

Pour un Habitat Solidaire et Durable

Etat des lieux du logement
en Basse-Normandie

Septembre 2010

SOMMAIRE

Données socio-démographiques, mise en perspectives avec des indicateurs environnementaux

➤ **Indicateurs socio-démographiques**

- Densité de population en 2006 – p°4
- Evolution de la population entre 2000 et 2007 – p°5
- Impact du solde migratoire sur l'évolution de la population – p°6
- Impact du solde naturel sur l'évolution de la population – p°7
- Ratio de dépendance démographique – p°8
- Part des jeunes dans la population totale – p°9
- Part des plus de 75 ans dans la population totale – p°10
- Part des ménages résidants depuis plus de 30 ans dans le même logement – p°11
- Evolution du nombre de ménage entre 1999 et 2007 – p°12
- Impôt moyen des ménages en 2007 – p°13
- **Indicateurs liés à l'environnement**
- Part de la consommation des ménages dédiée au transport – p°14
- Part de la consommation des ménages dédiée au logement – p°15
- Taux d'effort moyen des ménages en accession en individuel (exemple de Rennes) – p°16
- Bilan des consommations d'énergie de la Région – p°17
- Evolution des principaux indicateurs énergie – climat de la Région – p°18
- Bilan des consommations et émissions de GES – p°19
- **Synthèse du contexte socio-démographique et des principaux indicateurs environnementaux - p°20**

La structure du parc de logement bas-normand

- Evolution du nombre de logement entre 1999 et 2006 – p°21
- Part des résidences secondaires en 2006 – p°22
- Evolution du nombre de résidences secondaires entre 1999 et 2006 – p°23
- Part des logements vacants en 2006 – p°24
- Evolution du nombre de logements vacants entre 1999 et 2006 – p°25
- Part des résidences principales construites avant 1949 – p°26
- ➤ **Indicateurs liés aux impacts du logement sur l'environnement**
- Etat énergétique du parc de logements en 2007 suivant l'année de construction – p°27
- Part du logement collectif par commune en 2006 – p°28
- Bilan global des consommations de l'habitat – p°29
- Les émissions de GES par territoire – p°30
- Part des logements collectifs construits en 2008 – p°31
- Surface Hors Œuvre Nette moyenne par logement autorisé en 2008 – p°32



➤ **Les dynamiques du marché du logement en bas-normand**

- Part de la population propriétaire en 2006 – p°33
- Age du bâti selon que le ménage est locataire ou propriétaire en 2006 – p°34
- Répartition des prêts à taux zéro distribués entre 2006 et 2008 – p°35
- Valeur moyenne du foncier destiné à l'habitat – p°36
- Valeur des loyers en 2009 dans les principales villes – p°37
- Zonage géographique B2 en Basse-Normandie – p°38
- Part du logement social en Basse Normandie en 2008 – p°39
- Part de la vacance structurelle (> 3 mois) dans le logement social en 2008 – p°40
- Taux de vacance du parc locatif social au 1er janvier 2008 – p°41
- Evolution de la vacance sur la période 2003-2008 par bassin d'habitat – p°42
- Taux de mobilité au 1er janvier 2008 par bassin d'habitat – p°43
- Evolution du taux de mobilité sur la période 2003-2008 par bassin d'habitat – p°44
- Part des logements sociaux construits avant 1969 en 2008 – p°45
- Pourcentage de répartition des étiquettes énergétiques par type de logement – p°46
- Données sur l'occupation du parc social au 01/01/2009 – p°47

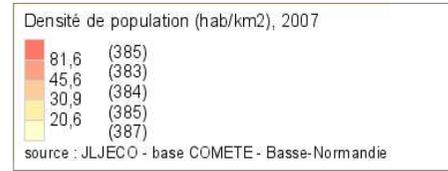
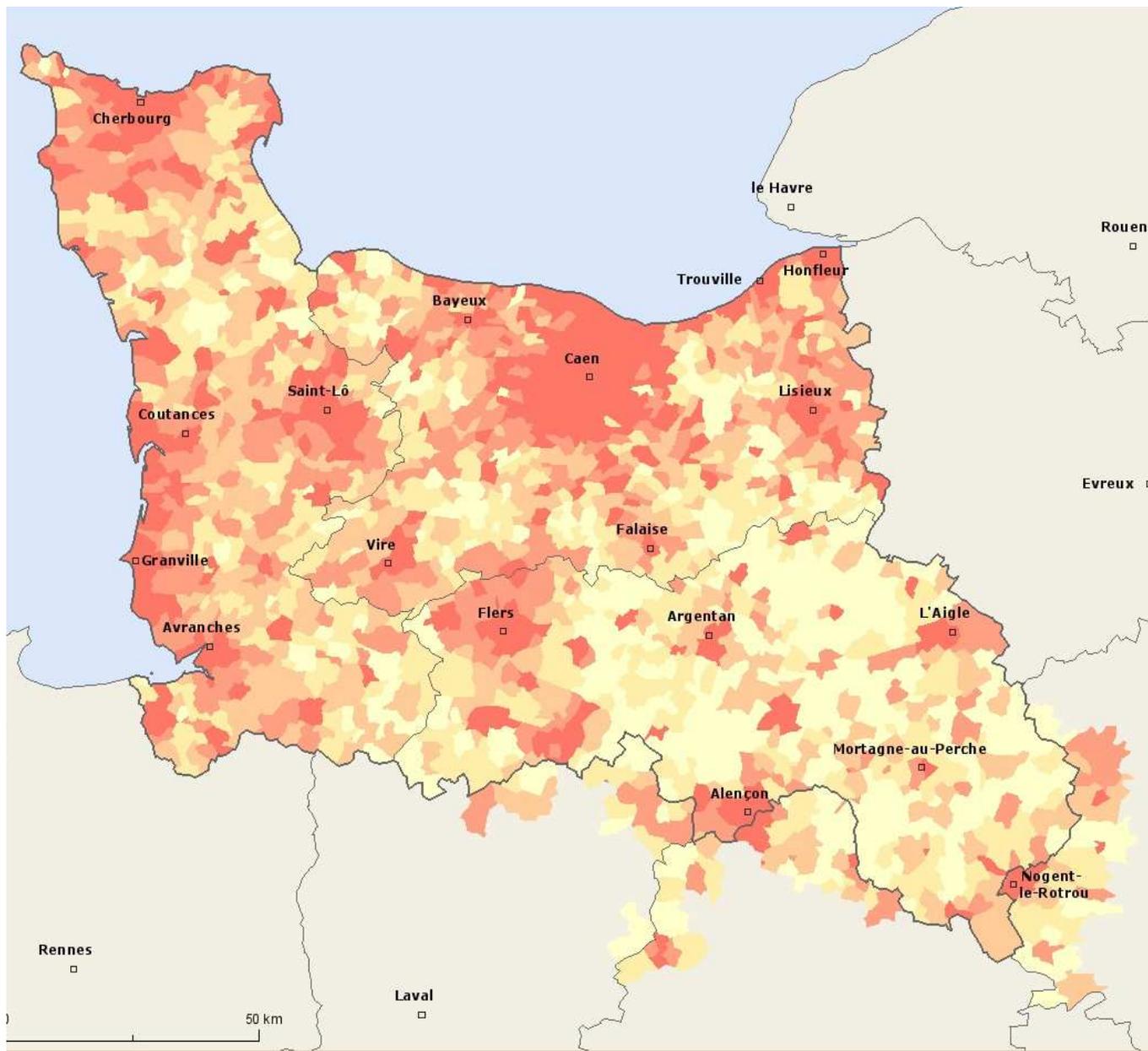
➤ **Le logement des jeunes**

- Structures d'accueil, d'information et d'orientation à destination des jeunes – p°48
- Les besoins en logements temporaires par bassin d'habitat – p°49
- Localisation des employeurs des apprentis en 2009-2010 – p°50
- Les jeunes dans le parc locatif social – p°51
- Les PLH au 01/01/2009 – p°52
- Les OPAH au 01/01/2009 – p°53
- Convention Région-Anah – p°54
- Intervention du dispositif FORES – p°55
- Bilan logements des opérations ANRU 2005-2013 – p°56

Eléments de synthèse sur le logement – p°57



DENSITE DE POPULATION (hab/km²) - 2007

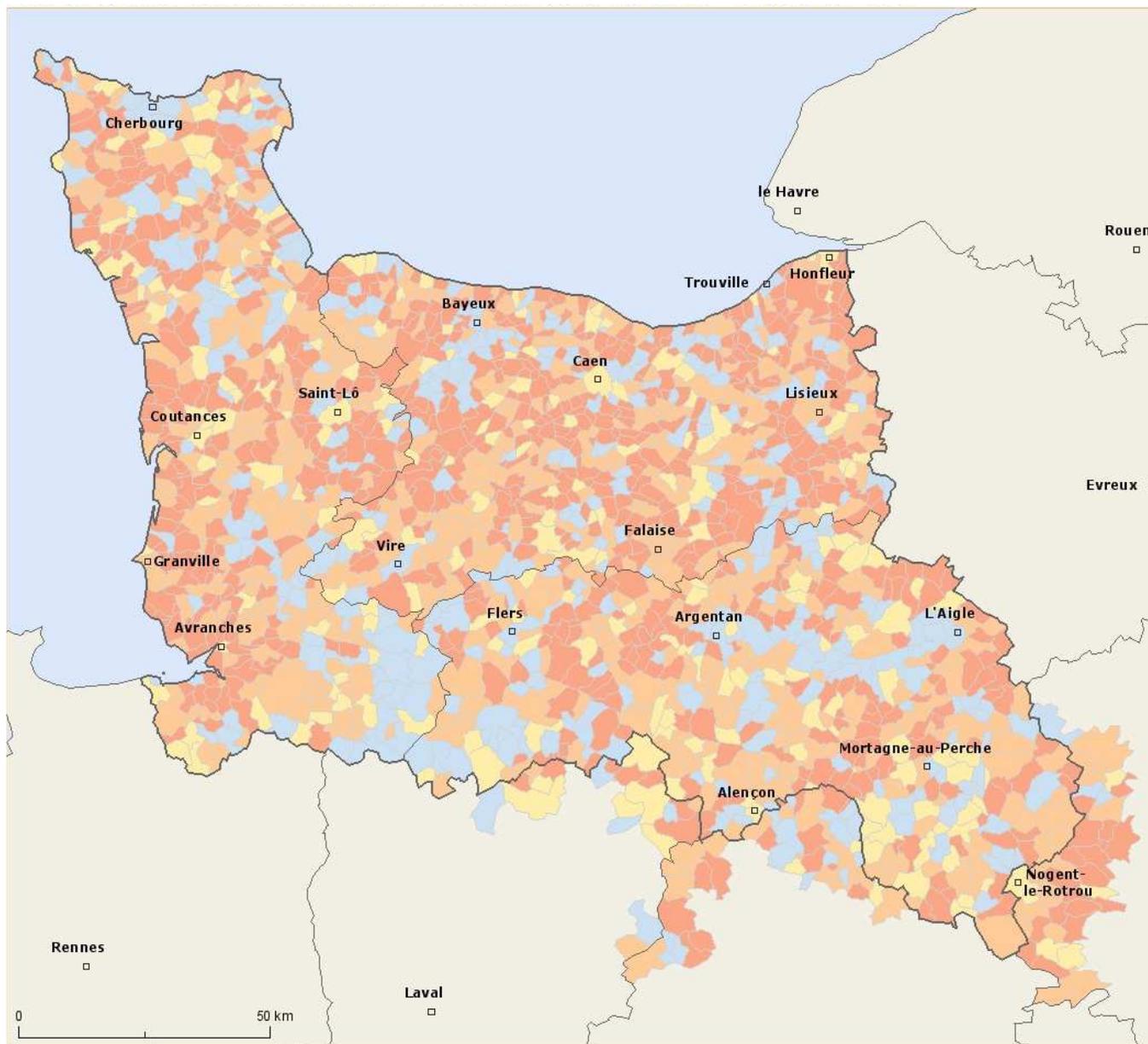


La Région Basse-Normandie compte 82 hab/ km², contre 93,6 hab/km² en moyenne nationale. Elle se situe au 12e rang des régions françaises.

