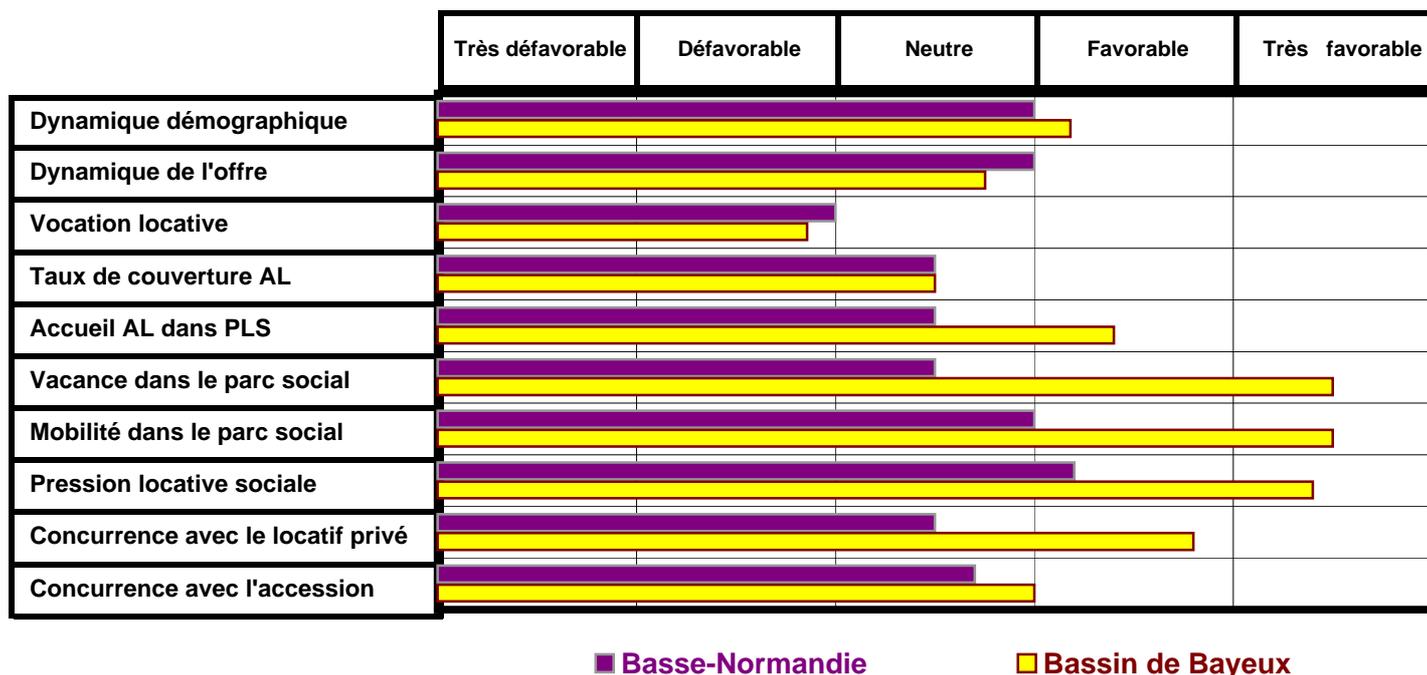
	Rappel : moyennes annuelles 2000 à 2004	
Production	1 276	24
Besoins normatifs	1 504	18

Le besoin annuel en logements locatifs sociaux de 2005 à 2010 par rapport à la production annuelle 2000/2004

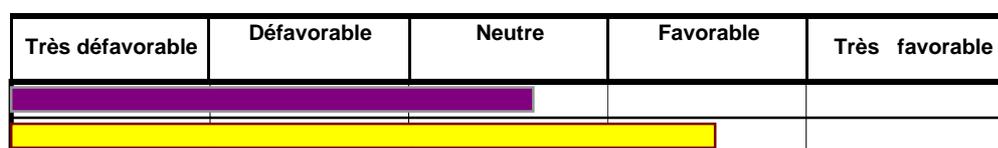


Sur la période 2000/2004, la production a dépassé les besoins normatifs en logements. Les indicateurs de marché montrent qu'il est nécessaire de compenser cet excédent sur la période 2005 à 2010.

CALVADOS - Bassin de Bayeux



Incidence globale



Les besoins annuels en logements locatifs sociaux de 2005 à 2010

En nombre de logements	Basse-Normandie		Bassin de Bayeux	
Besoins normatifs 2005 à 2010	1 304	83%	44	77%
Rattrapage période 2000 à 2003*	262	17%	13	23%
Total besoins annuels à 2010	1 566	100%	57	100%

* écarts entre besoins normatifs et production de la période 2000/2003

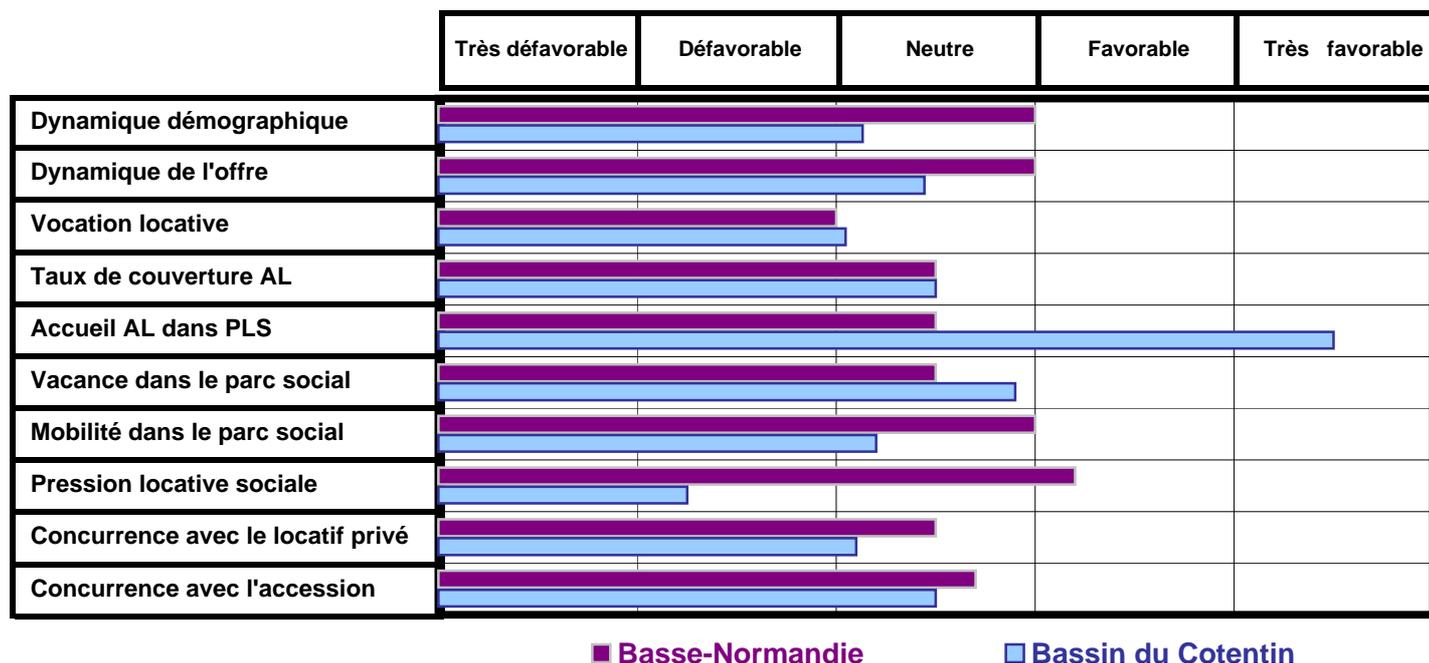
	Rappel : moyennes annuelles 2000 à 2004	
Production	1 276	51
Besoins normatifs	1 504	54

Le besoin annuel en logements locatifs sociaux de 2005 à 2010 par rapport à la production annuelle 2000/2004

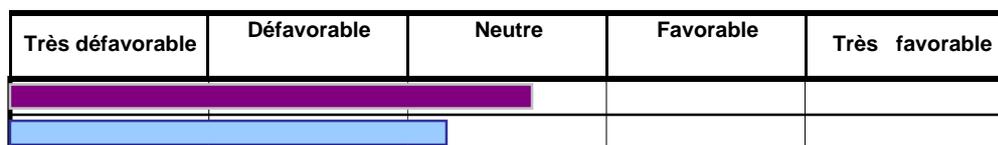


Sur la période 2000/2004, la production n'a pas couvert les besoins normatifs en logements. Les indicateurs de marché montrent qu'il faut rattraper ce retard sur la période 2005 à 2010.

MANCHE - Bassin du Cotentin



Incidence globale



Les besoins annuels en logements locatifs sociaux de 2005 à 2010

En nombre de logements	Basse-Normandie		Bassin du Cotentin	
Besoins normatifs 2005 à 2010	1 304	83%	98	117%
Rattrapage période 2000 à 2003*	262	17%	-14	-17%
Total besoins annuels à 2010	1 566	100%	84	100%

* écarts entre besoins normatifs et production de la période 2000/2003

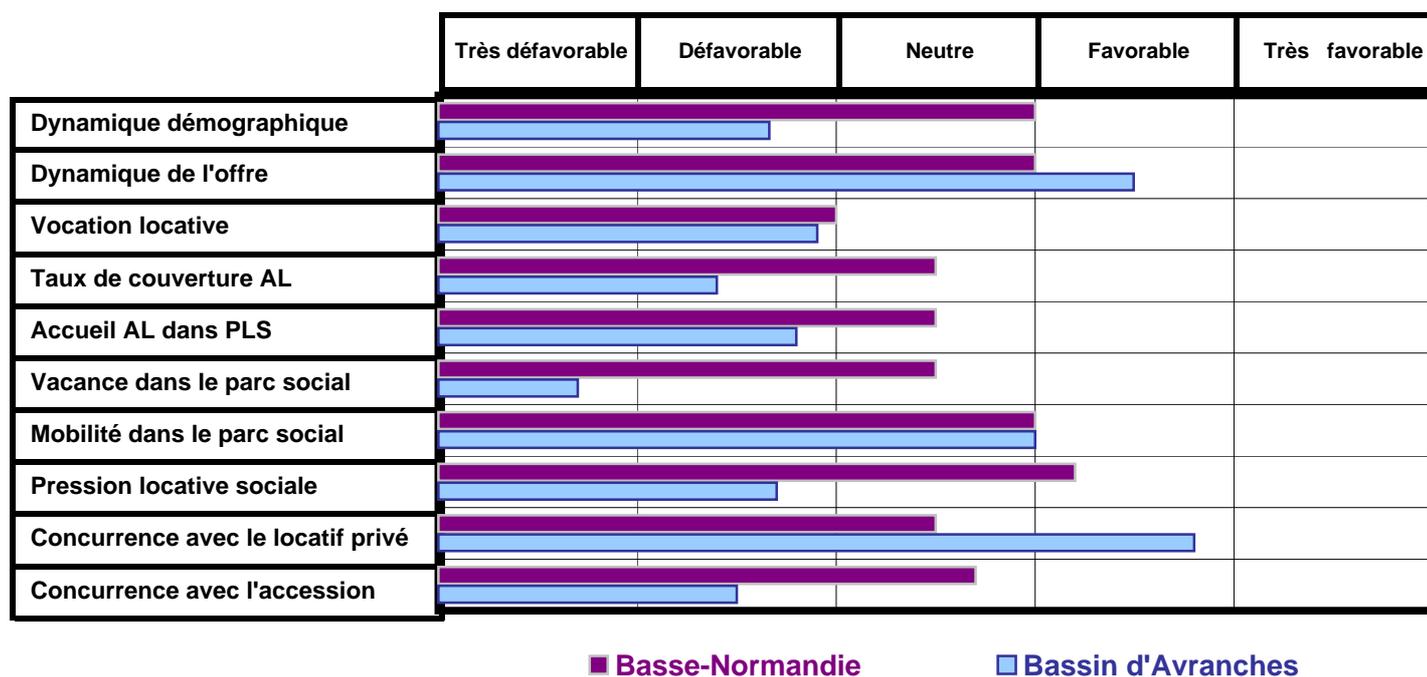
	Rappel : moyennes annuelles 2000 à 2004	
Production	1 276	124
Besoins normatifs	1 504	110

Le besoin annuel en logements locatifs sociaux de 2005 à 2010 par rapport à la production annuelle 2000/2004

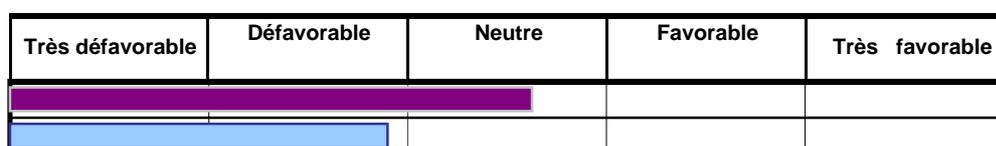


Sur la période 2000/2004, la production a dépassé les besoins normatifs en logements. Les indicateurs de marché orientent vers une compensation de cet excédent sur la période 2005 à 2010.