Densité par département :
 Orne : 48 hab/km²
 Manche : 81 hab/km²
 Calvados : 117 hab/km²



EVOLUTION DE LA POPULATION ENTRE 2000 et 2007



Des territoires perdent des habitants (rural profond, villes centres) au profit des zones périurbaines et littorales

Au 1er janvier 2006, la Basse-Normandie compte 1 456 793 habitants. Elle a ainsi gagné près de 5 000 personnes par an depuis 1999. Cela représente un taux de croissance annuel moyen de 0,34 %, légèrement supérieur à celui des deux décennies précédentes (+ 0,30 %), mais inférieur à celui de la France métropolitaine (+ 0,70 %)

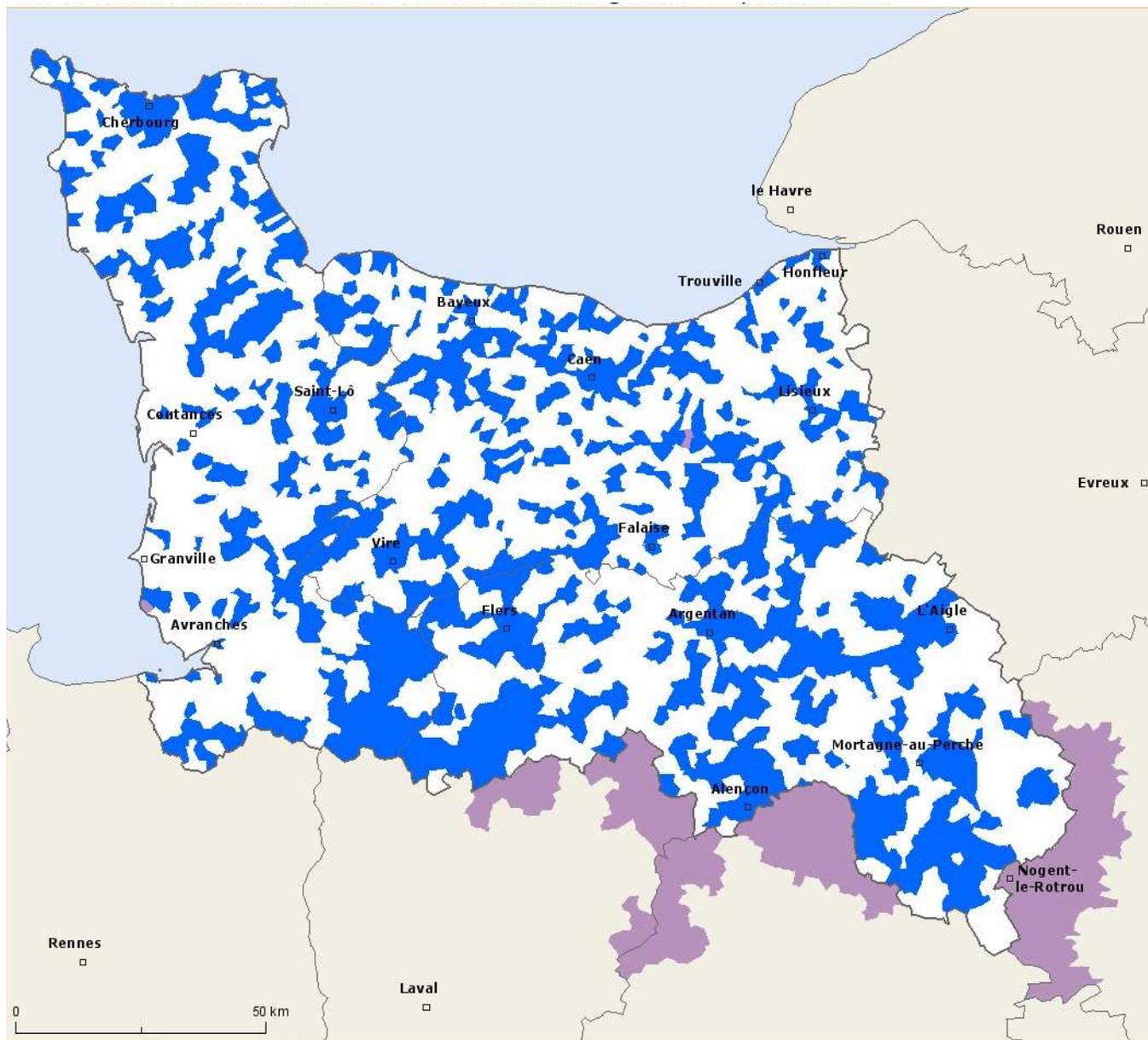
La Basse-Normandie est peu dynamique sur le plan démographique (15ème rang au niveau national), à l'instar des régions rurales et/ou des régions situées au pourtour de la région parisienne.

Les villes centres perdent des habitants (-0,4 % par an), au bénéfice de leurs couronnes périurbaines toujours aussi dynamiques sur le plan démographique (+ 1,2 % par an entre 1999 et 2006).

Regain des espaces ruraux (+ 0,3 % par an), même si certains secteurs continuent de se désertifier (sud Manche, ouest et centre Orne en particulier).

Les zones attractives restent les grandes villes (excepté Cherbourg), le littoral, les espaces périurbains et le long des axes de communication.

IMPACT DU SOLDE MIGRATOIRE SUR L'ÉVOLUTION DE LA POPULATION ENTRE 2000 et 2007



© Région Basse-Normandie - IGN GéoFla

<https://sister.crbn.fr>

■ Impact négatif du solde migratoire sur l'évolution de la population entre 1999 et 2006
Source RPG INSEE

Plus de départs (en majorité des jeunes de 20 à 24 ans) que d'arrivées de nouvelle population (en majorité des plus de 55 ans)

En cinq ans, la Basse-Normandie compte 2 680 départs de plus que d'arrivées dans ses échanges migratoires avec le reste de la France.

Les jeunes âgés de 20 à 24 ans sont deux fois plus nombreux à quitter la région qu'à s'y installer.

Agés de 30 à 55 ans, leurs aînés qui occupent un emploi sont au contraire plus nombreux à s'installer en Basse-Normandie qu'à la quitter.

Vivre en Basse-Normandie est un choix qui plaît aux seniors. La moitié des arrivants de 55 ans et plus habitaient auparavant l'Île-de-France.

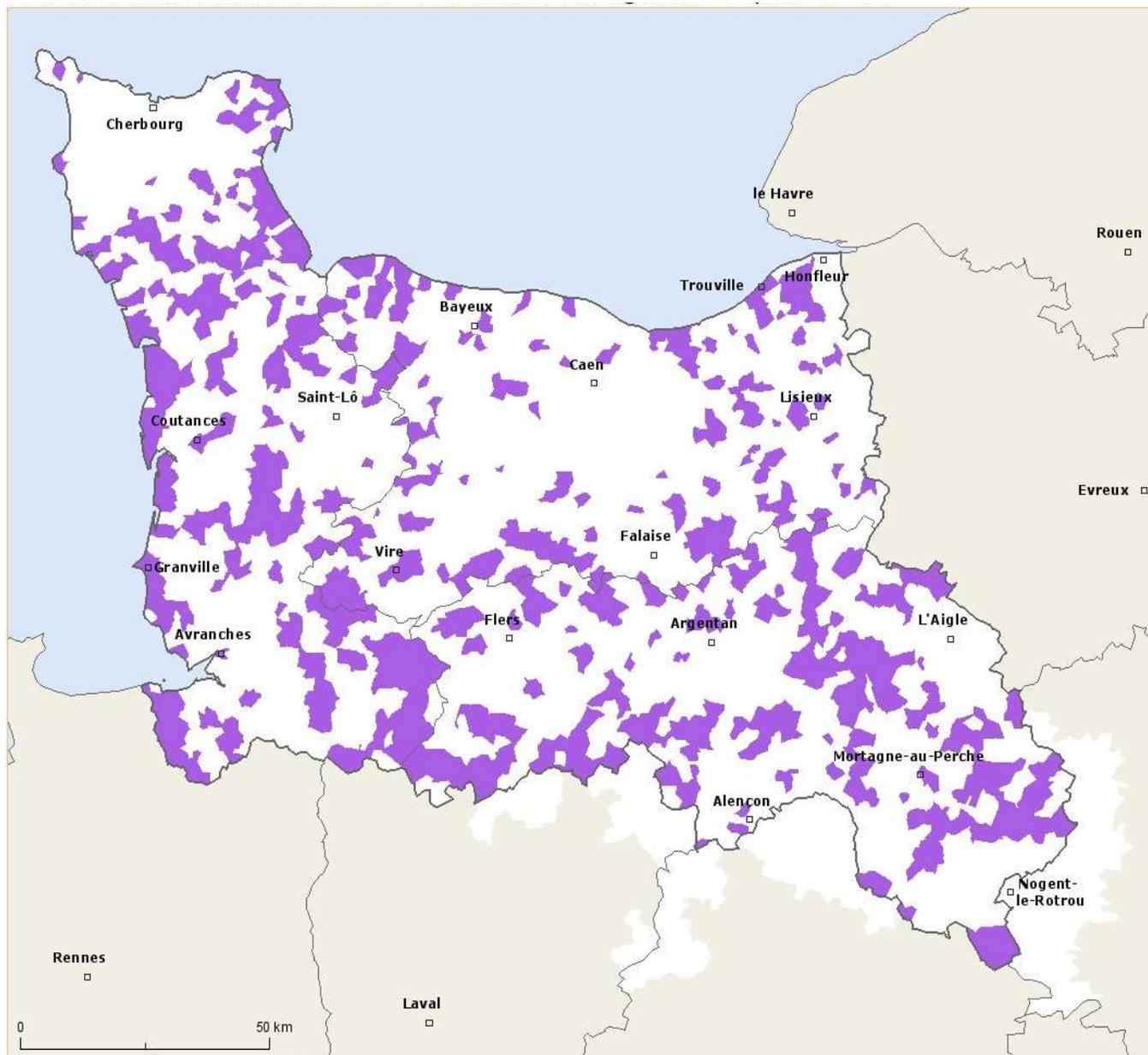
Les nouveaux résidents représentent un peu plus de 7 % de la population bas-normande. Sur la frange littorale, cette part atteint 10 %.

La carte ci-contre indique l'impact du solde migratoire négatif sur l'évolution de la population par commune.

Le phénomène de déficit migratoire des centres urbains et de leur proche banlieue au profit des communes plus éloignées est percevable.



IMPACT DU SOLDE NATUREL SUR L'EVOLUTION DE LA POPULATION ENTRE 2000 et 2007



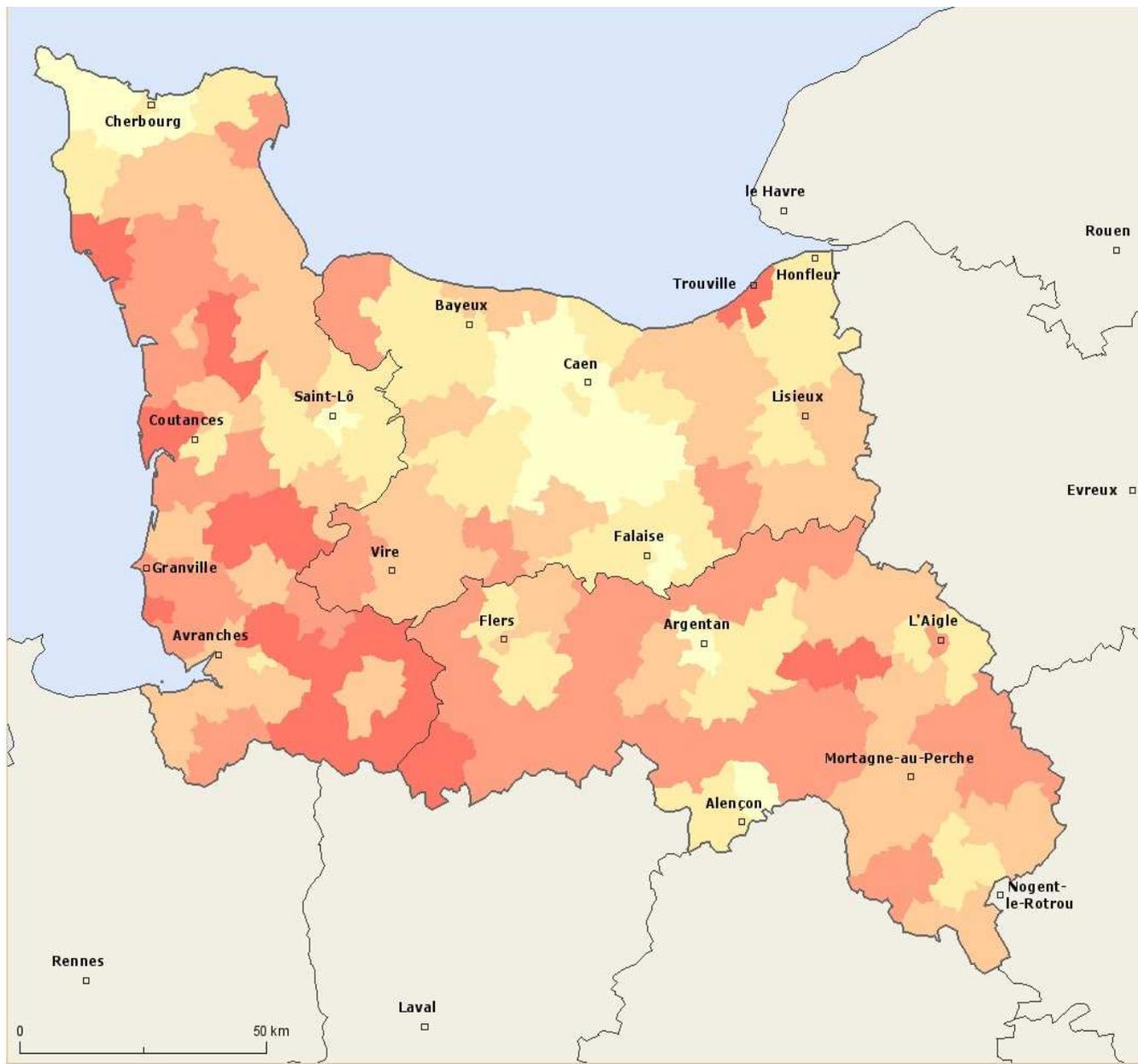
■ Impact négatif du solde naturel sur l'évolution de la population entre 1999 et 2006
Source: RPG INSEE

Un solde naturel positif qui permet l'augmentation de la population bas-normande

Le rythme de croissance démographique de la région (+ 0,27 % par an depuis 1999) est dû au solde naturel (plus de naissances que de décès).

Le solde naturel négatif est lié au vieillissement de la population (rural profond, littoral), il est positif dans les zones périurbaines où s'installent plus de jeunes ménages.

RATIO DE DEPENDANCE DEMOGRAPHIQUE ELARGI, 2007



1,1	(15)
1	(31)
0,9	(42)
0,8	(38)
	(21)

source : JLJECO - base COMETE - Basse-Normandie : 0

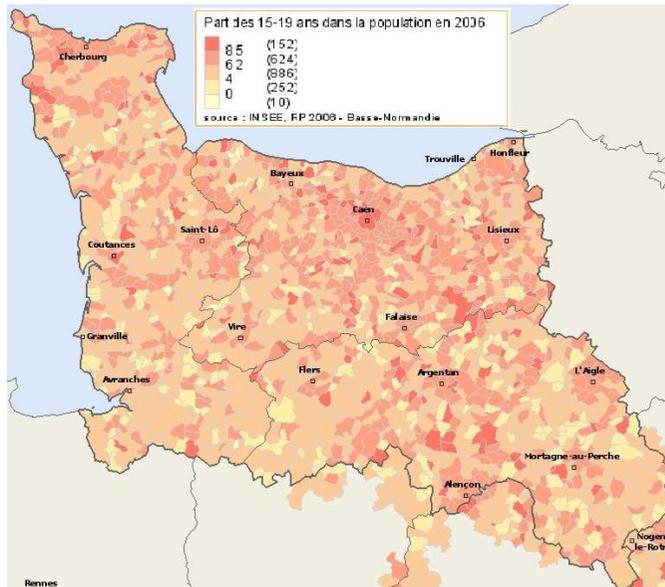
Viellissement des zones littorales et du secteur rural profond

Ce ratio de dépendance démographique indique le rapport du nombre d'habitants de plus de 60 ans au nombre d'habitants de 20 à 59 ans. Il souligne le vieillissement de la population rurale et du littoral en particulier

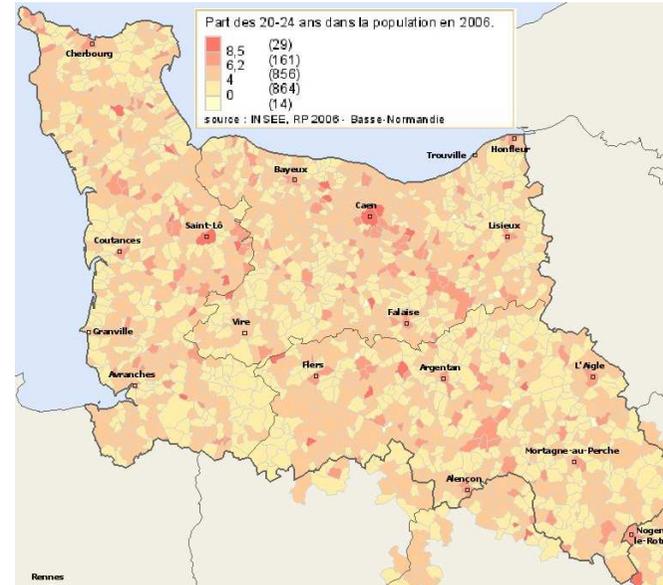


PART DES JEUNES DANS LA POPULATION PAR COMMUNES EN 2006

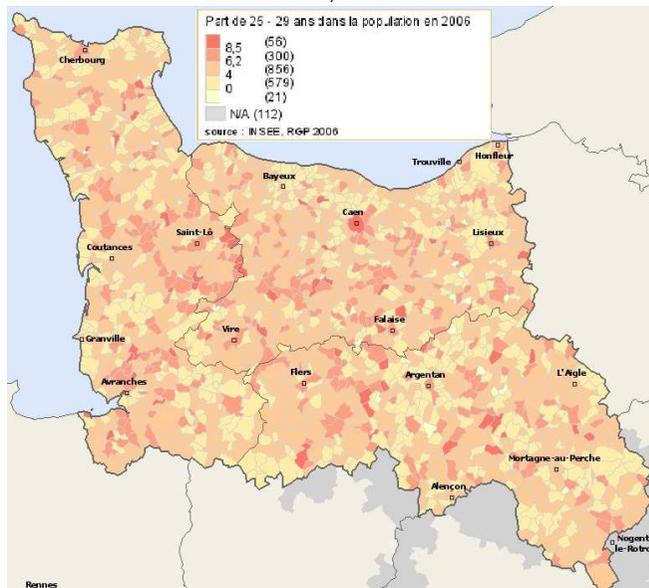
15 – 19 ans, en 2006



20 – 24 ans, en 2006



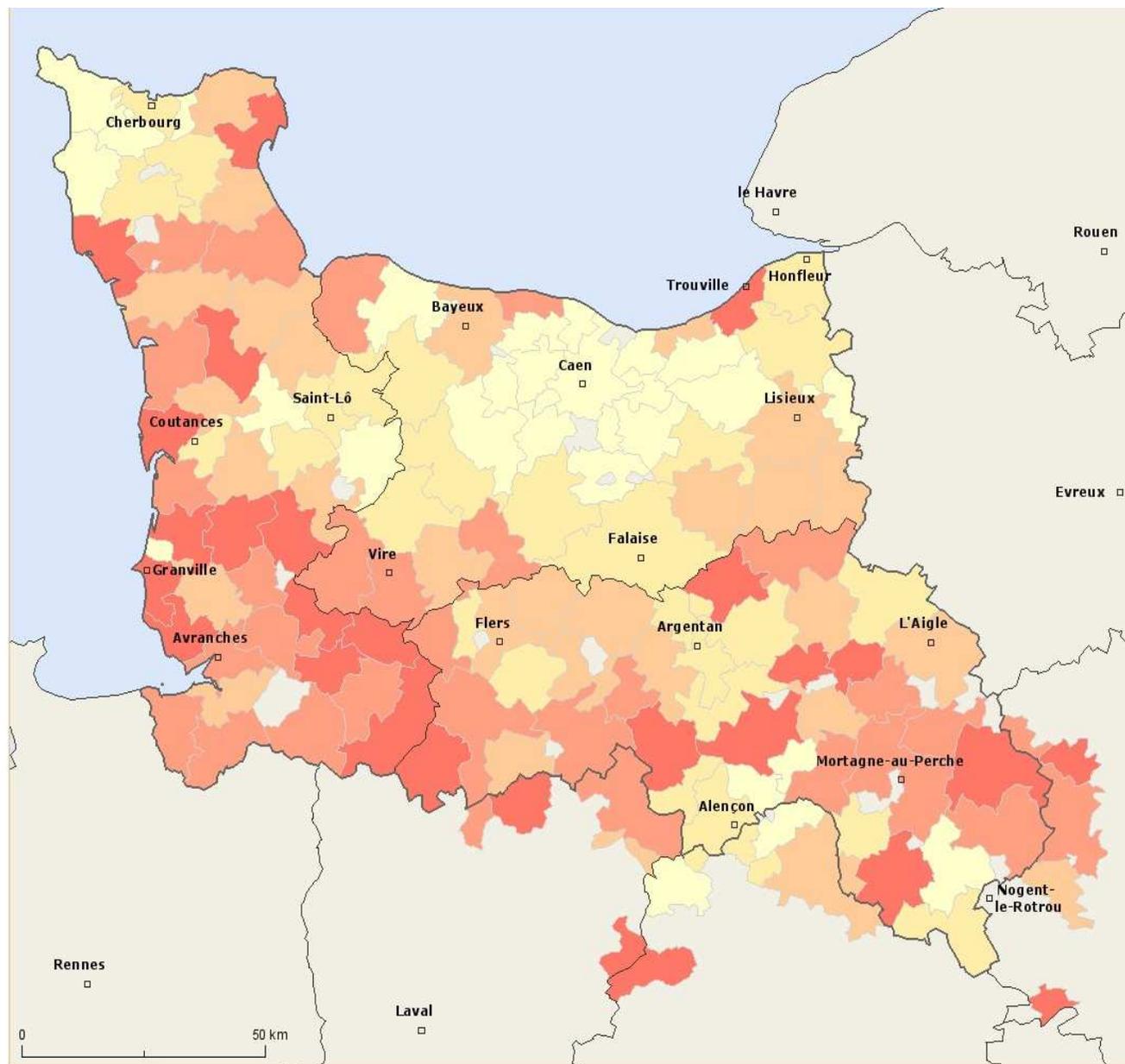
25 – 29 ans, en 2006



Ce triptyque démontre une certaine désertification des territoires ruraux par les 20-24 ans qui peut s'expliquer par une hyper-concentration sur les pôles urbains et un départ des jeunes de la Région pour les études.

La localisation des 25 – 29 ans plus équilibrée sur le territoire et mieux répartie car cette tranche d'âge va se localiser en périphérie des villes (périurbanisation croissante) pour y trouver un marché de l'immobilier plus abordable. Objectif: acquérir une maison avec jardin pour les enfants.

PART DES PLUS DE 75 ANS DANS LA POPULATION TOTALE



Part des plus de 75 ans dans la population totale (%), 2007

12,9	(27)
11,1	(30)
9,8	(29)
8,4	(27)
	(29)

source : JIJECCO - base COMETE - Basse-Normandie

Une proportion de retraités agricoles trois fois plus importante qu'au niveau national.

Le vieillissement de la population bas-normande ne se manifeste pas avec la même intensité que sur l'ensemble du territoire régional. Le Calvados est le département dont la proportion de seniors est la plus faible. Dans la Manche et l'Orne, les 60 ans et plus représentent plus d'un quart de la population.