MANCHE - Bassin d'Avranches



Incidence globale



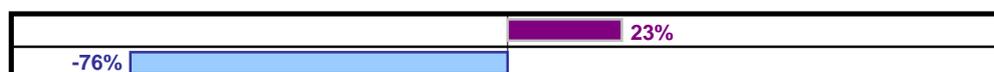
Les besoins annuels en logements locatifs sociaux de 2005 à 2010

En nombre de logements	Basse-Normandie		Bassin d'Avranches	
Besoins normatifs 2005 à 2010	1304	83%	19	211%
Rattrapage période 2000 à 2003*	262	17%	-10	-111%
Total besoins annuels à 2010	1566	100%	9	100%

* écarts entre besoins normatifs et production de la période 2000/2003

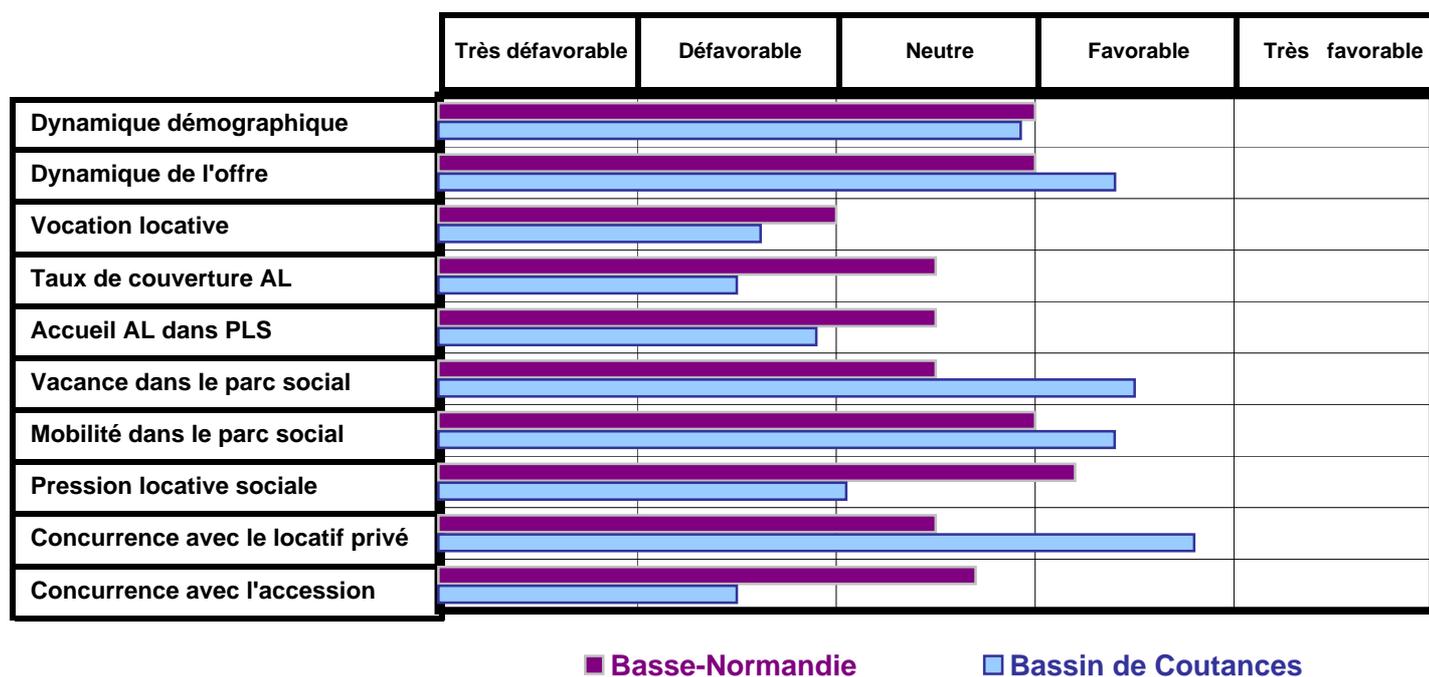
	Rappel : moyennes annuelles 2000 à 2004	
Production	1276	37
Besoins normatifs	1504	27

Le besoin annuel en logements locatifs sociaux de 2005 à 2010 par rapport à la production annuelle 2000/2004

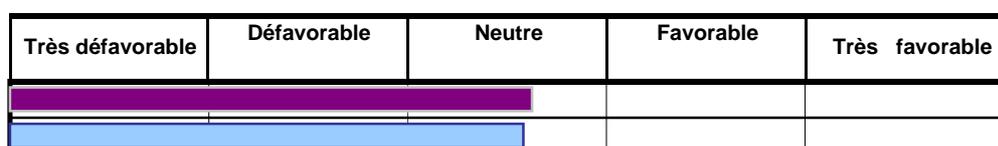


Sur la période 2000/2004, la production a dépassé les besoins normatifs en logements. Les indicateurs de marché montrent qu'il est nécessaire de compenser cet excédent sur la période 2005 à 2010.

MANCHE - Bassin de Coutances



Incidence globale



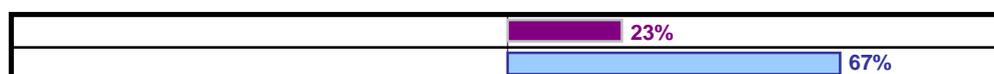
Les besoins annuels en logements locatifs sociaux de 2005 à 2010

En nombre de logements	Basse-Normandie		Bassin de Coutances	
Besoins normatifs 2005 à 2010	1 304	83%	42	69%
Rattrapage période 2000 à 2003*	262	17%	19	31%
Total besoins annuels à 2010	1 566	100%	61	100%

* écarts entre besoins normatifs et production de la période 2000/2003

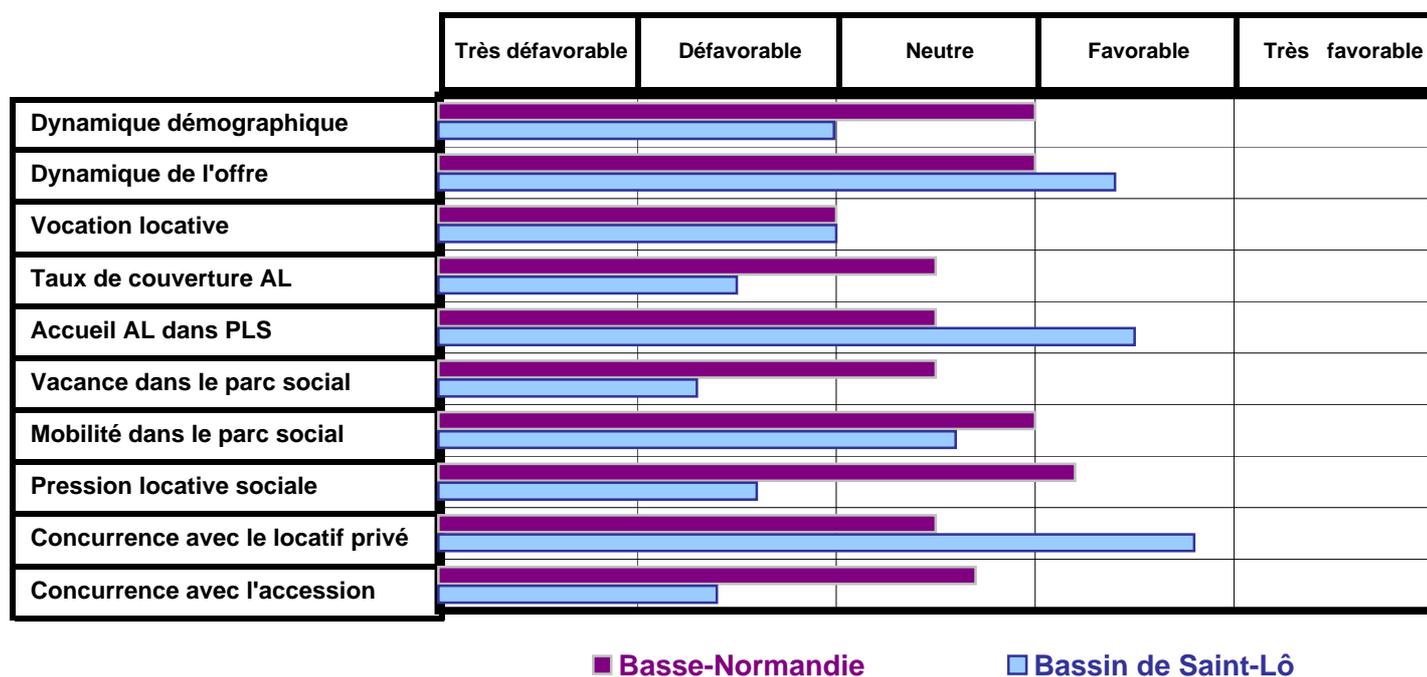
	Rappel : moyennes annuelles 2000 à 2004	
Production	1 276	37
Besoins normatifs	1 504	56

Le besoin annuel en logements locatifs sociaux de 2005 à 2010 par rapport à la production annuelle 2000/2004

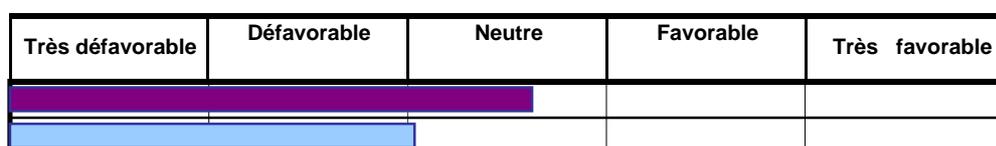


Sur la période 2000/2004, la production n'a pas couvert les besoins normatifs en logements. Les indicateurs de marché orientent vers une certaine prudence pour le rattrapage de ce retard sur la période 2005 à 2010.

MANCHE - Bassin de Saint-Lô



Incidence globale



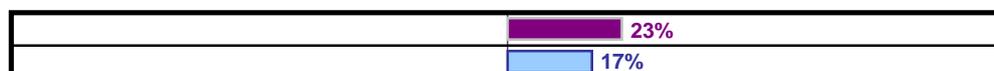
Les besoins annuels en logements locatifs sociaux de 2005 à 2010

En nombre de logements	Basse-Normandie		Bassin de Saint-Lô	
Besoins normatifs 2005 à 2010	1 304	83%	59	73%
Rattrapage période 2000 à 2003*	262	17%	22	27%
Total besoins annuels à 2010	1 566	100%	81	100%

* écarts entre besoins normatifs et production de la période 2000/2003

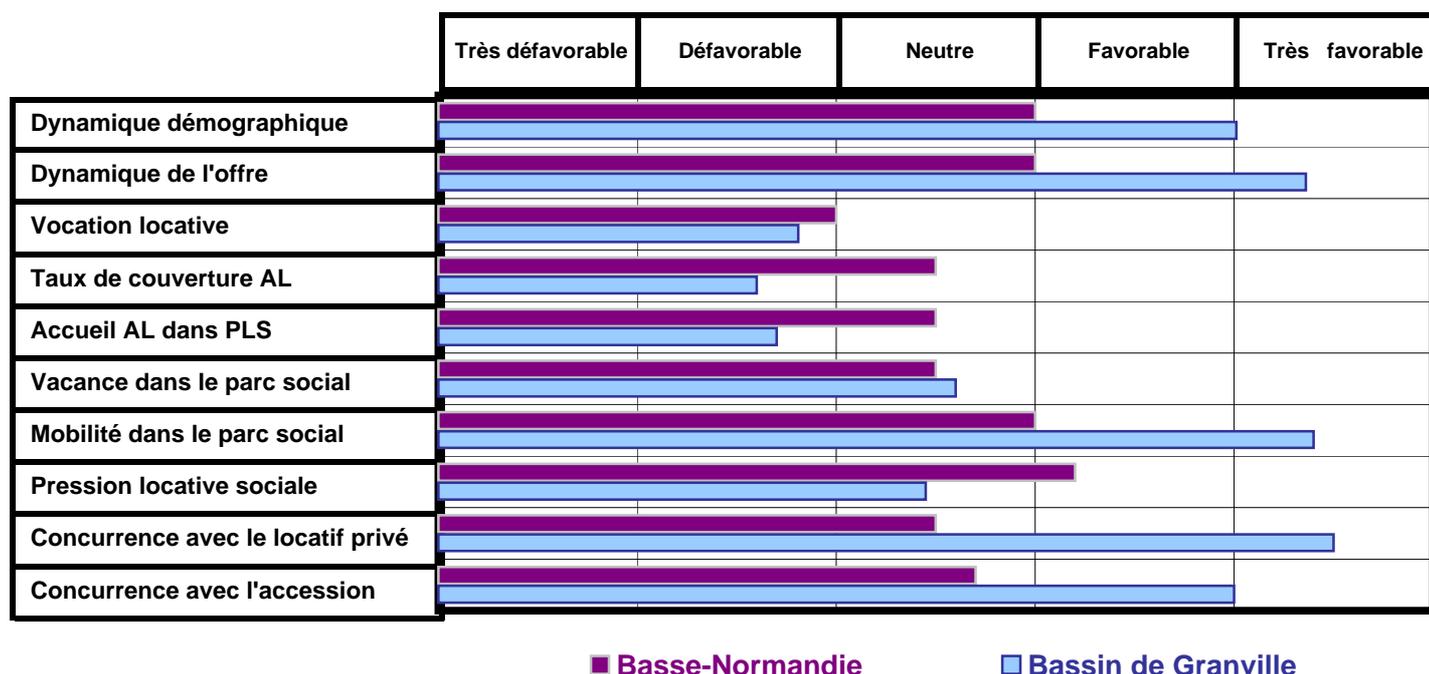
	Rappel : moyennes annuelles 2000 à 2004	
Production	1 276	69
Besoins normatifs	1 504	91

Le besoin annuel en logements locatifs sociaux de 2005 à 2010 par rapport à la production annuelle 2000/2004

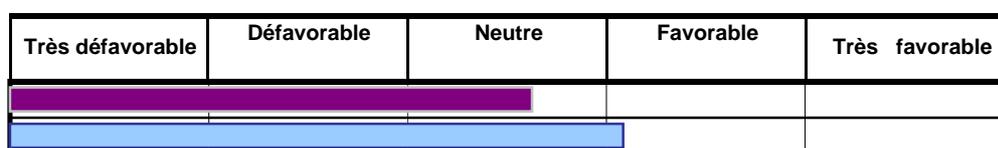


Sur la période 2000/2004, la production n'a pas couvert les besoins normatifs en logements. Les indicateurs de marché orientent vers une non prise en compte de ce retard sur la période 2005 à 2010.