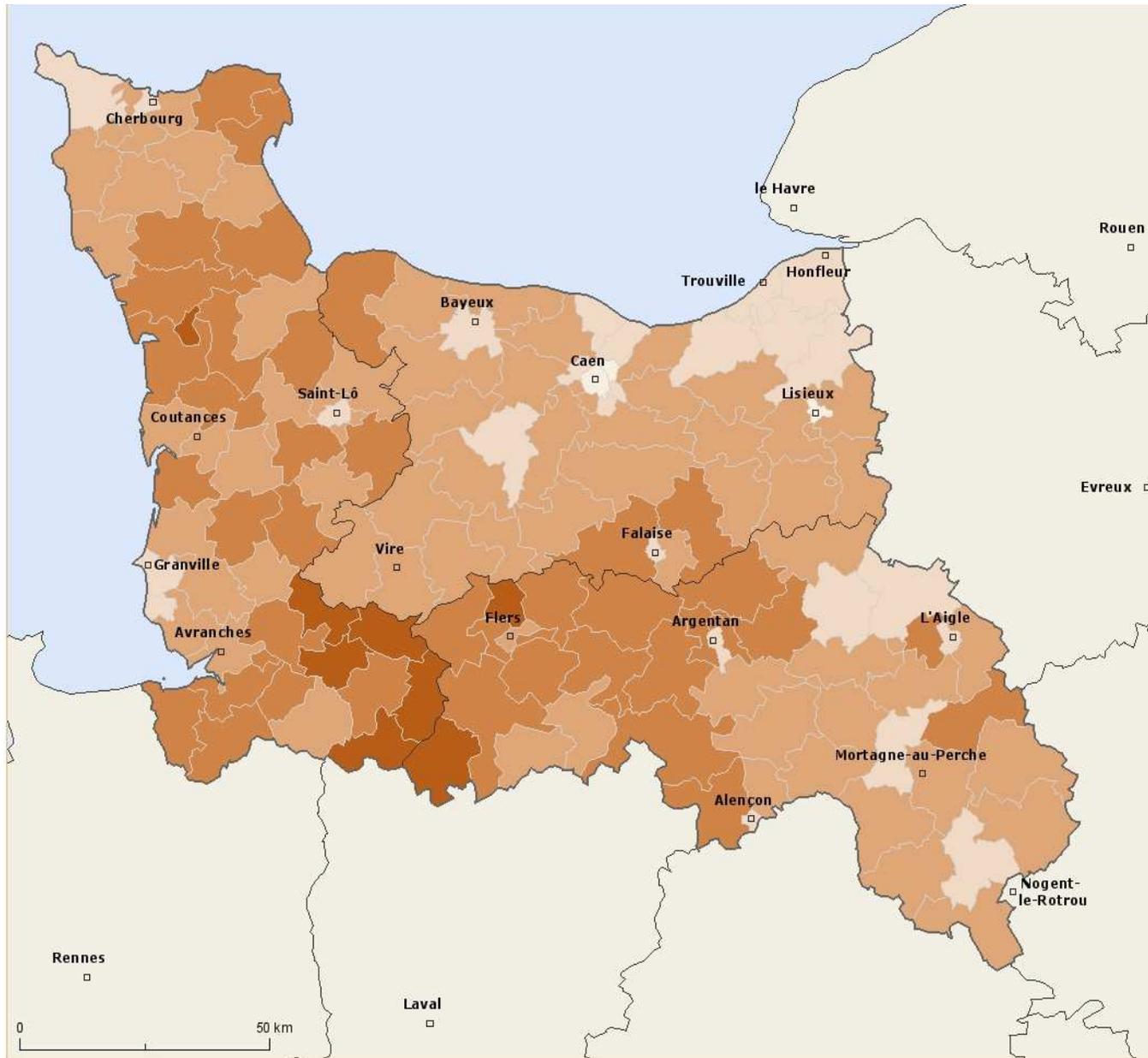
L'origine socio-professionnelle des seniors en Basse-Normandie est assez différente de celle observée au niveau national. La région compte une proportion d'anciens agriculteurs-exploitants trois fois supérieure à celle comptabilisée en France tandis que celle des cadres est plus que deux fois inférieure. Cette structuration des seniors bas-normands induit pour une partie de la population concernée la probabilité de bénéficier de pensions de retraite d'un niveau modeste à moyennement élevé.

Au plan des conditions de logement, les plus de 60 ans dans la région sont majoritairement propriétaires (74 % d'entre eux) et habitent des maisons individuelles (80 %). Toutefois, entre 10 et 15 % d'entre eux sont ce qu'il est convenu d'appeler des locataires dotés de faibles revenus.

Une minorité des seniors est hébergée soit en logements-foyers (4 000 logements répertoriés), soit en Établissements d'Hébergement pour Personnes Agées (Dépendantes) - EHPA (D) - avec environ 15000 lits occupés auxquels il faut ajouter environ 1800 lits en soins de longue durée.



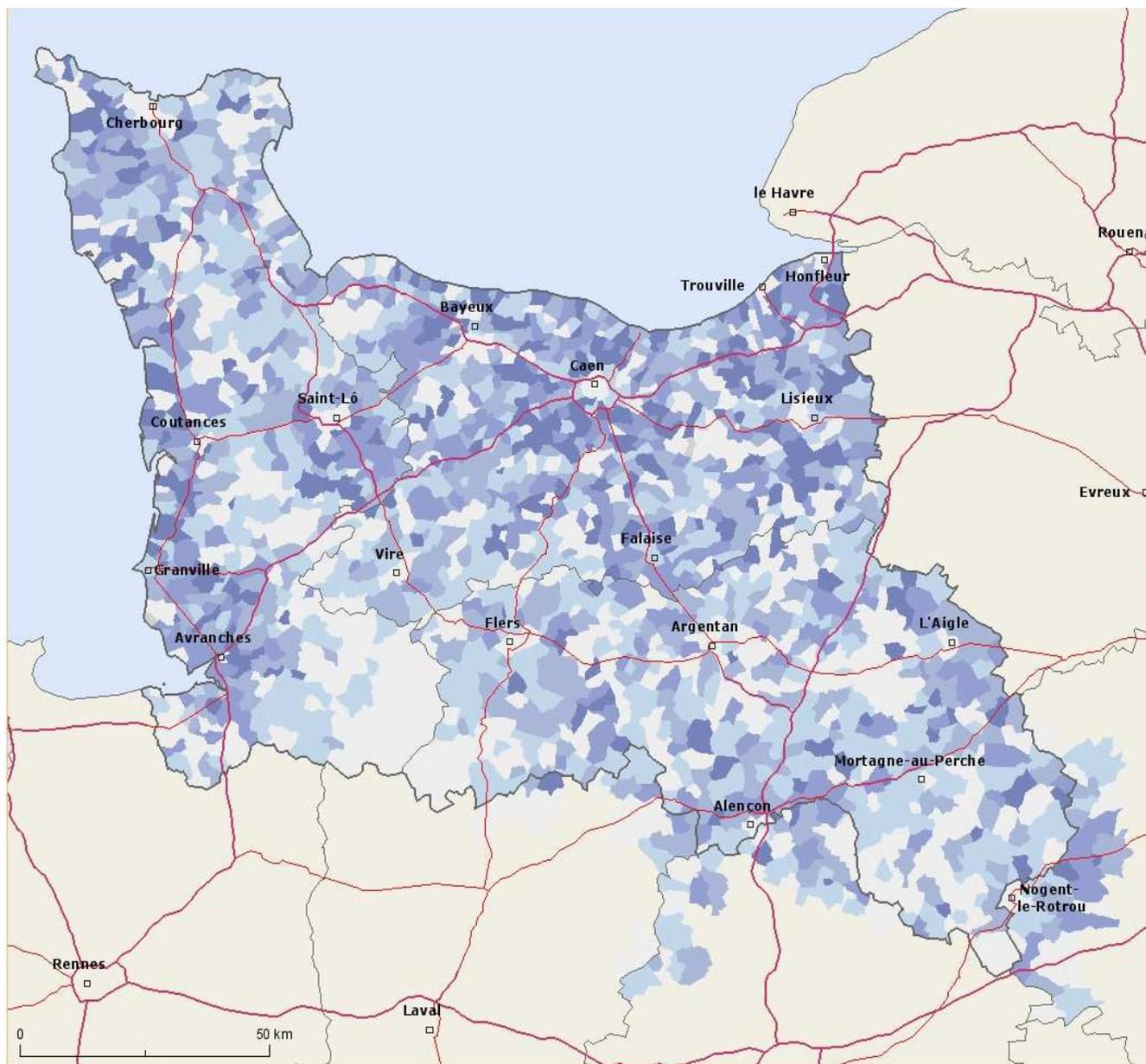
PART DES MENAGES RESIDANTS DEPUIS PLUS DE 30 ANS DANS LE MEME LOGEMENT



C'est en zone rurale que la proportion des ménages les moins mobiles est la plus forte

Les ménages qui vivent depuis plus de 30 ans dans la même résidence principale sont particulièrement représentés dans l'ouest de l'Orne, le sud et centre Manche. Ils sont en minorité dans les agglomérations et zones touristiques, ainsi que dans la pointe du Cotentin.

EVOLUTION DU NOMBRE DE MENAGES ENTRE 1999 ET 2006



Comme au niveau national la taille des ménages diminue et le besoin en logement pour le même nombre d'habitants augmente

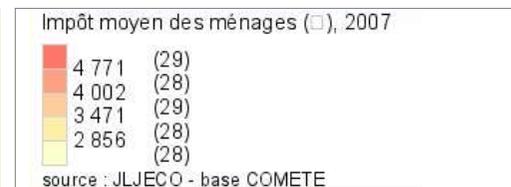
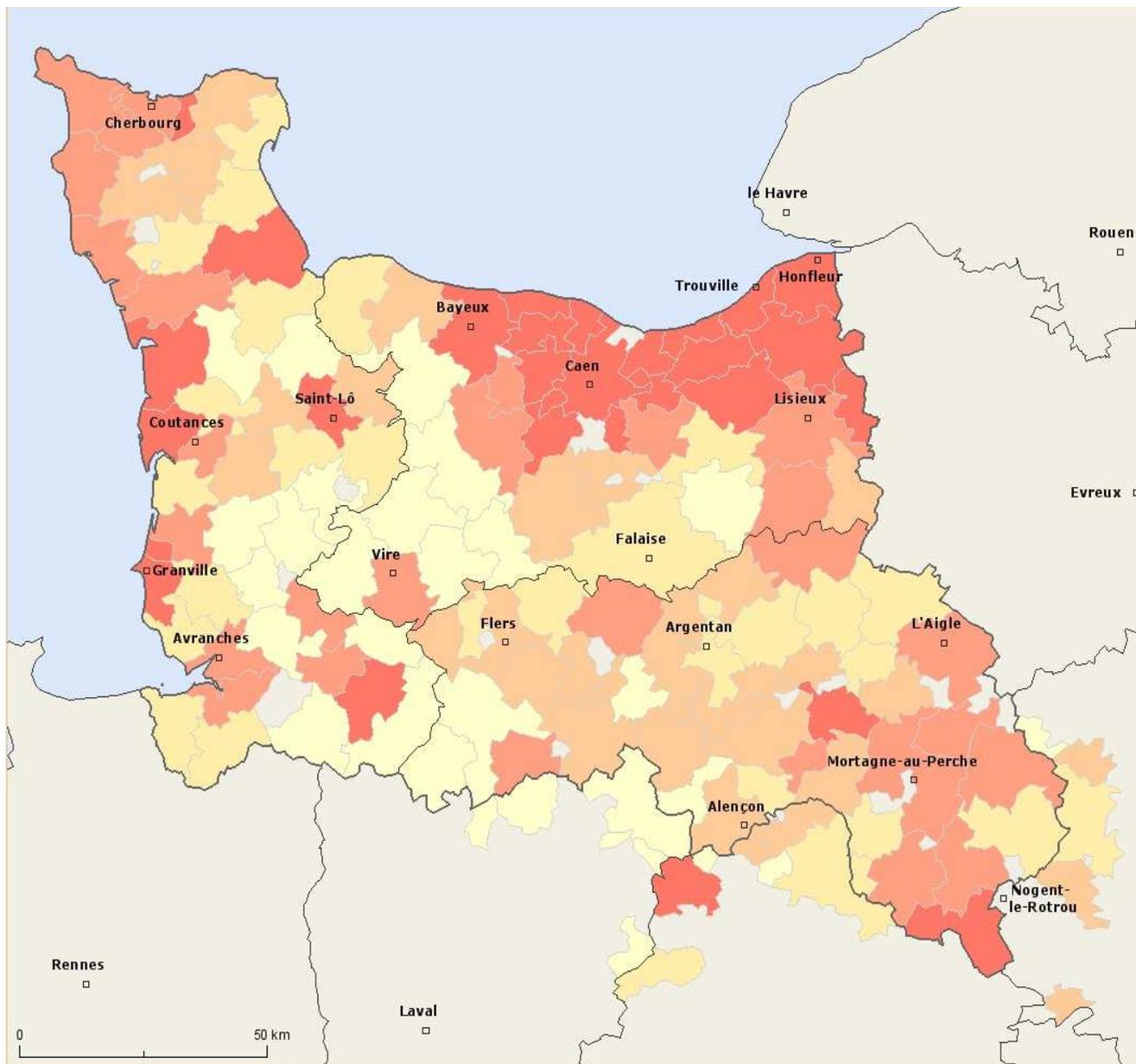
Le nombre de ménages a augmenté de 48 700 en 7 ans. Dans le même temps, la population des ménages n'a gagné que 30 500 habitants dans la région.

La tendance de fond à la réduction de la taille des ménages, à l'œuvre depuis longtemps déjà, se poursuit donc et s'accélère même dans la région.