MANCHE - Bassin de Granville



Incidence globale



Les besoins annuels en logements locatifs sociaux de 2005 à 2010

En nombre de logements	Basse-Normandie		Bassin de Granville	
Besoins normatifs 2005 à 2010	1 304	83%	37	112%
Rattrapage période 2000 à 2003*	262	17%	-4	-12%
Total besoins annuels à 2010	1 566	100%	33	100%

* écarts entre besoins normatifs et production de la période 2000/2003

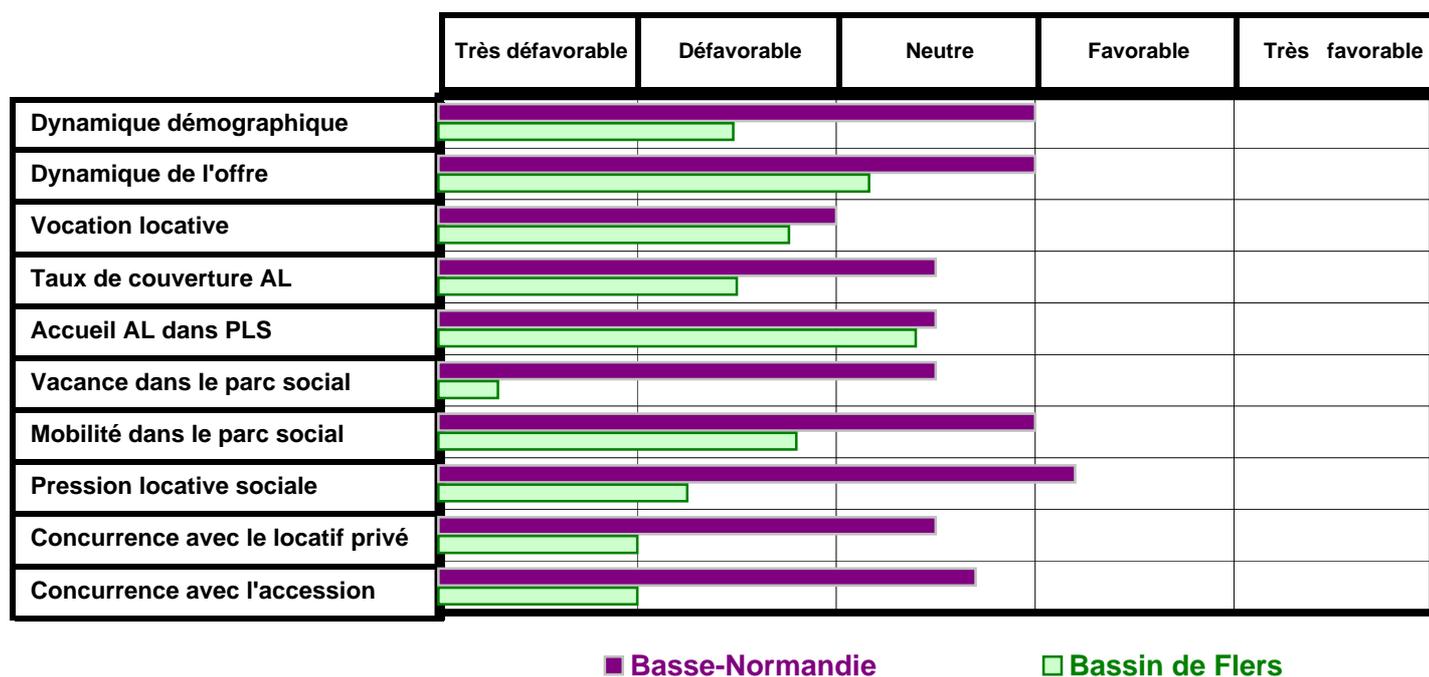
	Rappel : moyennes annuelles 2000 à 2004	
Production	1 276	47
Besoins normatifs	1 504	43

Le besoin annuel en logements locatifs sociaux de 2005 à 2010 par rapport à la production annuelle 2000/2004

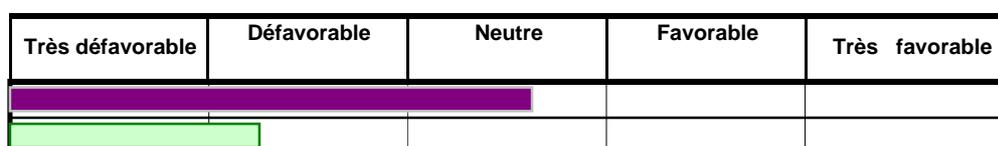


Sur la période 2000/2004, la production a très légèrement dépassé les besoins normatifs en logements. Les indicateurs de marché orientent vers la non prise en compte de cet excédent sur la période 2005 à 2010.

ORNE - Bassin de Flers



Incidence globale



Les besoins annuels en logements locatifs sociaux de 2005 à 2010

En nombre de logements	Basse-Normandie		Bassin de Flers	
Besoins normatifs 2005 à 2010	1 304	83%	33	550%
Rattrapage période 2000 à 2003*	262	17%	-27	-450%
Total besoins annuels à 2010	1 566	100%	6	100%

* écarts entre besoins normatifs et production de la période 2000/2003

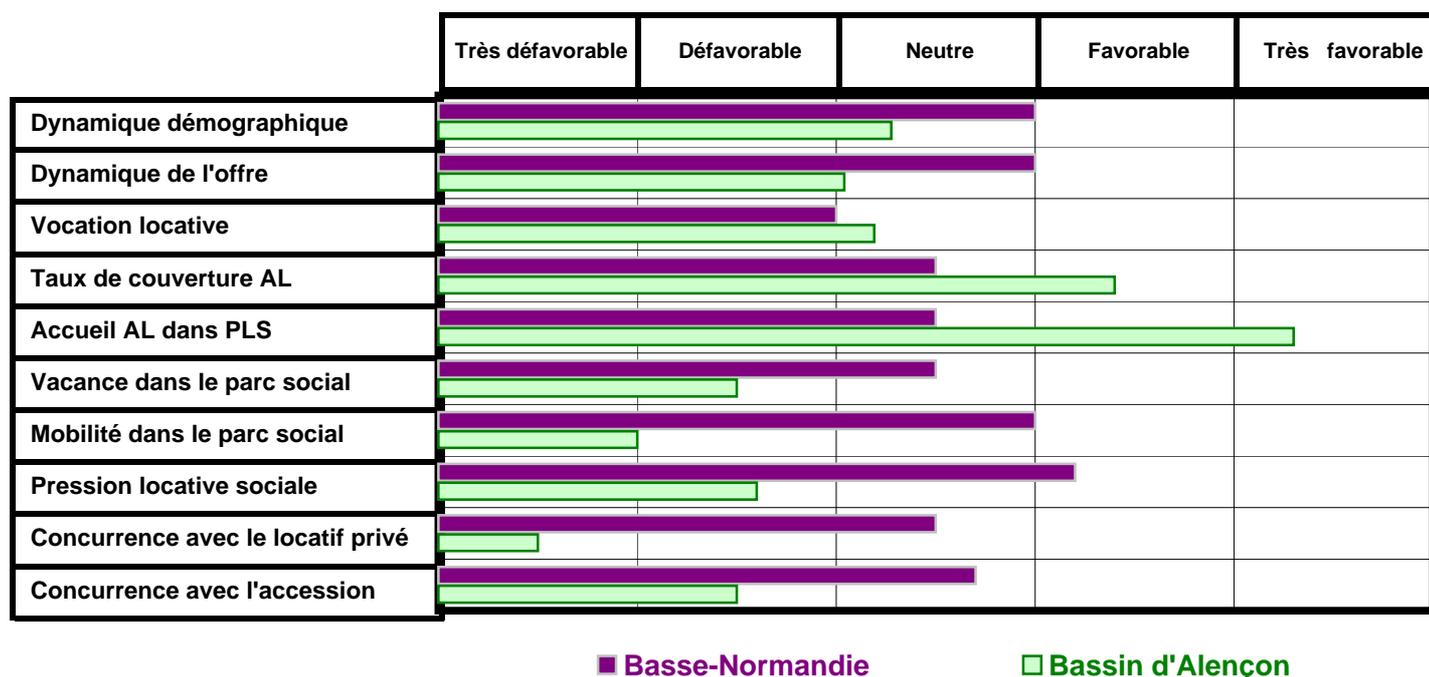
	Rappel : moyennes annuelles 2000 à 2004	
Production	1 276	72
Besoins normatifs	1 504	45

Le besoin annuel en logements locatifs sociaux de 2005 à 2010 par rapport à la production annuelle 2000/2004

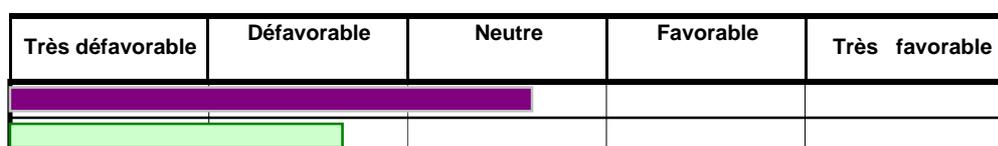


Sur la période 2000/2004, la production a largement dépassé les besoins normatifs en logements. Les indicateurs de marché montrent qu'il est nécessaire de compenser cet excédent sur la période 2005 à 2010.

ORNE - Bassin d'Alençon



Incidence globale



Les besoins annuels en logements locatifs sociaux de 2005 à 2010

En nombre de logements	Basse-Normandie		Bassin d'Alençon	
Besoins normatifs 2005 à 2010	1 304	83%	53	120%
Rattrapage période 2000 à 2003*	262	17%	-9	-20%
Total besoins annuels à 2010	1 566	100%	44	100%

* écarts entre besoins normatifs et production de la période 2000/2003

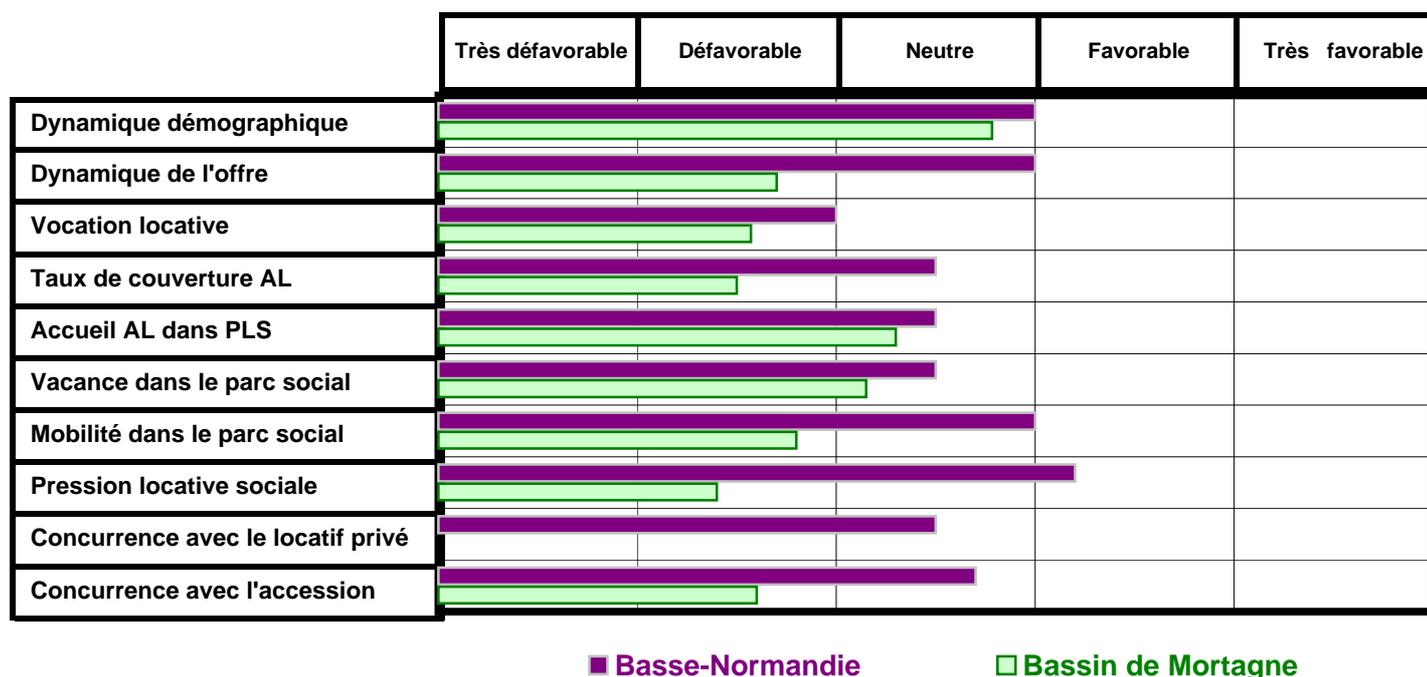
	Rappel : moyennes annuelles 2000 à 2004	
Production	1 276	83
Besoins normatifs	1 504	74

Le besoin annuel en logements locatifs sociaux de 2005 à 2010 par rapport à la production annuelle 2000/2004

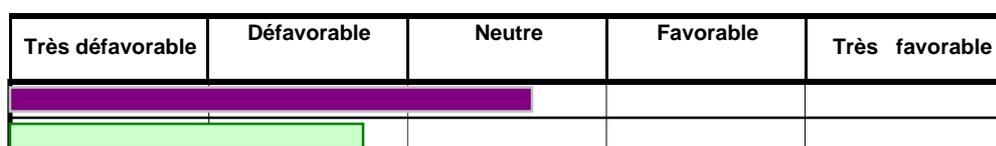


Sur la période 2000/2004, la production a largement dépassé les besoins normatifs en logements. Les indicateurs de marché montrent qu'il est nécessaire de compenser cet excédent sur la période 2005 à 2010.

ORNE - Bassin de Mortagne



Incidence globale



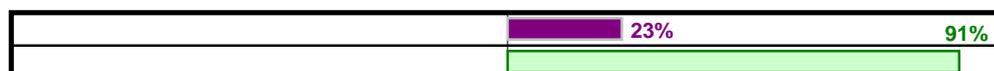
Les besoins annuels en logements locatifs sociaux de 2005 à 2010

En nombre de logements	Basse-Normandie		Bassin de Mortagne	
Rattrapage période 2000 à 2003*	1 304	83%	40	62%
Rattrapage période 2000 à 2003*	262	17%	25	38%
Total besoins annuels à 2010	1 566	100%	65	0%

* écarts entre besoins normatifs et production de la période 2000/2003

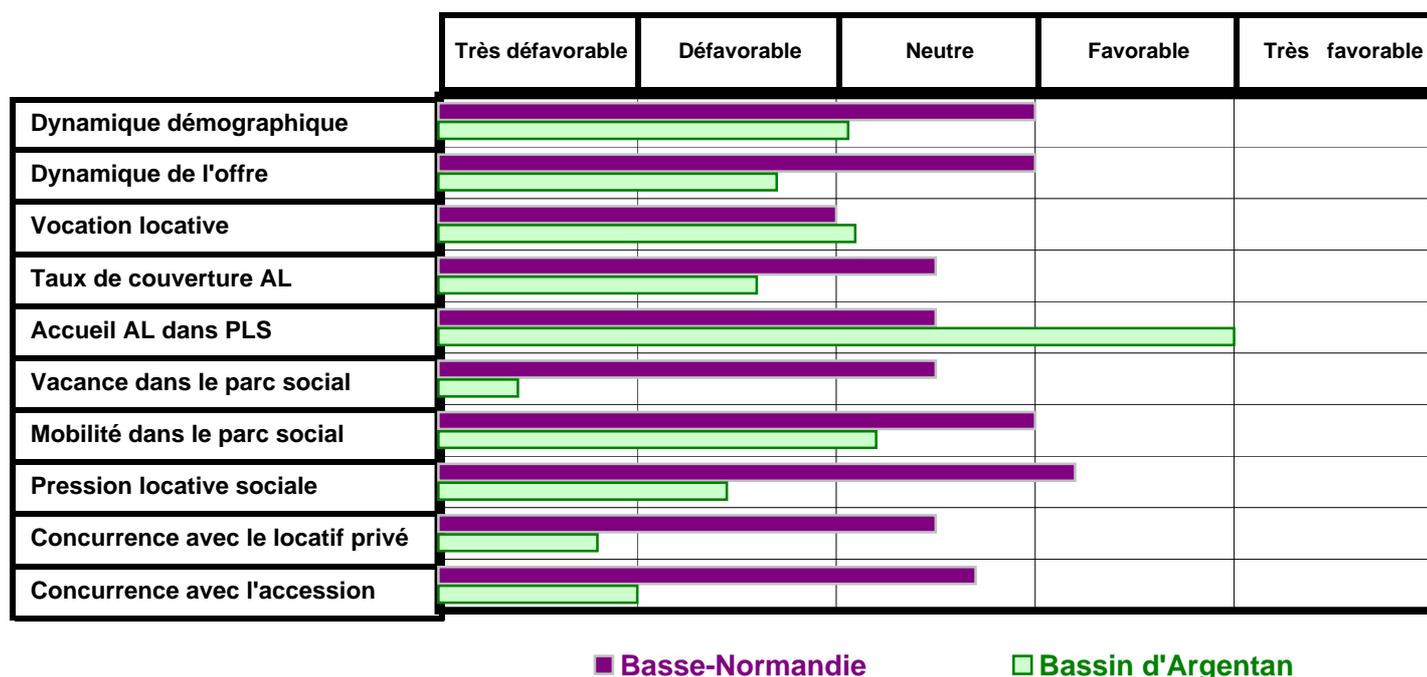
	Rappel : moyennes annuelles 2000 à 2004	
Production	1 276	34
Besoins normatifs	1 504	59

Le besoin annuel en logements locatifs sociaux de 2005 à 2010 par rapport à la production annuelle 2000/2004

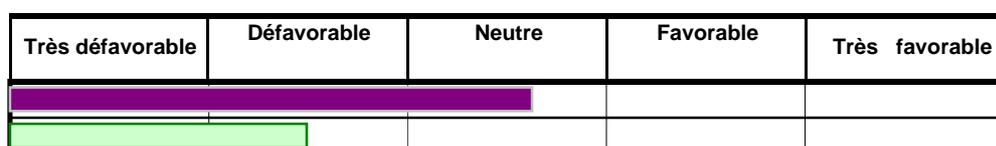


Sur la période 2000/2004, la production a été très inférieure aux besoins normatifs en logements. Les indicateurs de marché orientent vers une non prise en compte de ce retard sur la période 2005 à 2010.