De 2,43 personnes par résidence principale en 1999, la taille des ménages y est passée à 2,29 en 2006. Elle est désormais inférieure à la moyenne nationale (2,30). Pour des raisons démographiques mais aussi d'évolution des modes de cohabitation, les personnes vivant seules dans leur logement, les couples sans enfant et les familles monoparentales sont en effet de plus en plus nombreux alors que les couples avec enfant(s) se font plus rares.

On note une certaine corrélation entre l'évolution du nombre de résidences principales et les principaux axes de circulation.

IMPOT MOYEN PAR MENAGE EN 2007



Des niveaux de revenus globalement plus faibles qu'en métropole, et de forte disparité entre le littoral, les agglomérations et le milieu rural.

Plus de 590 000 ménages bas-normands, au sens fiscal du terme, ont déclaré leur revenu au titre de l'année 2007. Le revenu médian par Unité de consommation est de 16 400€ contre 17 500€ en métropole.

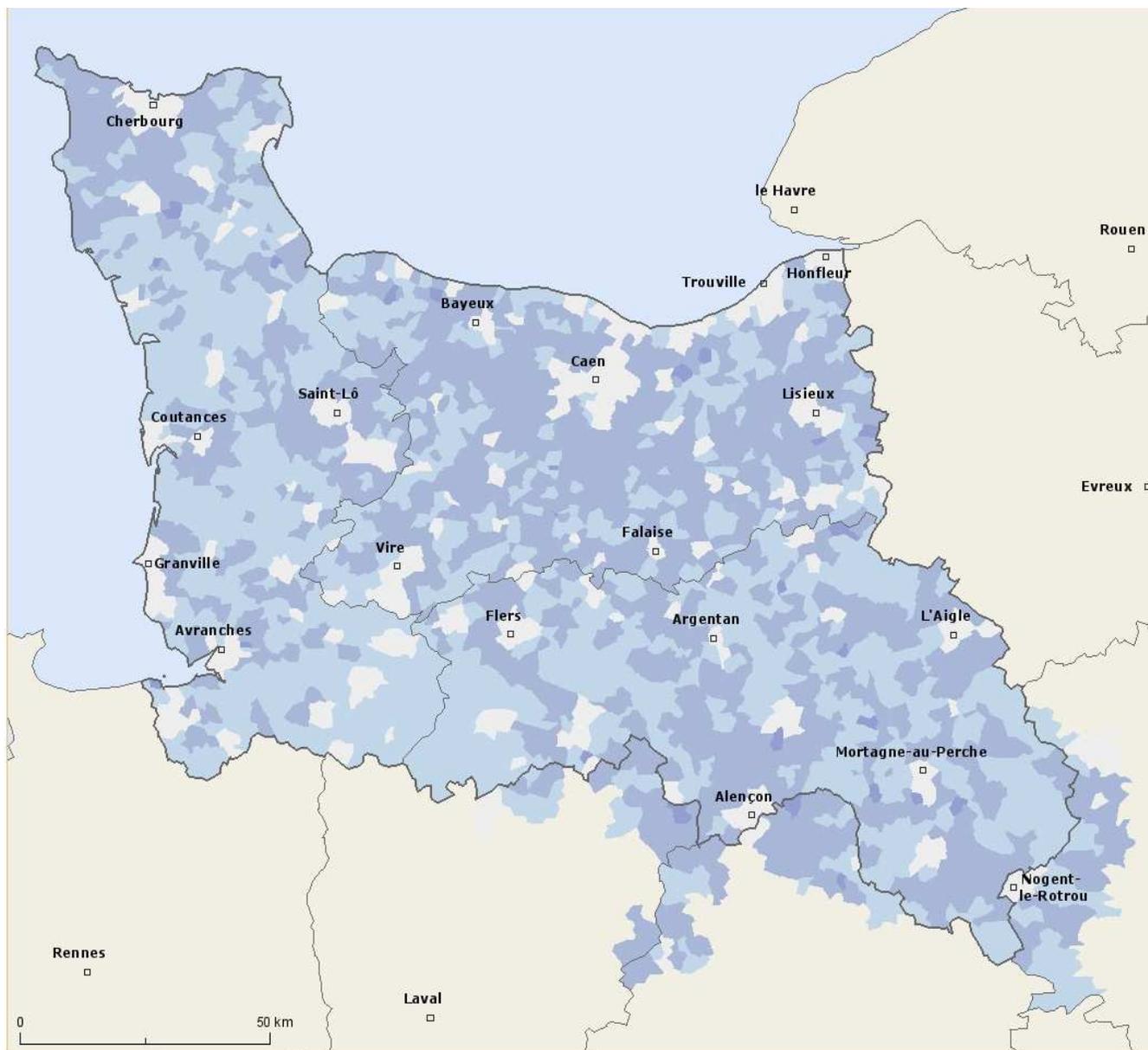
Le niveau de revenus déclaré par les ménages est plus élevé en milieu urbain qu'en milieu rural, notamment en périphérie des villes. C'est notamment le cas autour de Caen. Les cantons situés entre Caen et la mer présentent les niveaux de revenu les plus élevés de la région, supérieurs à 19 600 €/UC. Le constat est identique dans toutes les périphéries des autres principales villes bas-normandes.

A l'inverse des espaces urbains, les espaces ruraux abritent les ménages au niveau de revenus moins élevé. Le sud de la Manche est le plus concerné, et notamment les cantons de Saint Pois, le Teilleul, Juvigny-le-Tertre, Brecey et Barenton. Le plus haut niveau de revenu déclaré au sein de ces cantons dépasse à peine 13 500 €/UC.

Le niveau de revenu dans les villes est plus faible qu'en périphérie. De 16.433 €/UC dans la ville de Caen, il devient même nettement inférieur au niveau régional sur les communes de l'Aigle et de Lisieux (13 650 €/UC). La plus grande mixité sociale au sein des villes rend les revenus disparates. Ainsi, à Alençon les plus hauts revenus sont dix fois plus élevés que les plus modestes. A Caen, cet écart est de huit.



PART DE LA CONSOMMATION DES MENAGES DEEDIE AU TRANSPORT



Part de la consommation des ménages dédiée aux transports et aux communications (%), 2007

18,5	(26)
18	(940)
17,5	(754)
	(204)

source : JLJECCO - base COMETE

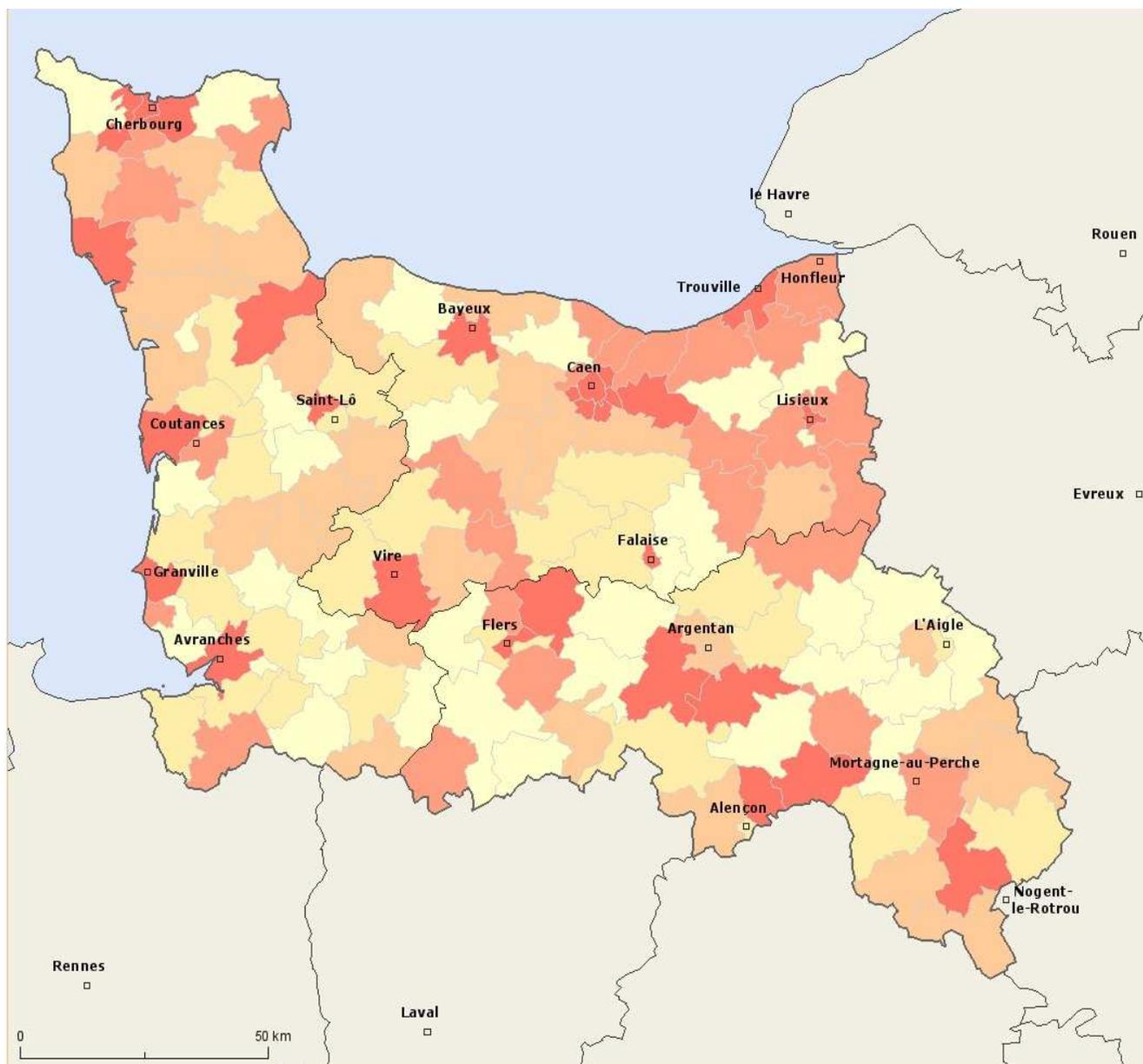
La charge liée au transport est plus élevée dans les zones périurbaines.

Conséquence, plus on habite loin des villes, plus le coût des transports est élevé pour les ménages.

En milieu rural, la faible densité de commerces et de services sur le territoire nécessite l'utilisation de la voiture, d'où des coûts de transports relativement élevés.



PART DE LA CONSOMMATION DES MENAGES DEEDIE AU LOGEMENT



La charge liée au logement est plus élevée dans les agglomérations.

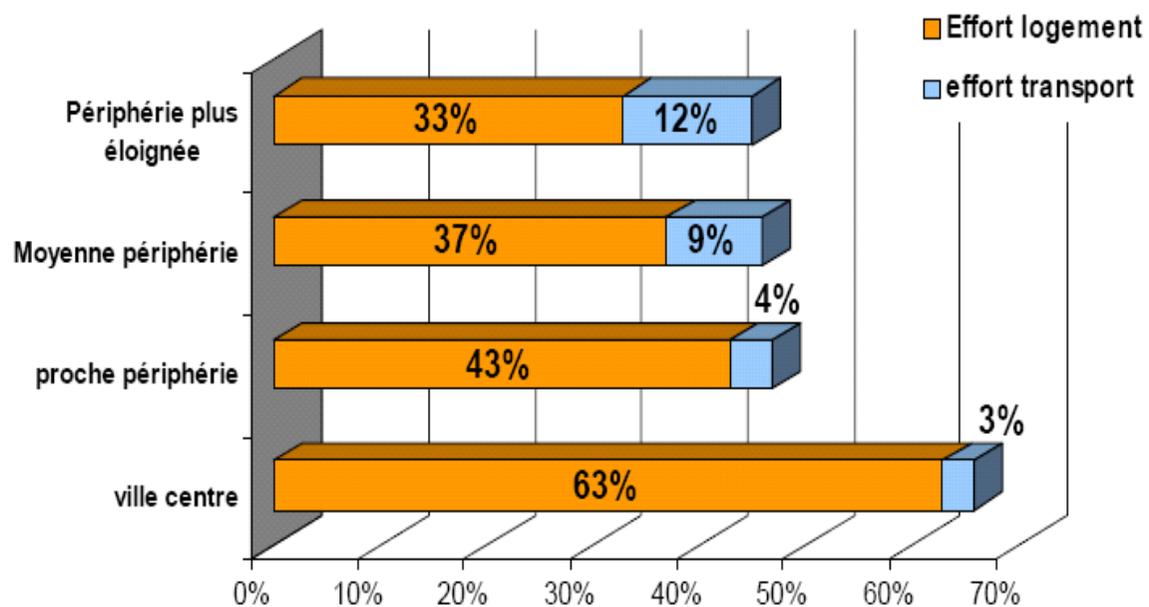
Les dépenses consacrées au logement (y compris eau, gaz, électricité et combustible) sont surtout élevées en ville et sur les zones littorales très prisées, mais plus on s'en éloigne, moins l'immobilier est cher (l'un des leviers de la périurbanisation).

Les zones périurbaines les plus éloignées et certaines zones rurales occasionnent des dépenses sensiblement plus élevées, en raison de la taille des logements, mais aussi de la performance énergétique des logements.

Tant que le surcoût de transport n'excédera pas le montant des économies faites en matière de logement (acquisition et dépenses courantes), la périurbanisation perdurera. La tendance s'infléchira si la densification urbaine est attractive en termes de prix du foncier et de l'immobilier.



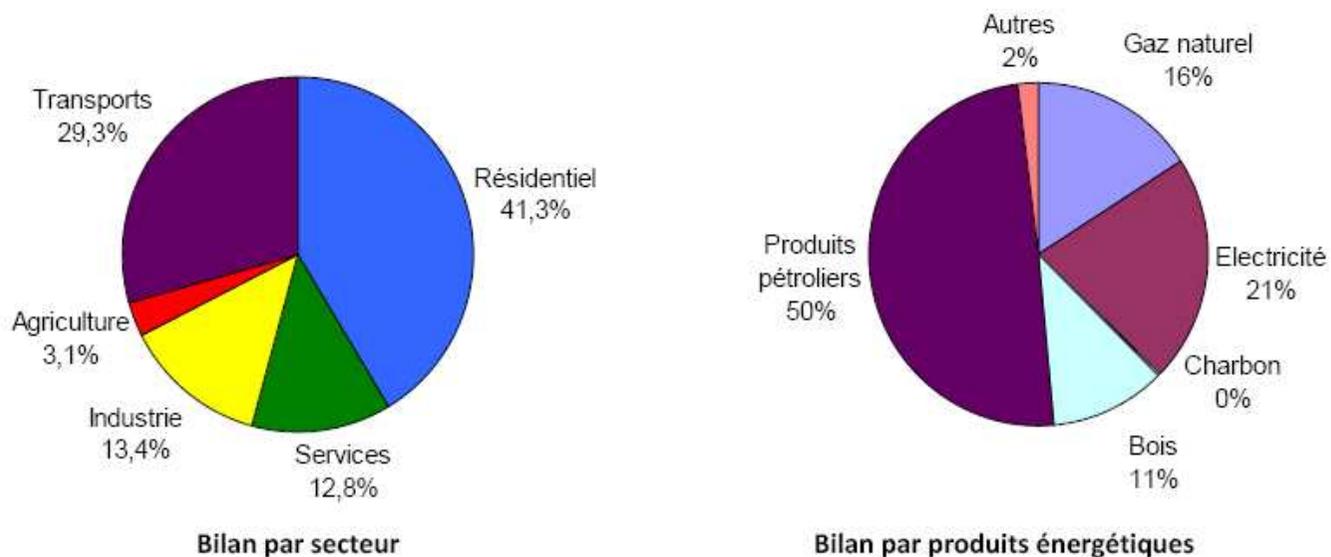
TAUX D'EFFORT MOYEN EN ACCESSION EN INDIVIDUEL L'EXEMPLE DE RENNES



Source : Agende d'Urbanisme de Rennes ; 2006

En 2006 les charges globales transport/logement s'équivalaient pour un ménage habitant en proche périphérie et en périphérie éloignée

BILAN DES CONSOMMATIONS D'ENERGIE DE LA REGION



L'habitat et les transports représentent 70% des consommations d'énergie de la Région

Le bilan des consommations de la Région Basse-Normandie est caractérisé par les parts importantes des secteurs de l'habitat (41% des consommations) et du secteur des transports (29% des consommations). Les produits pétroliers représentent 50% du bilan des consommations par produits énergétiques.

EVOLUTION DES PRINCIPAUX INDICATEURS ENERGIE-CLIMAT DE LA REGION

	Unité	1999	2005	Evolution 1999-2005 en %
Population du territoire		1 422 193	1 448 073	+1,8%
Nombre de Résidences principales		572 773	615 700	+7,5%
Consommations d'énergie de l'habitat	kTep	1 317	1 415	+7,4%
Consommations d'énergie des services	kTep	443	438	-1,1%
Consommations d'énergie de l'Industrie	kTep	510	460	-9,8%
Consommations d'énergie de l'Agriculture	kTep	115	107	-7%

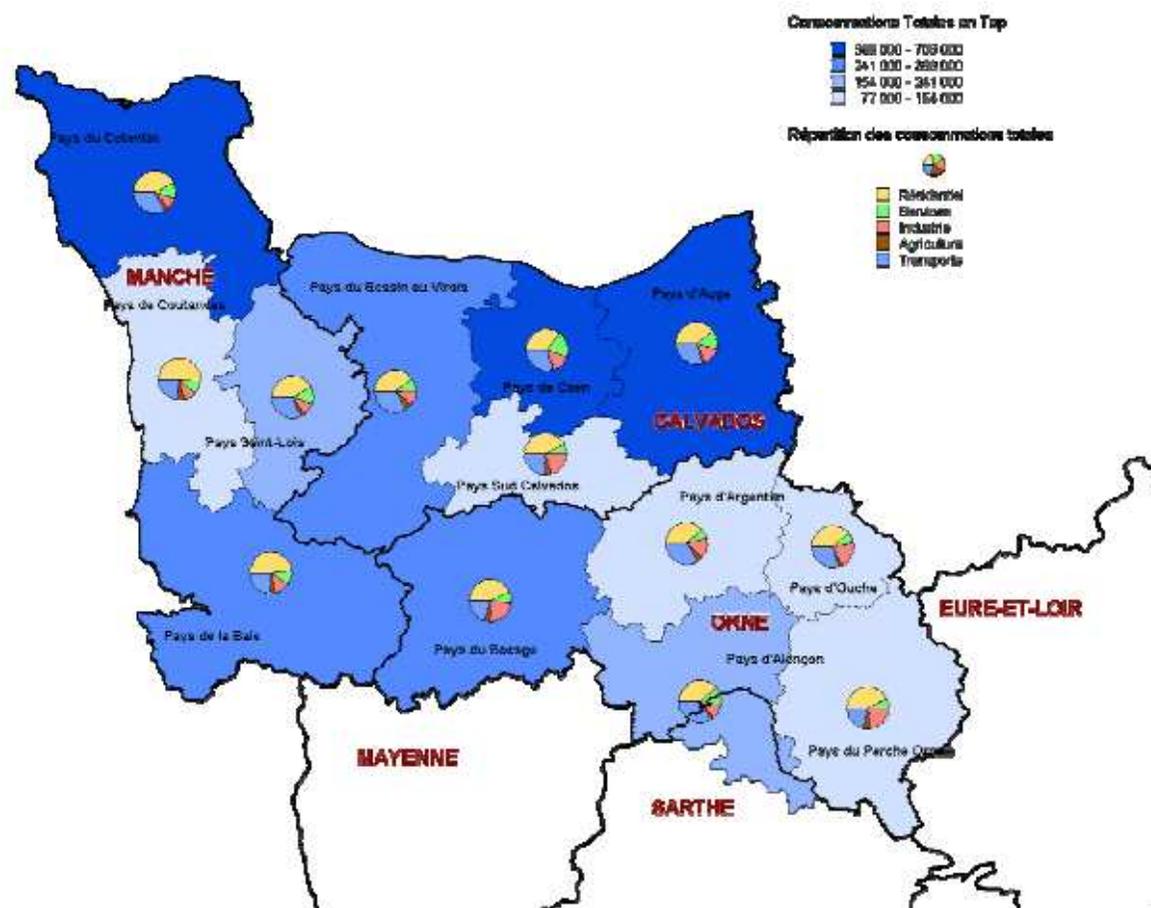
La consommation d'énergie liée à l'habitat croit plus entre 1999 et 2005 (+7,4%), que la population

Les consommations du secteur résidentiel ont cru de 7,4% pendant que les autres secteurs ont vu leurs consommations diminuer. Cependant, pour l'industrie et l'agriculture, compte tenu des incertitudes liées à la méthode d'évaluation de ces deux secteurs, cette évaluation doit être prise avec précaution.



BILAN GLOBAL DES CONSOMMATIONS ET DES EMISSIONS DE GES

Les consommations d'énergie : 3 400 kTep



Consommations totales en Tep

Les territoires les plus peuplés sont les plus consommateurs d'énergie, la part des transports et de l'habitat varie en fonction d'une dominante rurale ou urbaine

Les consommations totales d'énergie sont les plus importantes pour les territoires les plus denses en terme de population.

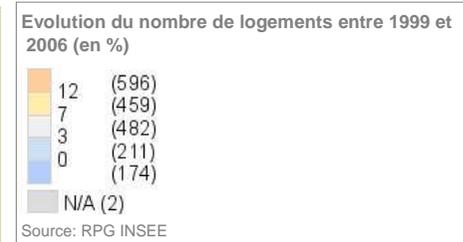
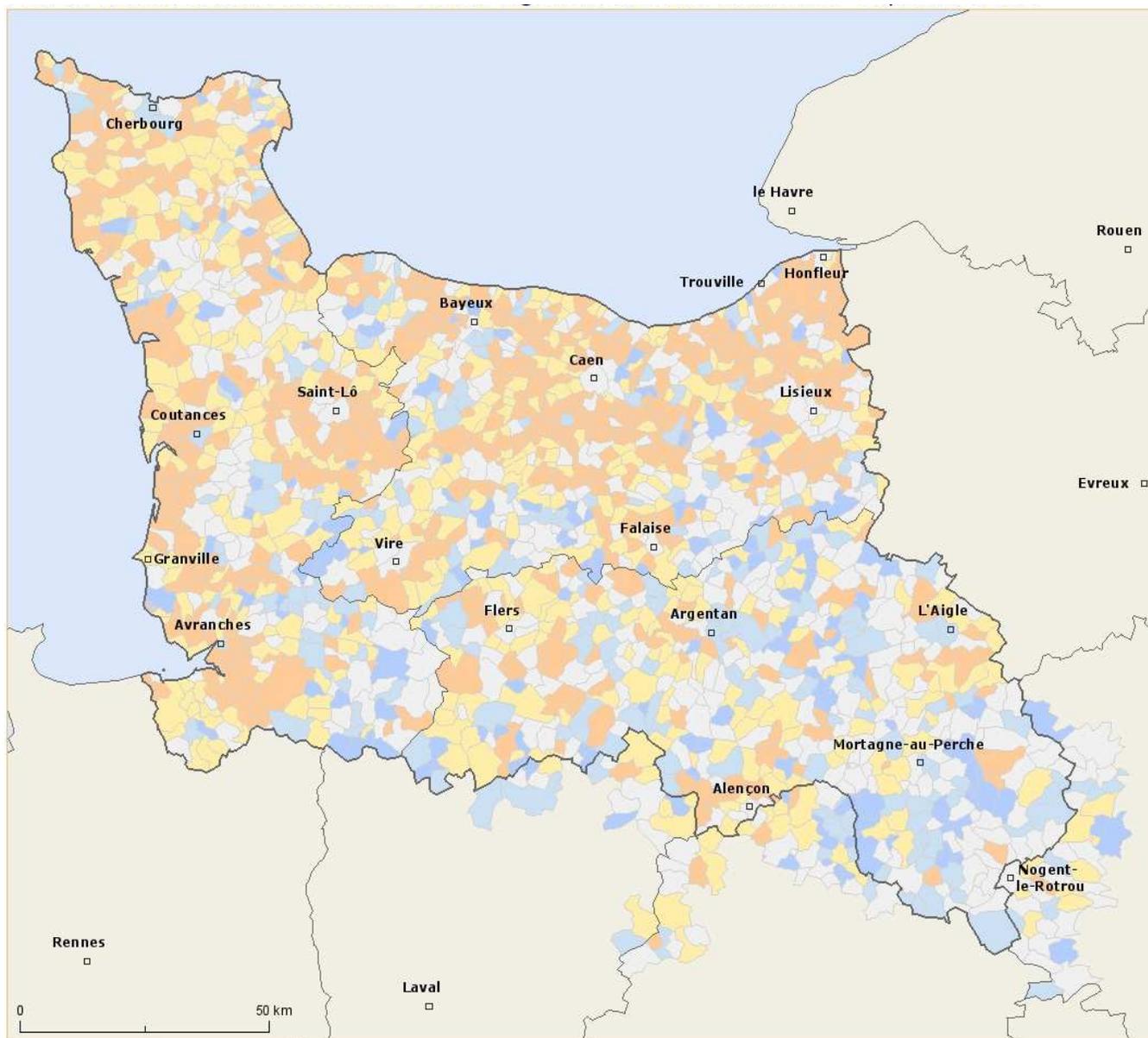
L'habitat et les transports étant les deux secteurs les plus consommateurs, les territoires les plus peuplés et les plus urbanisés sont les territoires les plus consommateurs.