ORNE - Bassin d'Argentan



Incidence globale



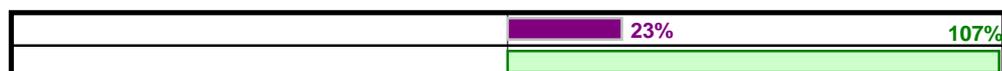
Les besoins annuels en logements locatifs sociaux de 2005 à 2010

En nombre de logements	Basse-Normandie		Bassin d'Argentan	
Besoins normatifs 2005 à 2010	1 304	83%	39	65%
Rattrapage période 2000 à 2003*	262	17%	21	35%
Total besoins annuels à 2010	1 566	100%	60	100%

* écarts entre besoins normatifs et production de la période 2000/2003

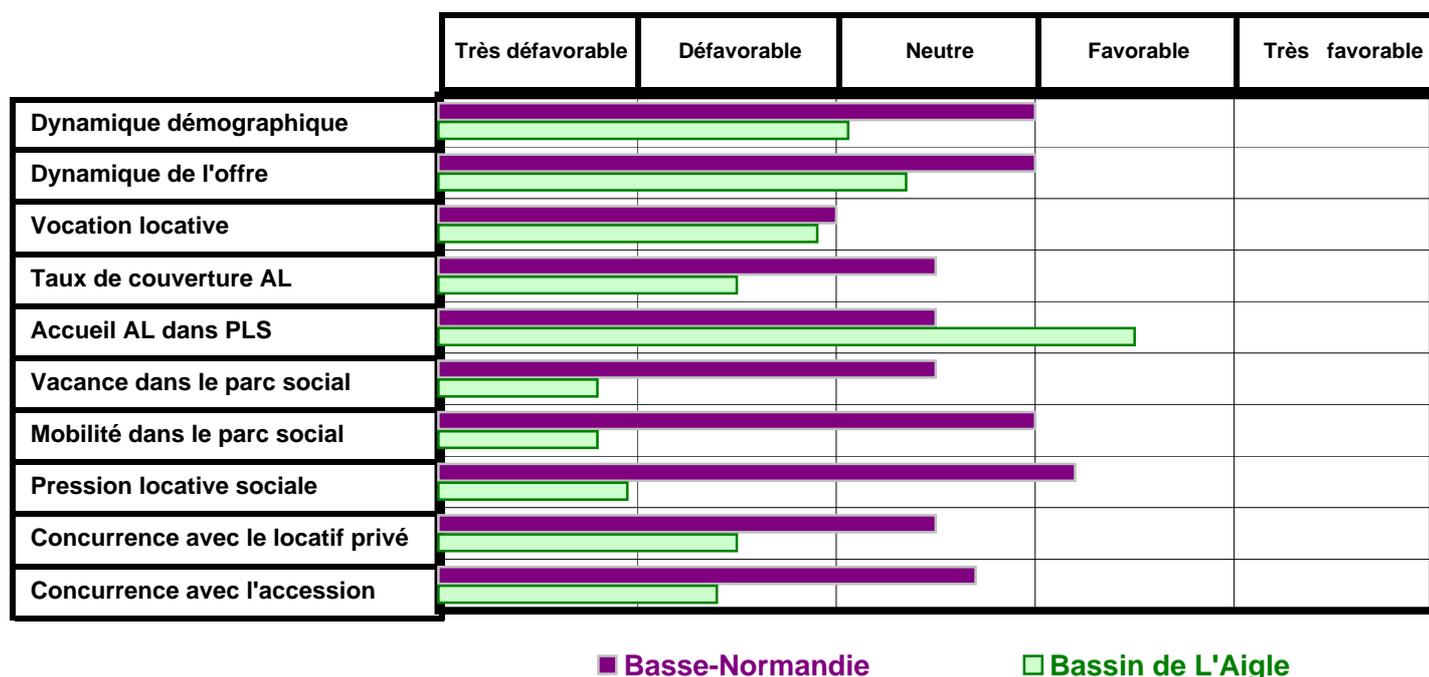
	Rappel : moyennes annuelles 2000 à 2004	
Production	1 276	29
Besoins normatifs	1 504	50

Le besoin annuel en logements locatifs sociaux de 2005 à 2010 par rapport à la production annuelle 2000/2004

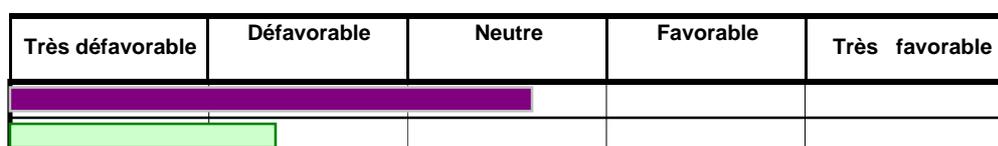


Sur la période 2000/2004, la production a été inférieure aux besoins normatifs en logements. Les indicateurs de marché orientent vers une non prise en compte de ce retard sur la période 2005 à 2010.

ORNE - Bassin de L'Aigle



Incidence globale



Les besoins annuels en logements locatifs sociaux de 2005 à 2010

En nombre de logements	Basse-Normandie		Bassin de L'Aigle	
Besoins normatifs 2005 à 2010	1 304	83%	26	144%
Rattrapage période 2000 à 2003*	262	17%	-8	-44%
Total besoins annuels à 2010	1 566	100%	18	100%

* écarts entre besoins normatifs et production de la période 2000/2003

Rappel : moyennes annuelles 2000 à 2004		
Production	1 276	38
Besoins normatifs	1 504	30

Le besoin annuel en logements locatifs sociaux de 2005 à 2010 par rapport à la production annuelle 2000/2004

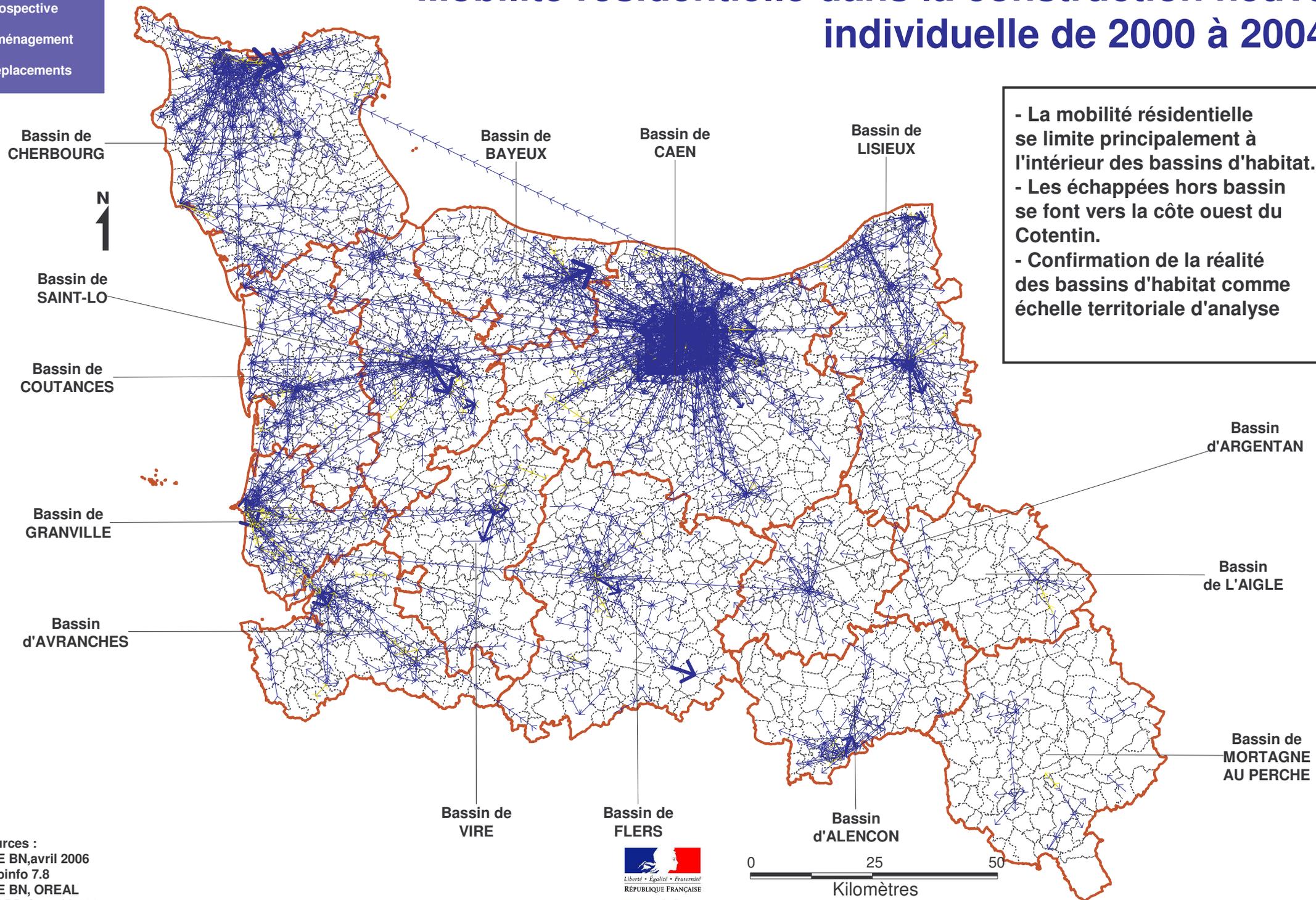


Sur la période 2000/2004, la production a dépassé les besoins normatifs en logements. Les indicateurs de marché orientent vers une prise en compte de cet excédent sur la période 2005 à 2010.

ANNEXES CARTOGRAPHIQUES

- Carte 1** Mobilité résidentielle dans la construction neuve de 2000 à 2004
- Carte 2** Taux de construction annuel sur la période 2000-2004 par bassin d'habitat
- Carte 3** Le prêt à taux zéro en Basse-Normandie de 2000 à 2004
- Carte 4** Financement des logements locatifs sociaux en Basse-Normandie sur la période 2000-2004 par bassin d'habitat
- Carte 5** Financement des logements locatifs sociaux en Basse-Normandie sur la période 2000-2004 par commune
- Carte 6** Taux de vacance du parc locatif social au 1^{er} janvier 2005
- Carte 7** Evolution de la vacance sur la période 2003-2005
- Carte 8** Taux de mobilité du parc locatif social au 1^{er} janvier 2005
- Carte 9** Evolution de la mobilité sur la période 2003-2005
- Carte 10** Accession dans l'existant individuel
Evolution des prix moyens entre 2000 et 2004 par bassin d'habitat
- Carte 11** Accession dans l'existant collectif
Evolution des prix moyens entre 2000 et 2004 par bassin d'habitat
- Carte 12** Estimation normative du besoin annuel en logements de 2005 à 2010
- Carte 13** Estimation normative du besoin annuel en logements HLM de 2005 à 2010
- Carte 14** La demande de logements locatifs sociaux en 2005 pour les villes de + de 5 000 habitants

Mobilité résidentielle dans la construction neuve individuelle de 2000 à 2004



Sources :
DRE BN, avril 2006
Mapinfo 7.8
DRE BN, OREAL
IGN BD Carto(r) 2004



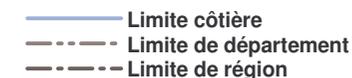
Taux de construction annuel sur la période 2000-2004 par bassin d'habitat