Synthèse du contexte socio-démographique **et des principaux indicateurs environnementaux**

- Une région rurale, peu dense en particulier dans l'Orne, le sud-Manche et sud-Calvados
- Les villes centres et zones rurales éloignées tendent à perdre des habitants au profit du développement de zones péri-urbaines
- Un vieillissement de la population accentué par des jeunes actifs qui quittent la Région et des retraités qui s'y installent
- Une forte proportion de personnes âgées disposant de très faibles revenus dans les pays de bocage (ouest Orne, sud Manche, centre Manche)
- Des revenus moyens globalement plus faibles qu'au niveau national et en particulier dans le secteur rural
- L'étalement urbain s'est accéléré entre 2000 et 2007 autour des principales agglomérations.
- Le développement de l'habitat individuel en zone périurbaine pèse de plus en plus sur la consommation d'énergie et sur le budget des ménages



EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS ENTRE 1999 ET 2006

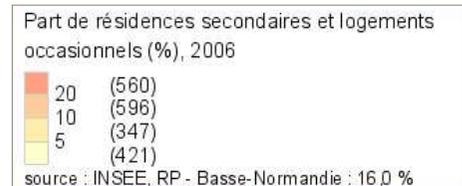
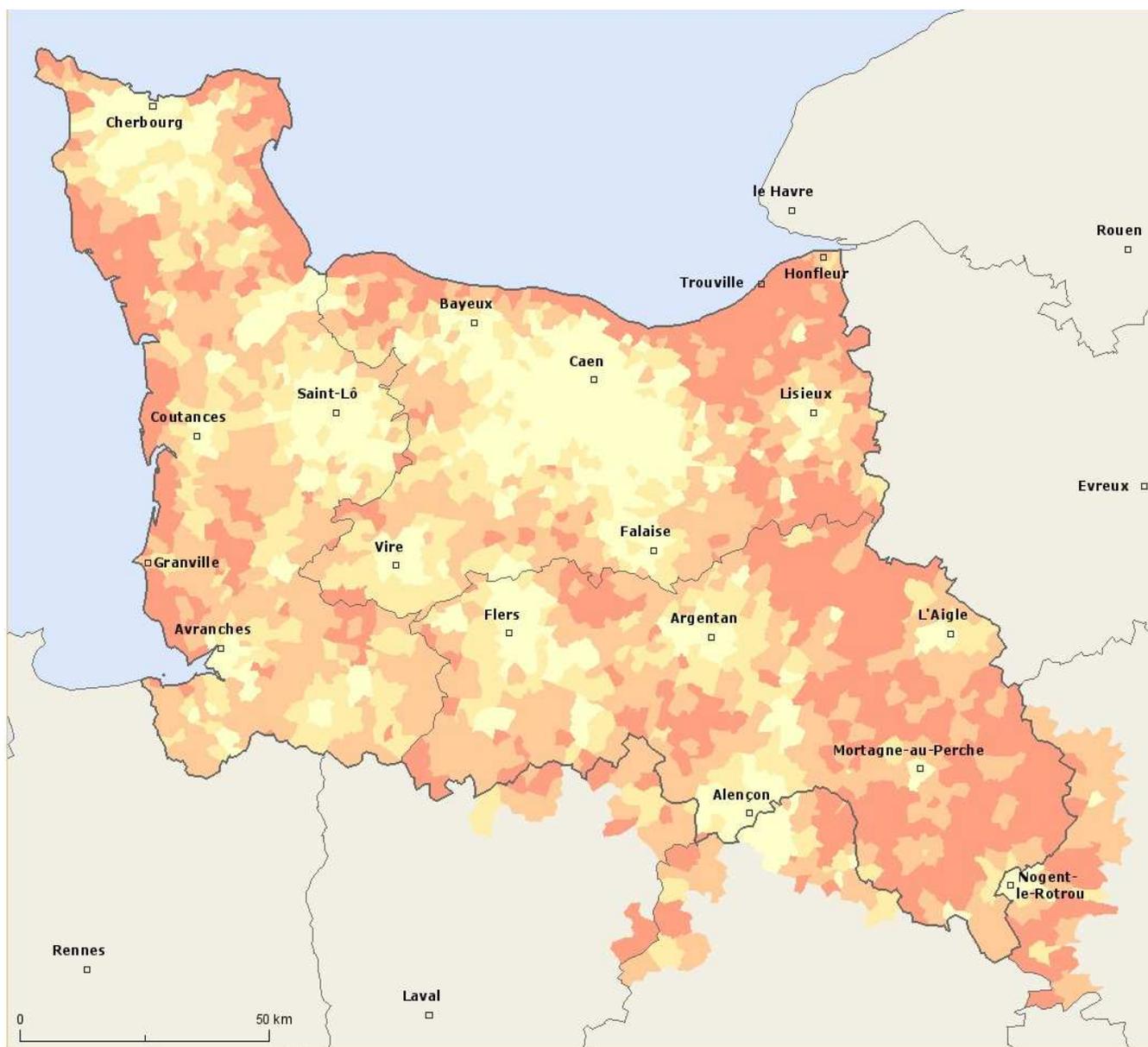


Le nombre de logements croît dans les secteurs urbains et littoraux et diminue en zone rurale, plus particulièrement dans l'Orne, et le sud Manche.

Le parc de logements ne croît que très faiblement sur la majeure partie du territoire régional. La densité augmente avant tout dans le grand Caen, qui s'étale jusqu'à la Côte de Nacre, ainsi que le long de la Côte Fleurie.

Exceptées les plus grandes agglomérations de la Région (Cherbourg et Alençon), c'est à l'ouest de la Manche, que le parc immobilier se renforce le plus, le long d'une bande allant de Granville à Coutainville, et aux environs de Barneville-Carteret.

PART DES RESIDENCES SECONDAIRES EN 2006

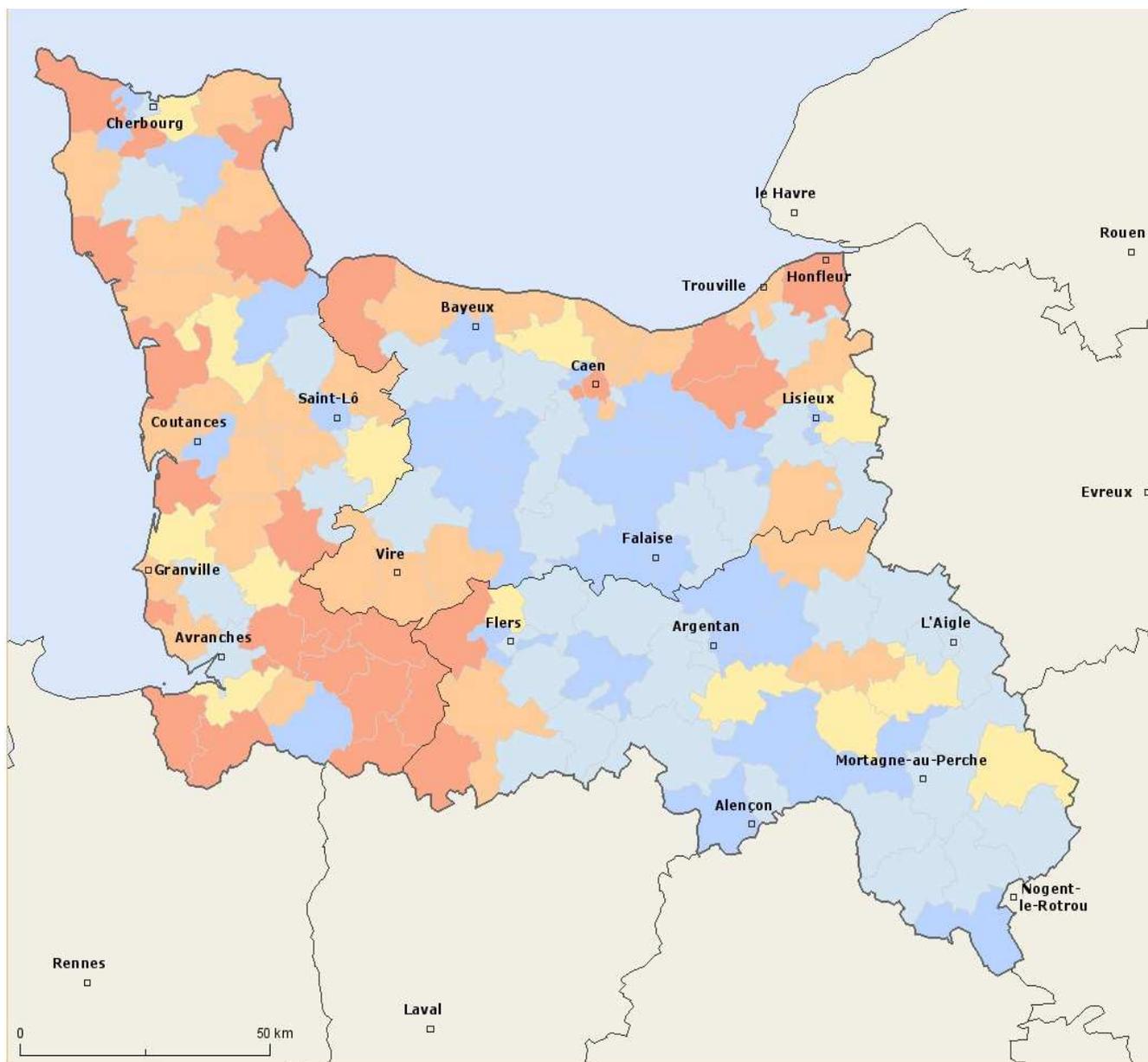


La Basse-Normandie se place au 4^{ème} rang national.

Les résidences secondaires constituent 16 % du parc de logements, ce qui situe, en proportion, la Basse Normandie au quatrième rang des régions françaises.

Dans certains secteurs, et notamment les bandes littorales, la croissance du parc est essentiellement, parfois même entièrement, liée à l'essor de ces résidences secondaires.

EVOLUTION DU NOMBRE DE RESIDENCES SECONDAIRES ENTRE 1999 ET 2006



Forte augmentation dans la Manche, diminution dans la majorité des cantons ornais.