Service
Prospective
Aménagement
Déplacements

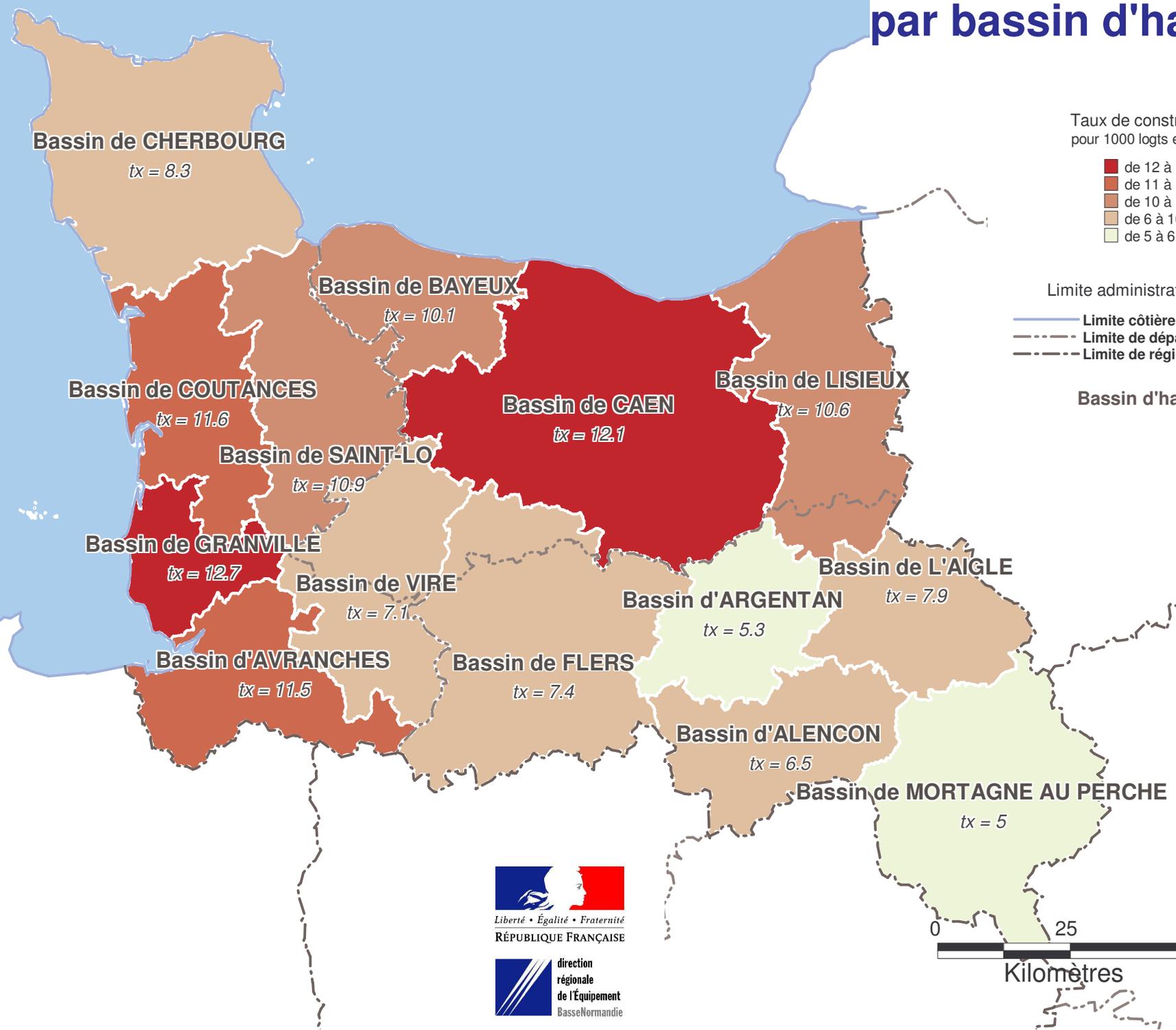
Taux de construction pour 1000 logts en 1999



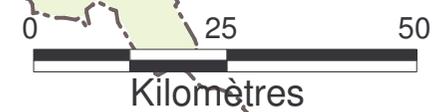
Limite administrative



Bassin d'habitat



Sources :
DRE BN, avril 2006
Sitadel 2005
Mapinfo 7.8
IGN BD Carto(r) 2005,
GeoFla(r) IGN 2005
05/04/DPSM/SG/CP

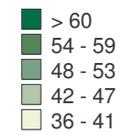


D:\SIG\Cartes_thématiques\Obs_habitat\Logement\taux_const_bh_20002004.WOR

service
Prospective
Aménagement
Déplacements

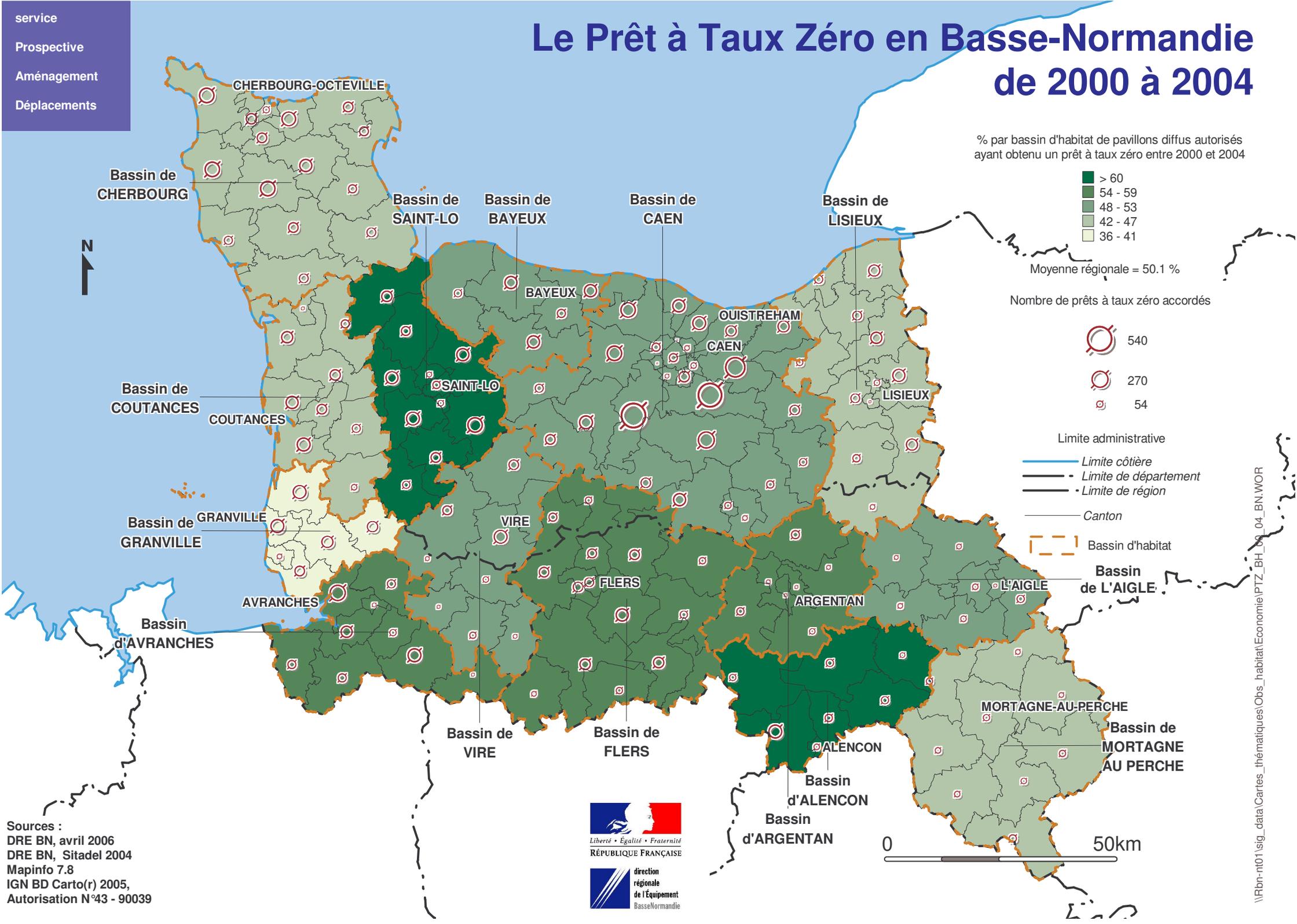
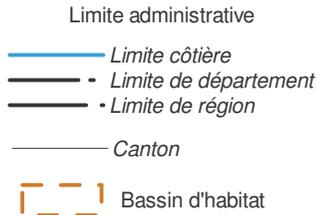
Le Prêt à Taux Zéro en Basse-Normandie de 2000 à 2004

% par bassin d'habitat de pavillons diffus autorisés ayant obtenu un prêt à taux zéro entre 2000 et 2004



Moyenne régionale = 50.1 %

Nombre de prêts à taux zéro accordés

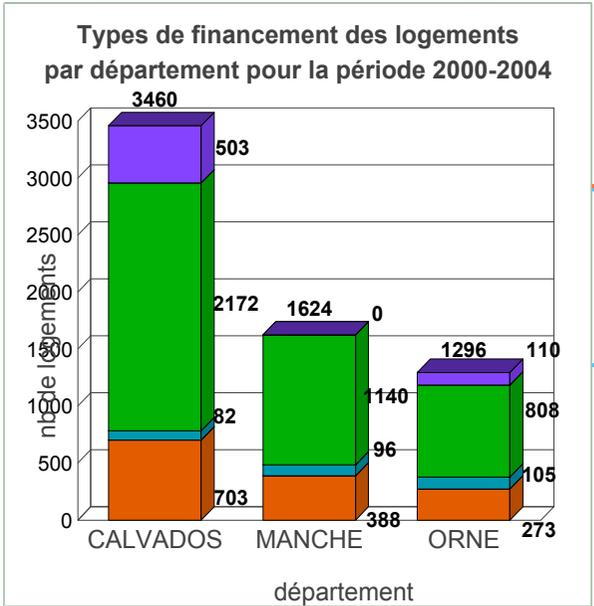
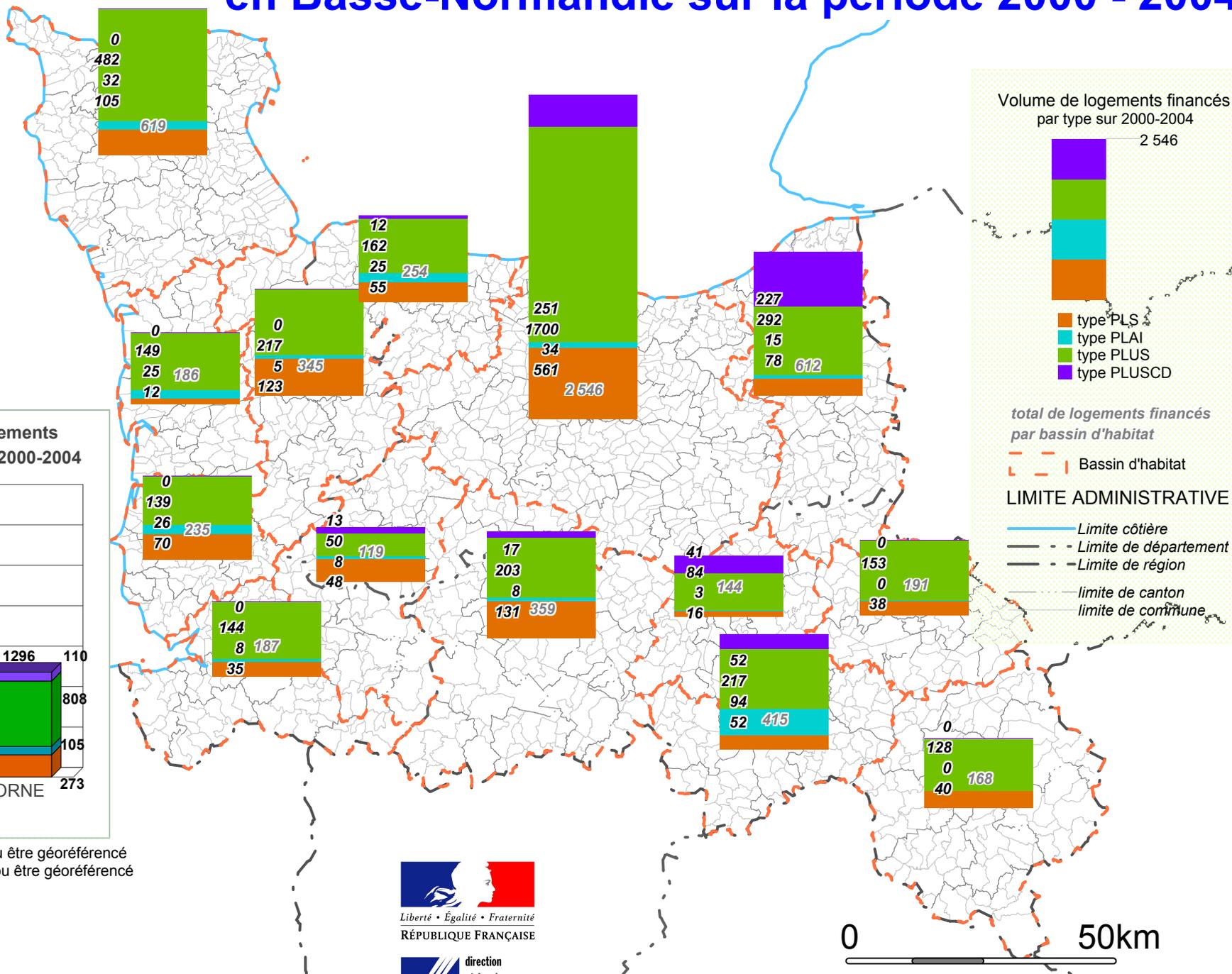


Sources :
DRE BN, avril 2006
DRE BN, Sitaldel 2004
Mapinfo 7.8
IGN BD Carto(r) 2005,
Autorisation N°43 - 90039



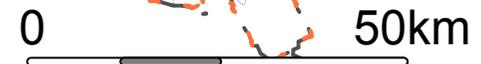
\\Rbn-nt01\sig_data\Cartes_thématiques\Obs_habitat\Economie\PTZ_BH_04_BN_WOR

le financement des logements locatifs sociaux en Basse-Normandie sur la période 2000 - 2004

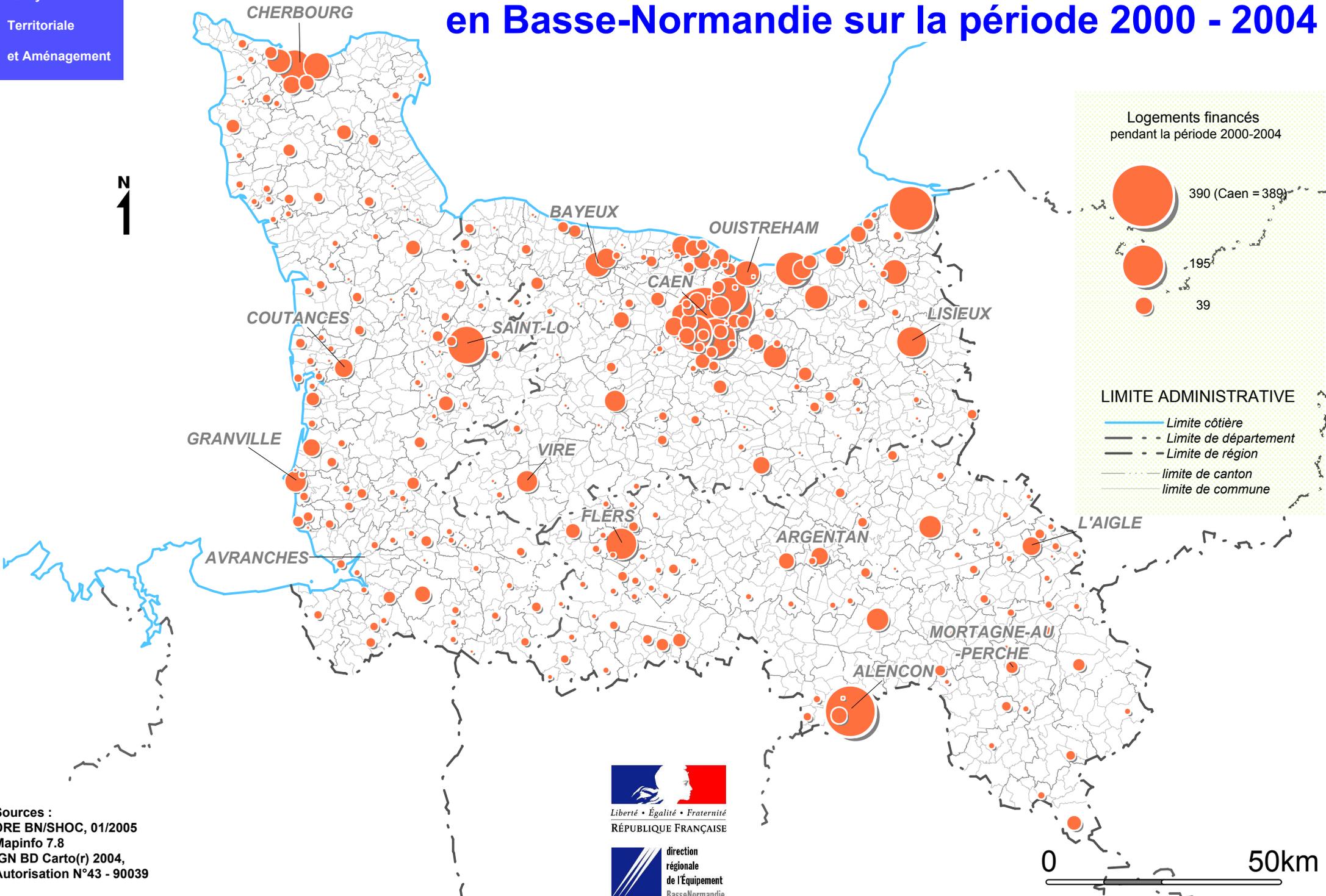


2 logts de type PLAI dans le Calvados n'ont pu être géoréférencé
3 logts de type PLUS dans le Calvados n'ont pu être géoréférencé

Sources :
DRE BN, janvier 2005
Mapinfo 7.8
IGN BD Carto(r) 2004,
Autorisation N°43 - 90039



le financement des logements locatifs sociaux en Basse-Normandie sur la période 2000 - 2004



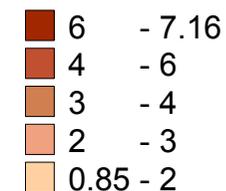
Sources :
DRE BN/SHOC, 01/2005
Mapinfo 7.8
IGN BD Carto(r) 2004,
Autorisation N°43 - 90039



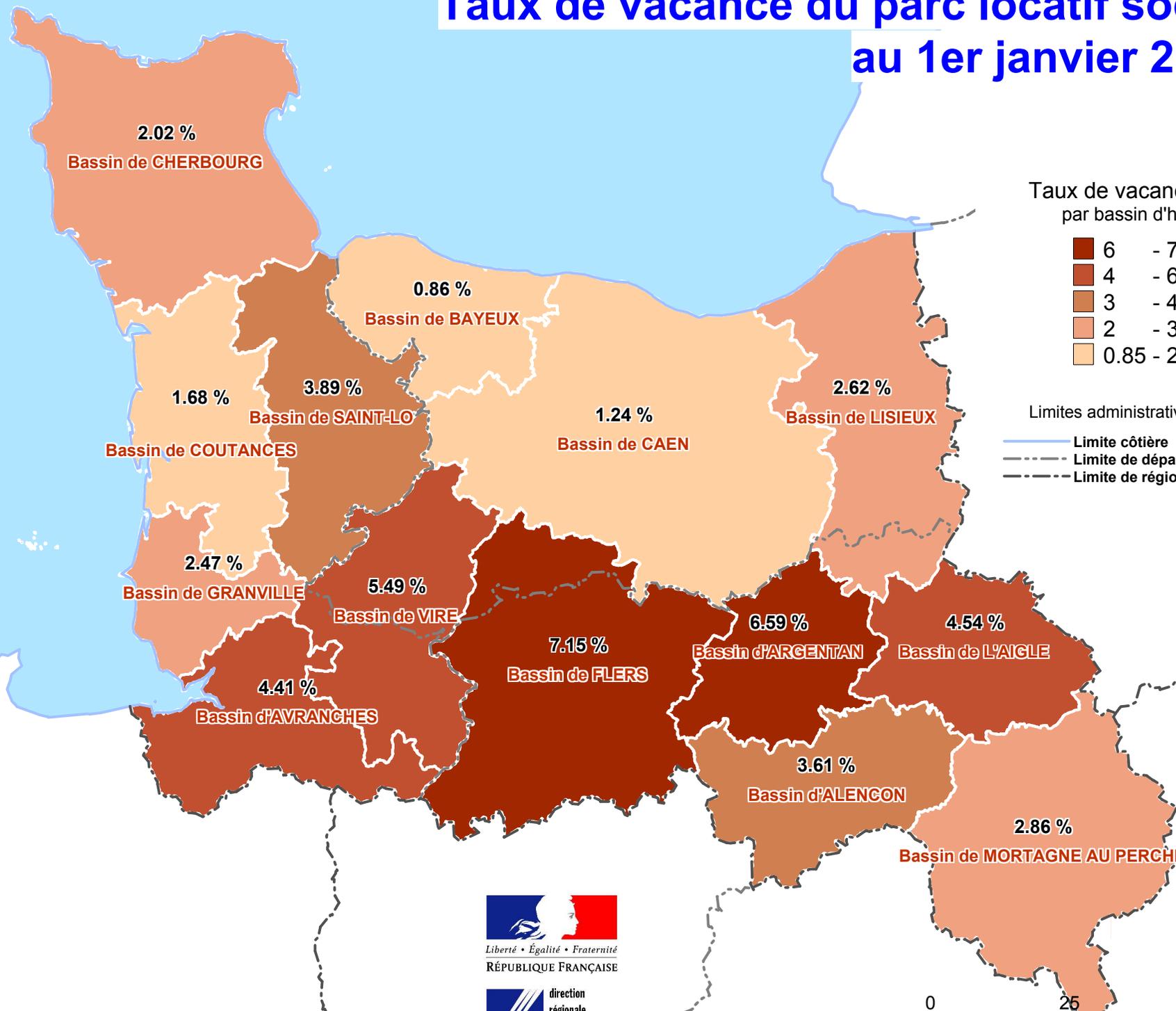
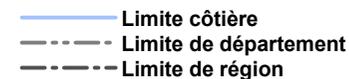
Taux de vacance du parc locatif social au 1er janvier 2005



Taux de vacance en %
par bassin d'habitat



Limites administratives

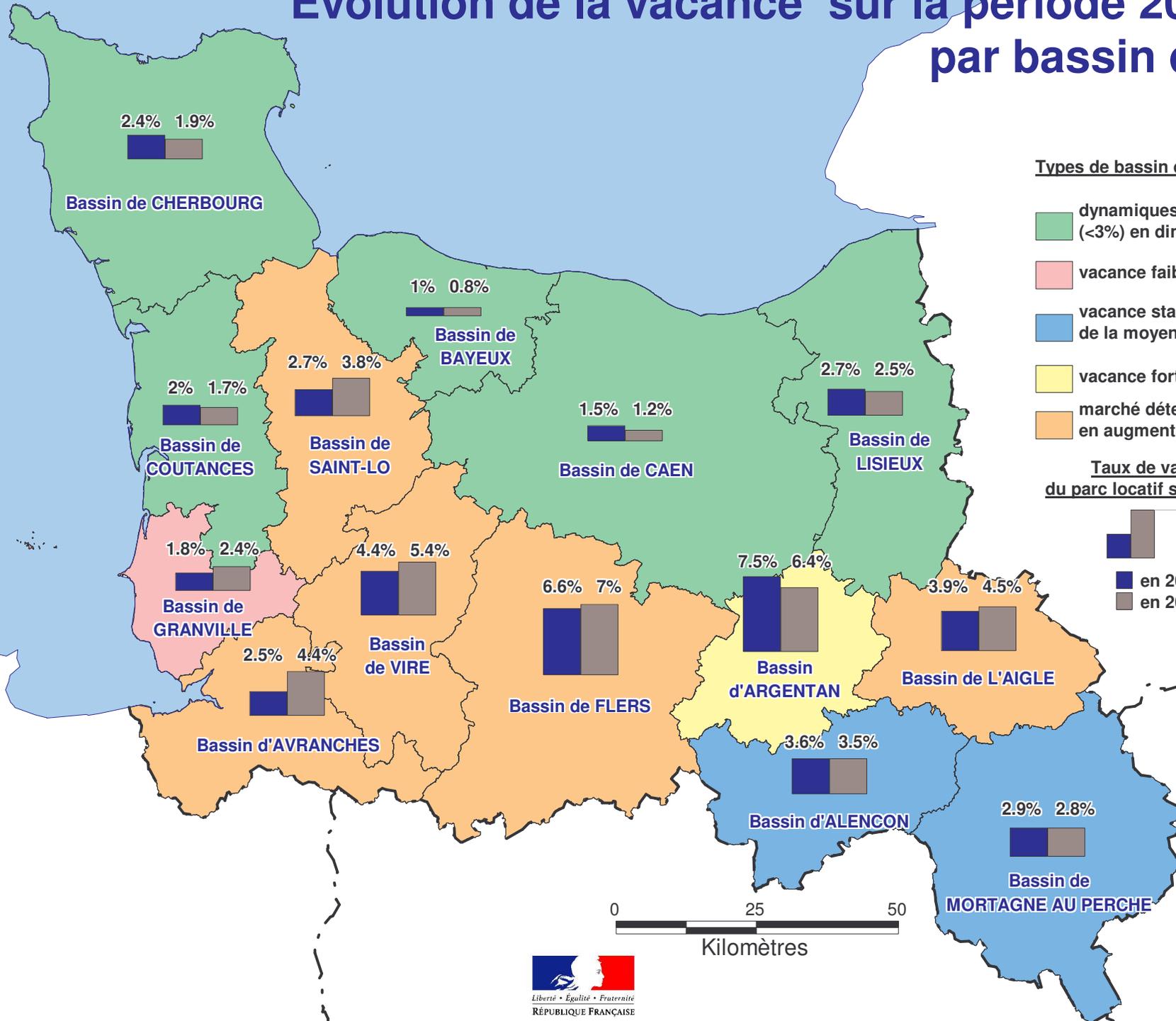
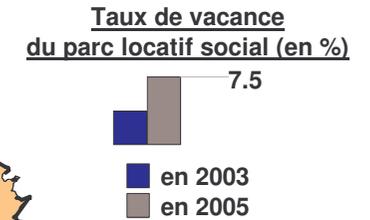
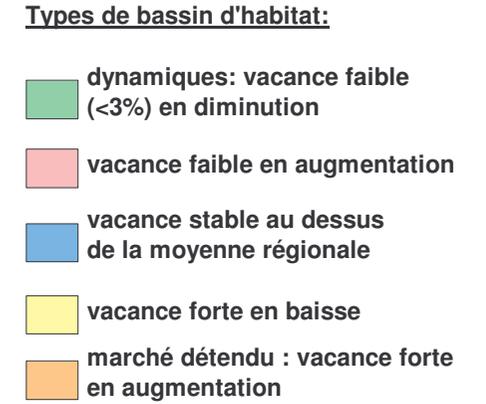


Sources :
DRE BN, décembre 2005
SHOC/SLC, PLS 2005
Mapinfo 7.8
IGN BD Carto(r) 2004,
Autorisation N°43 - 90039



\\Cartes_thématiques\Obs_habitat\logement\taux_vac_bh_2005.WOR

Evolution de la vacance sur la période 2003-2005 par bassin d'habitat



Taux de mobilité au 1er janvier 2005 par bassin d'habitat

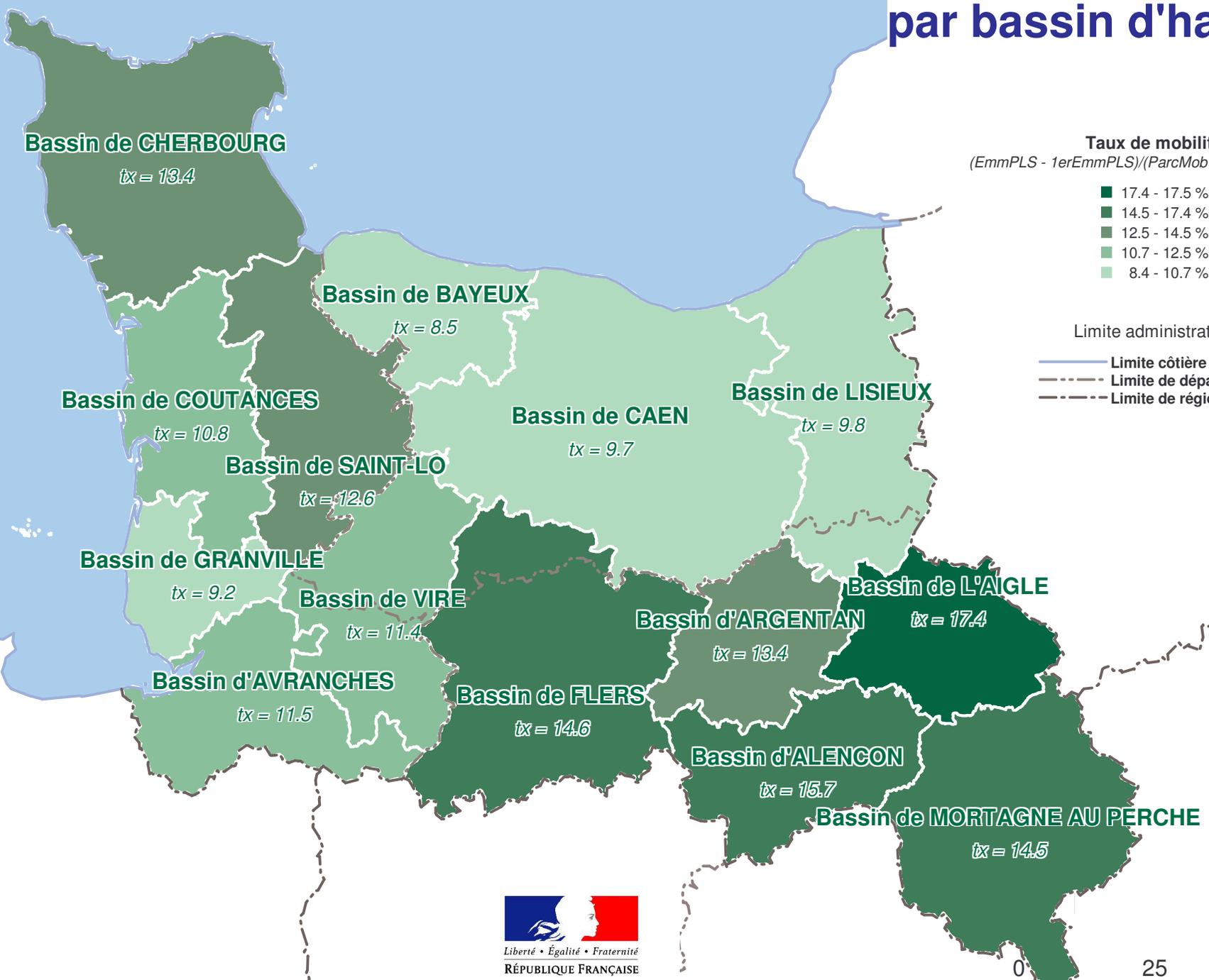


Taux de mobilité
 $(EmmPLS - 1erEmmPLS) / (ParcMob - 1erEmmPLS) * 100$

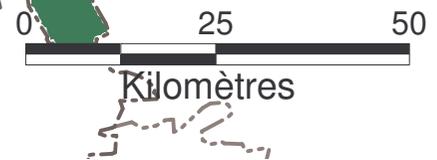
- 17.4 - 17.5 %
- 14.5 - 17.4 %
- 12.5 - 14.5 %
- 10.7 - 12.5 %
- 8.4 - 10.7 %

Limite administrative

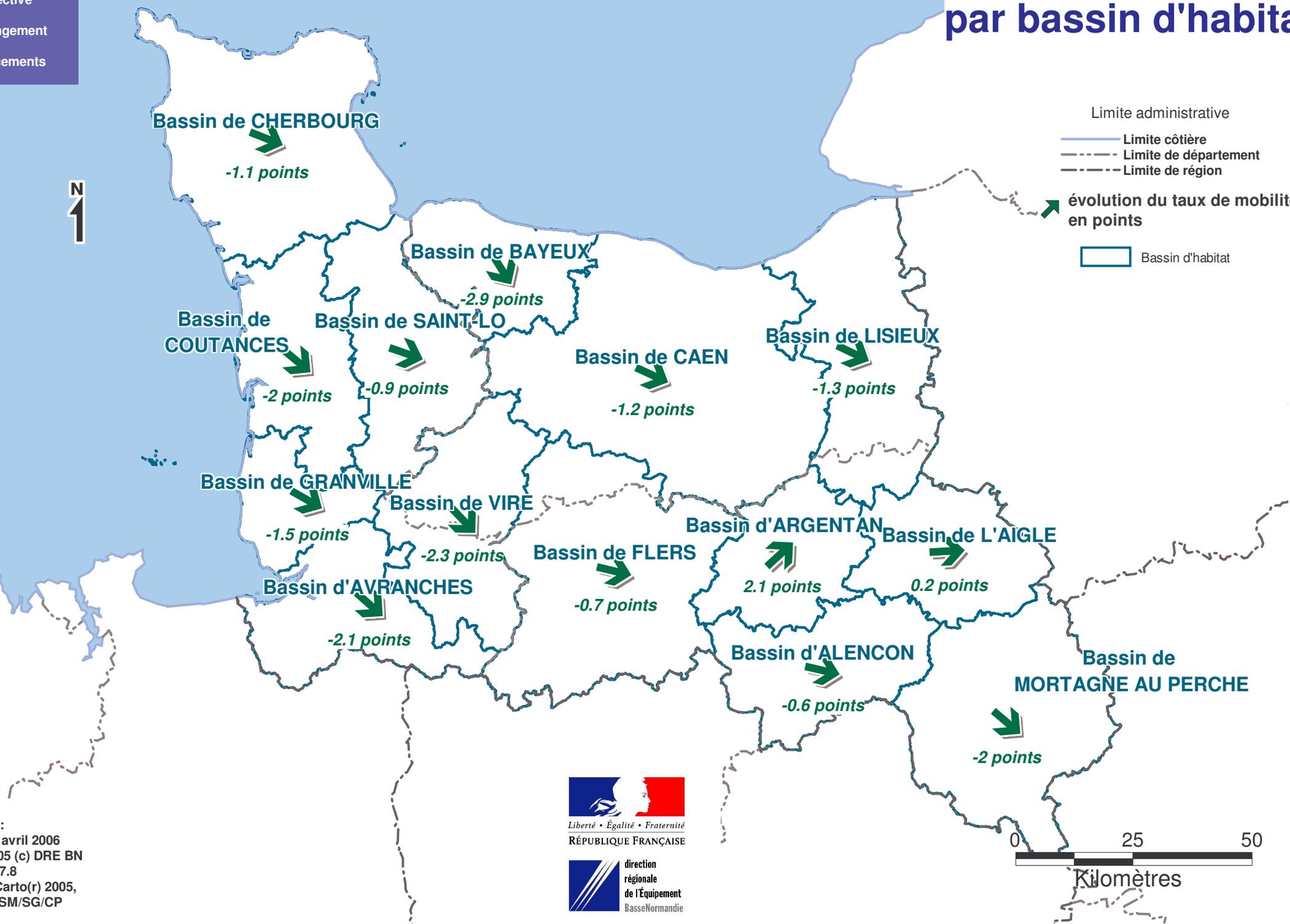
- Limite côtière
- - - Limite de département
- - - Limite de région



Sources :
DRE BN, avril 2006
EPLS 2005 (c) DRE BN
Mapinfo 7.8
IGN BD Carto(r) 2005,
05/04/DPSM/SG/CP

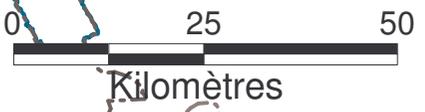


Evolution de la mobilité sur la période 2003-2005 par bassin d'habitat



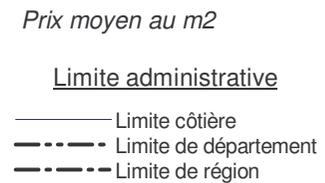
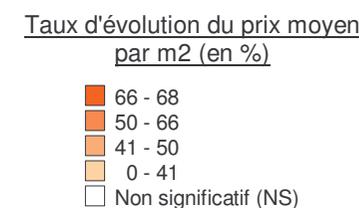
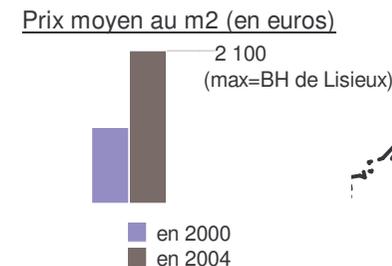
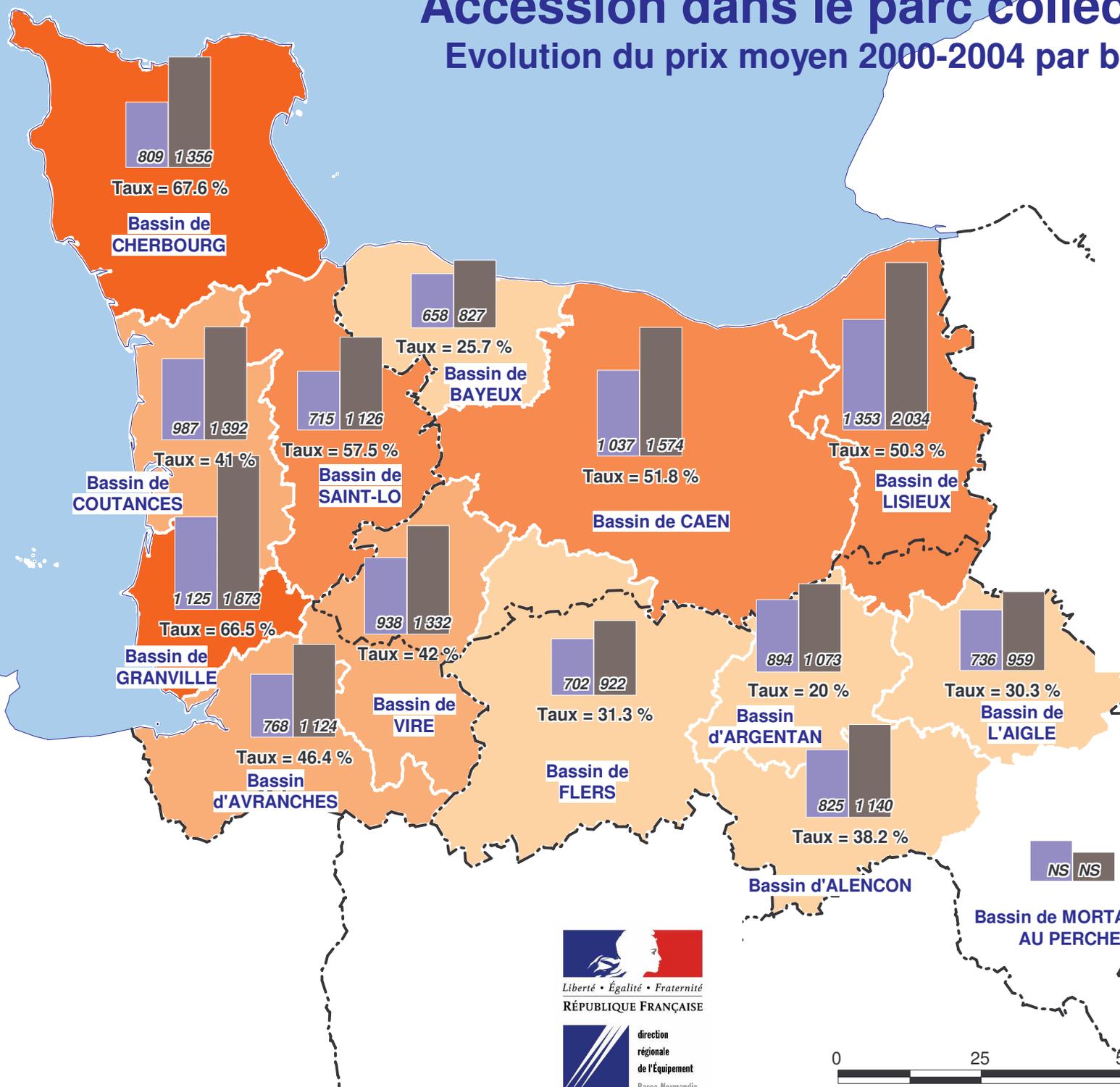
D:\SIG\Cartes_thématiques\Obs_habitat\Logement\Evo_TxMob_BH_BN_05.wor

Sources :
DRE BN, avril 2006
EPLS 2005 (c) DRE BN
Mapinfo 7.8
IGN BD Carto(r) 2005,
05/04/DPSM/SG/CP



Accession dans le parc collectif existant

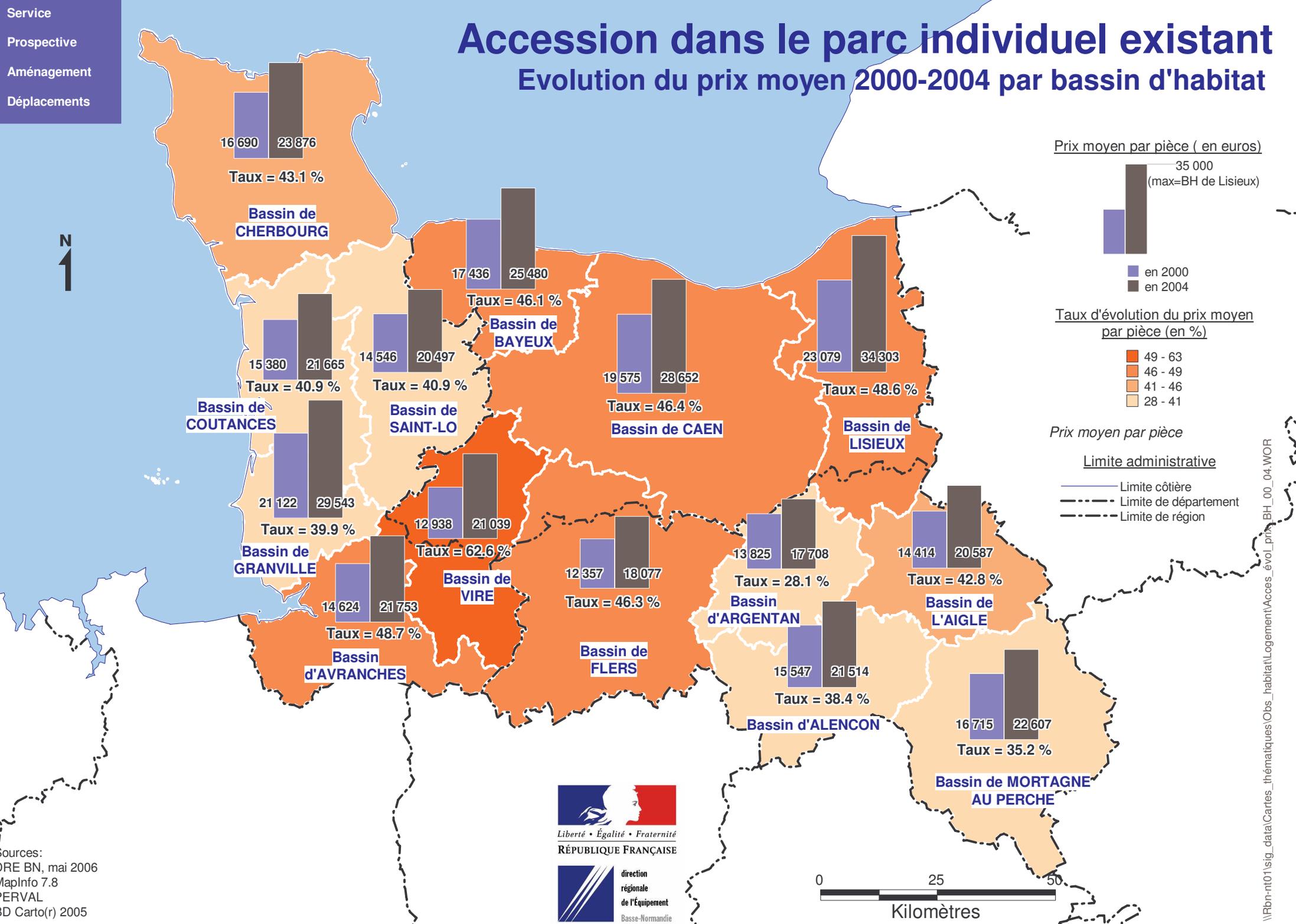
Evolution du prix moyen 2000-2004 par bassin d'habitat



Sources:
DRE BN, mai 2006
MapInfo 7.8
PERVAL
BD Carto(r) 2005

Accession dans le parc individuel existant

Evolution du prix moyen 2000-2004 par bassin d'habitat



Prix moyen par pièce (en euros)
35 000
(max=BH de Lisieux)

■ en 2000
■ en 2004

Taux d'évolution du prix moyen par pièce (en %)

■ 49 - 63
■ 46 - 49
■ 41 - 46
■ 28 - 41

Prix moyen par pièce

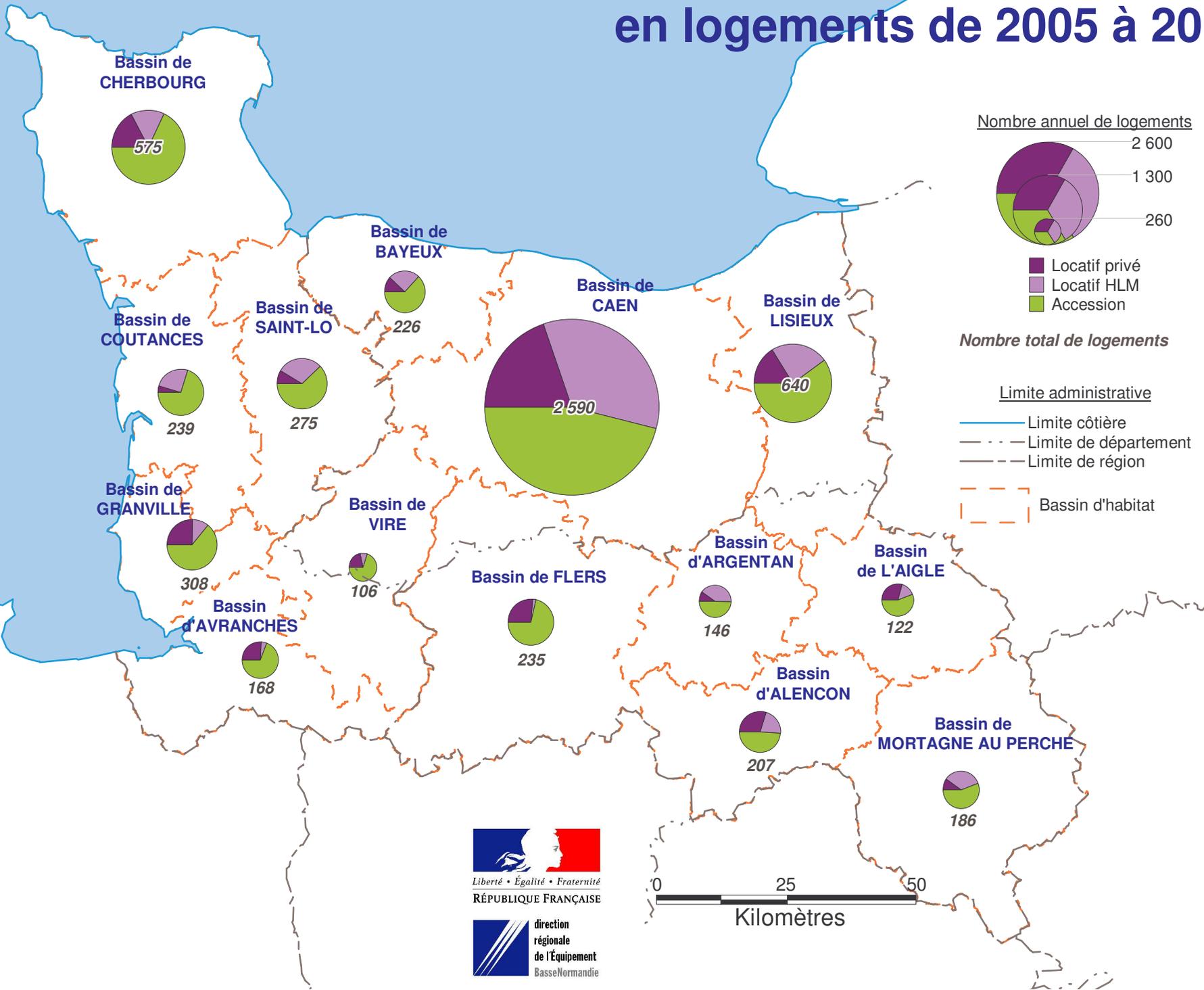
Limite administrative

— Limite côtière
- - - Limite de département
- - - - Limite de région



Sources:
DRE BN, mai 2006
MapInfo 7.8
PERVAL
BD Carto(r) 2005

Estimation normative du besoin annuel en logements de 2005 à 2010



Sources :
DRE BN, mai 2006
Mapinfo 7.8
IGN BD Carto(r) 2005,
DRE BN/ SHV
Autorisation N°43 - 90039



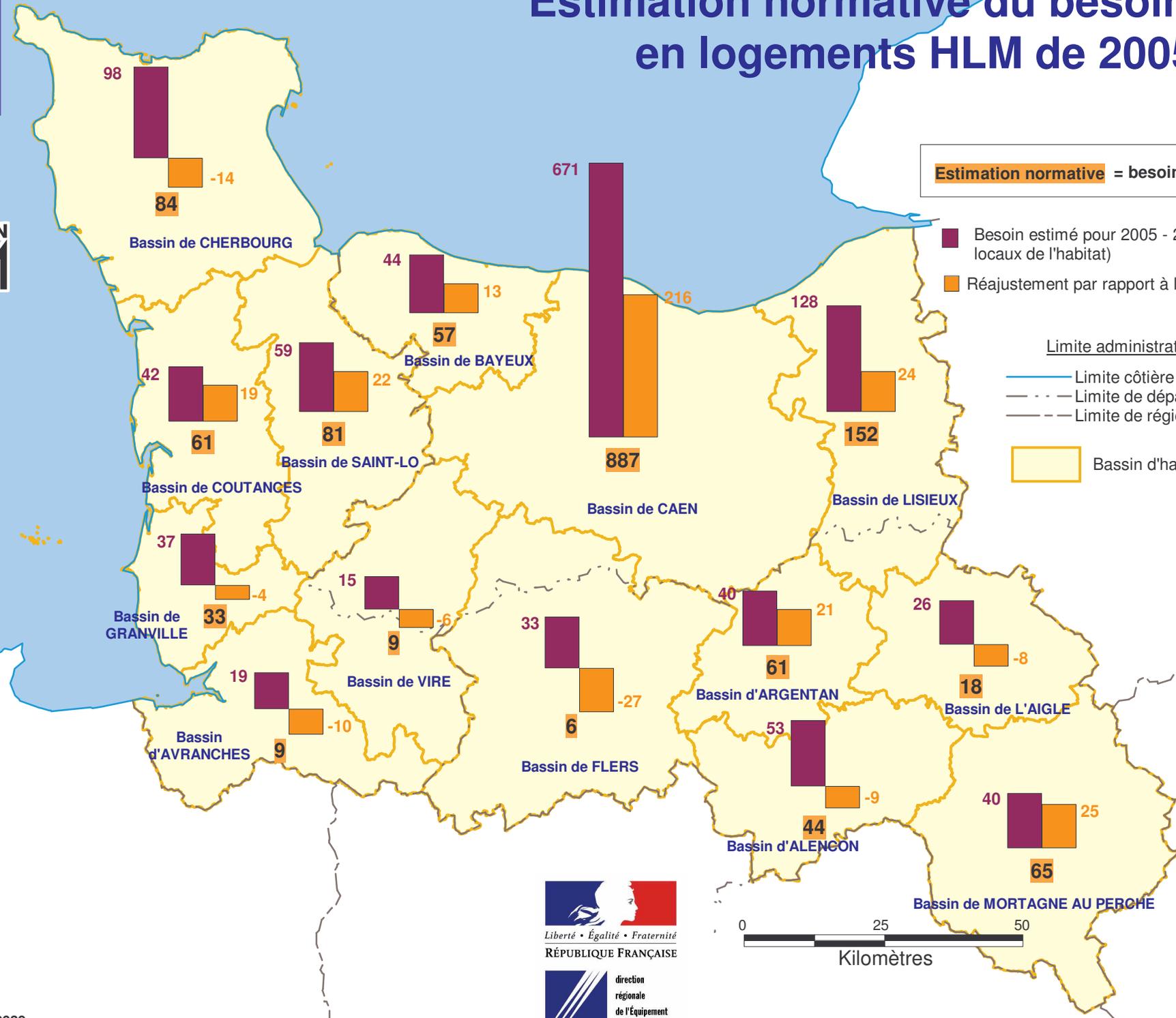
\\Rbn-n101\sig_data\Cartes_thématiques\Obs_habitat\Logement\lg_t_besoin_2010.WOR

Estimation normative du besoin annuel en logements HLM de 2005 à 2010

Estimation normative = besoin estimé + réajustement

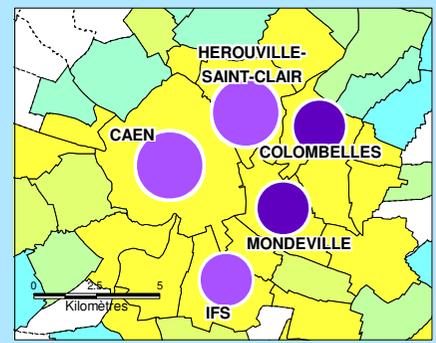
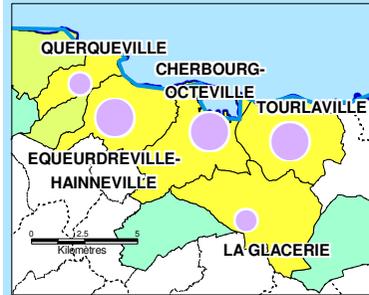
- Besoin estimé pour 2005 - 2010 (étude marchés locaux de l'habitat)
- Réajustement par rapport à la production 2000 - 2004

- Limite administrative
- Limite côtière
- - - Limite de département
- - - Limite de région
- Bassin d'habitat

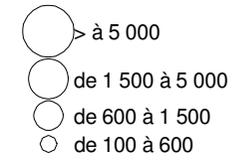


Sources :
DRE BN, août 2006
Mapinfo 7.8
IGN BD Carto(r) 2005,
DRE BN / SHV
Autorisation N°43 - 90039

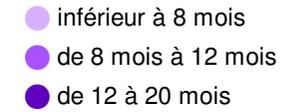
La demande de logements sociaux en 2005 pour les villes de plus de 5 000 habitants



Nombre de demandeurs en 2005



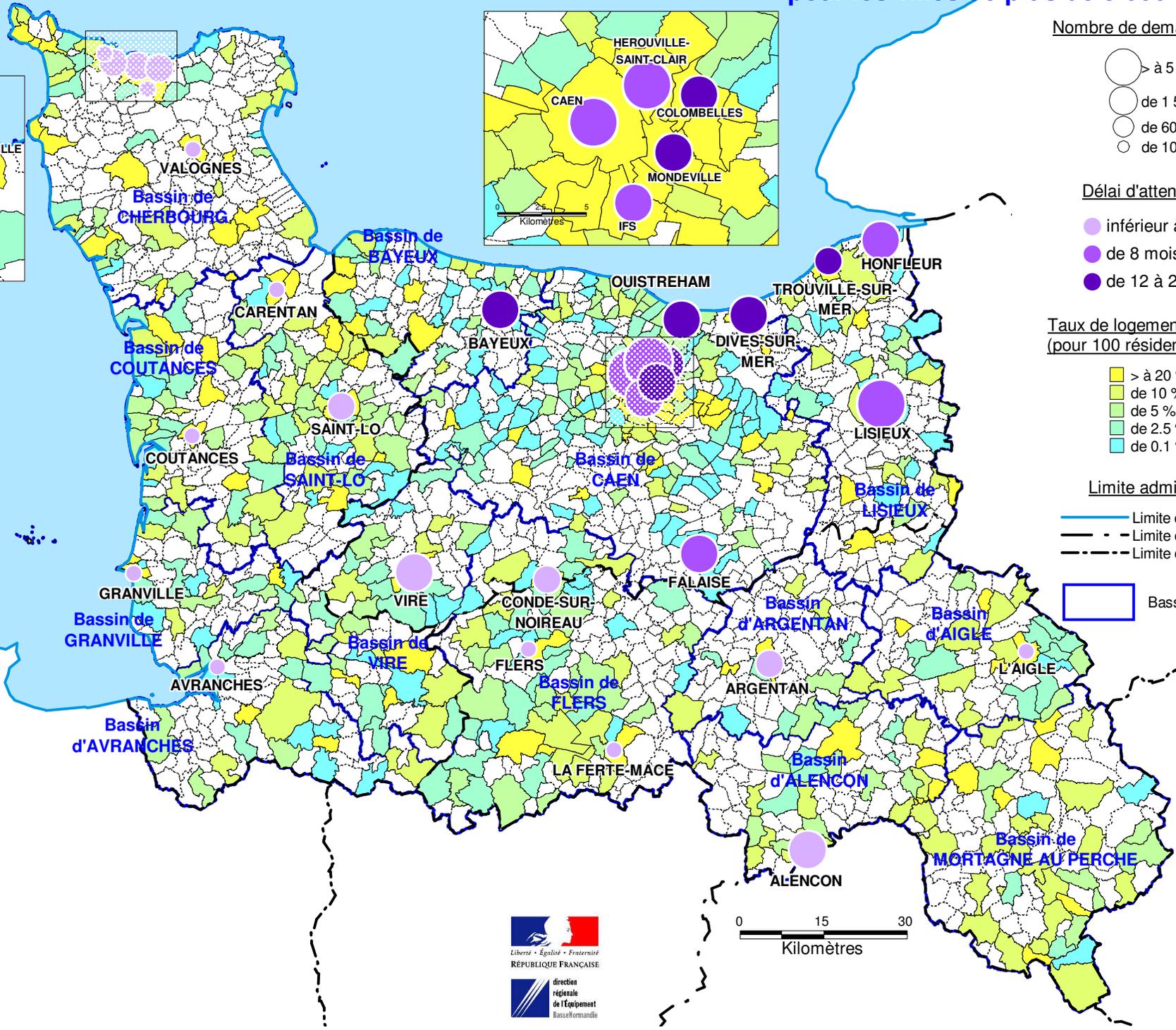
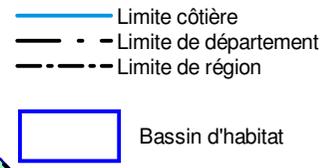
Délai d'attente en 2005



Taux de logement social en 2004
(pour 100 résidences principales)



Limite administrative



Sources:
DRE BN, mars 2006
MapInfo 7.8
DRE BN/SHV, PLS2005
DDE14, 50, 61 / N°UNIQUE
BD Carto(r) 2005



Ont participé à cette étude



Association Régionale pour l'Habitat Social de Basse-Normandie

 Monsieur Stéphane COURTIN

 Madame Catherine SUNDARA

Direction Régionale de l'Équipement de Basse-Normandie

 Monsieur Karl KULINICZ

 Monsieur Yves DANET

 Monsieur Christian LE NORMAND

 Madame Marina POUSSARD

 Mademoiselle Magali TOUTAIN

 Madame Frédérique BRIERE

Direction Régionale de la Caisse des Dépôts et Consignations de Basse-Normandie

 Madame Sylvie LEMEE-ROUSSEAU