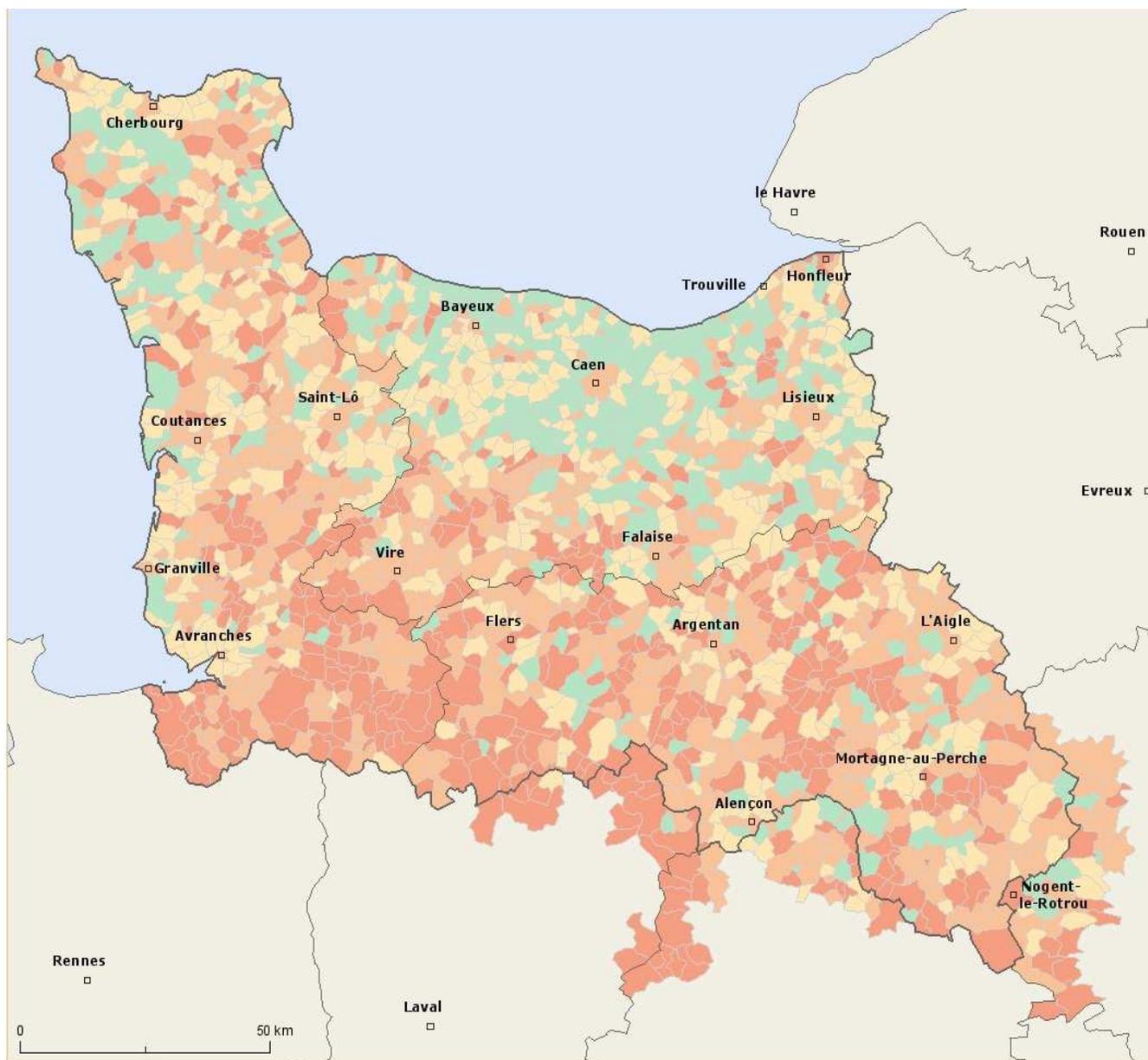
Avec 10 600 résidences secondaires supplémentaires en 7 ans, soit une progression de 9,4 %, la Basse-Normandie fait également partie des régions les plus dynamiques en la matière.

Avec ses 5 700 résidences secondaires supplémentaires (+ 17 %), la Manche contribue pour l'essentiel à la croissance bas-normande, grâce à sa frange littorale à l'ouest, de Granville à Barneville-Carteret, ainsi que, dans une moindre mesure, au nord, dans le Val de Saire. C'est malgré tout sur la Côte Fleurie dans le Calvados, de Dives-sur-Mer à Deauville, que la densité de résidences secondaires progresse le plus.

Loin des côtes, la résidence de loisirs est au contraire en recul, y compris à Bagnoles de l'Orne.



PART DES LOGEMENTS VACANTS EN 2006



Des taux de vacance supérieurs inquiétants dans les zones rurales les plus reculées et assez élevés dans certaines villes moyennes.

Au 1er janvier 2006, la Basse-Normandie compte 43 900 logements inoccupés, soit 3 900 de plus qu'en 1999. Les volumes en jeu dans cette progression de presque 10 % n'ont cependant pas modifié le taux de vacance des logements bas-normands. Il reste à hauteur de 5,5 %, comme en 1999, un niveau considéré comme adéquat pour assurer la fluidité de la rotation.

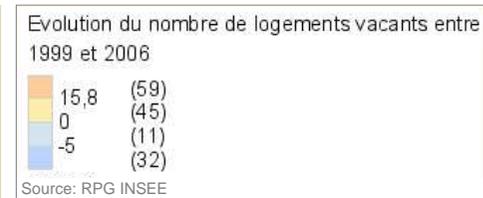
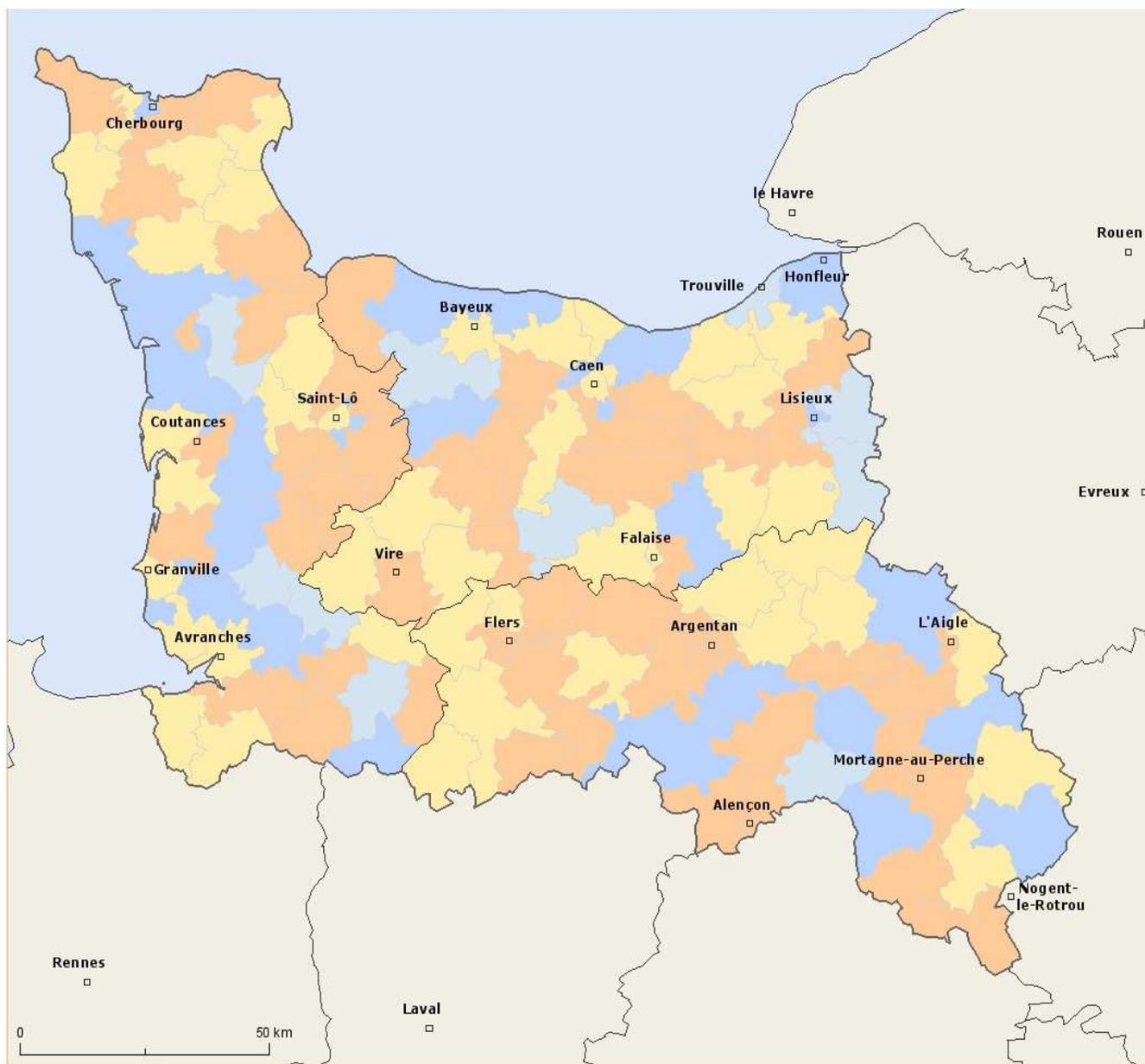
Une fracture territoriale s'opère entre la Basse-Normandie urbaine et littorale, et les espaces ruraux en particulier dans le Bocage et l'Orne en général.

© Région Basse-Normandie - IGN GéoFla

<https://sister.crbn.fr>



EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS ENTRE 1999 ET 2006

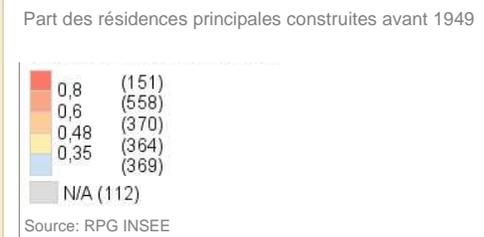
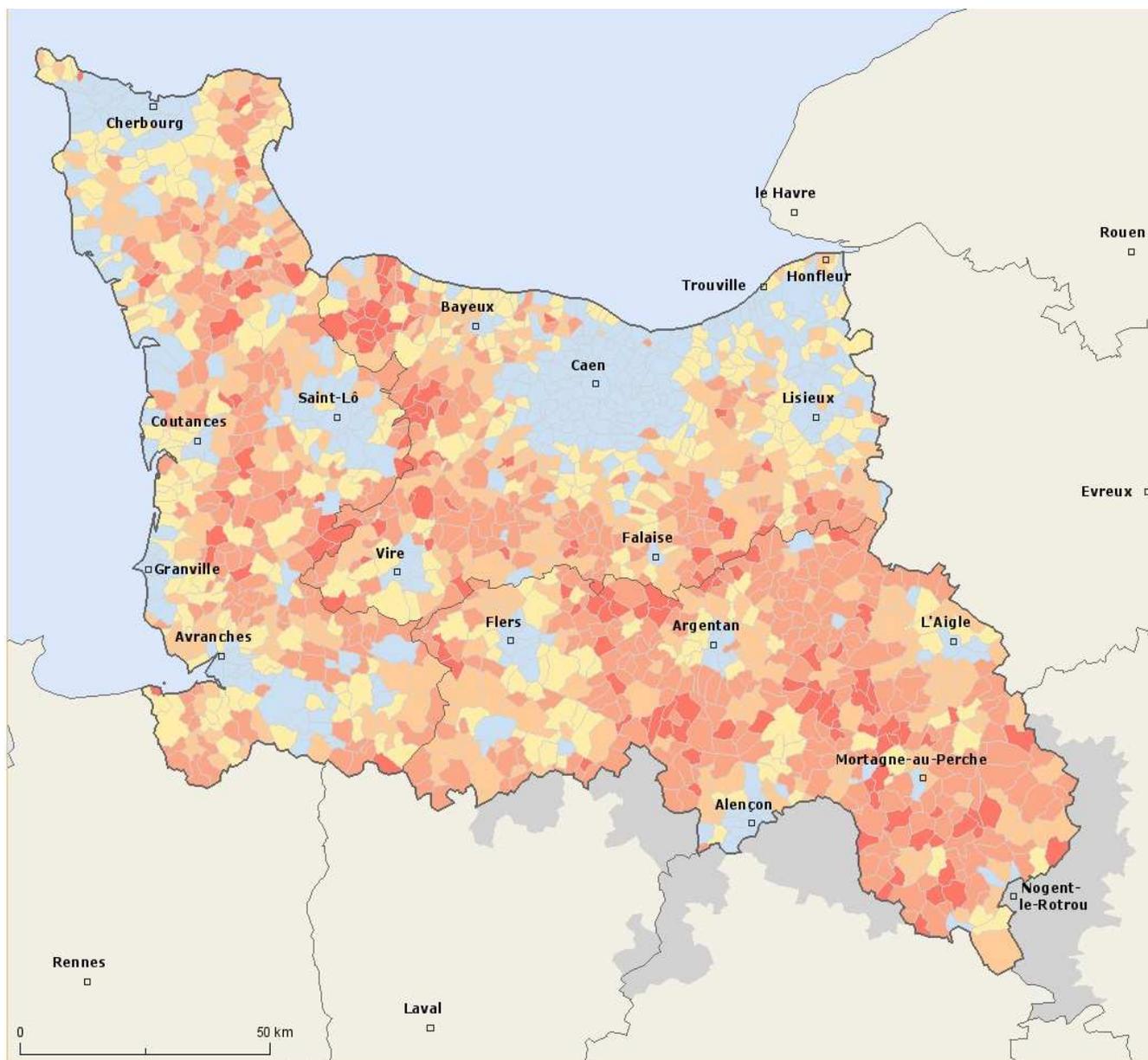


Forte augmentation dans l'Orne et diminution dans la Manche.

La croissance de la vacance n'a pas été homogène sur l'ensemble du territoire régional. En taux, elle diminue même de 0,2 point dans la Manche (5,9 %) et de 0,1 point dans le Calvados (4,5 %). En revanche, elle augmente nettement dans l'Orne, de 0,8 point, pour s'établir à 7,7 %.

Par ailleurs, la vacance importante (souvent supérieure à 10 %) qui prévalait aux confins de l'Orne et de la Manche, dans le Mortainais notamment, est demeurée à un niveau élevé, symptomatique de l'essoufflement démographique de ces territoires.

PART DES RESIDENCES PRINCIPALES CONSTRUITES AVANT 1949



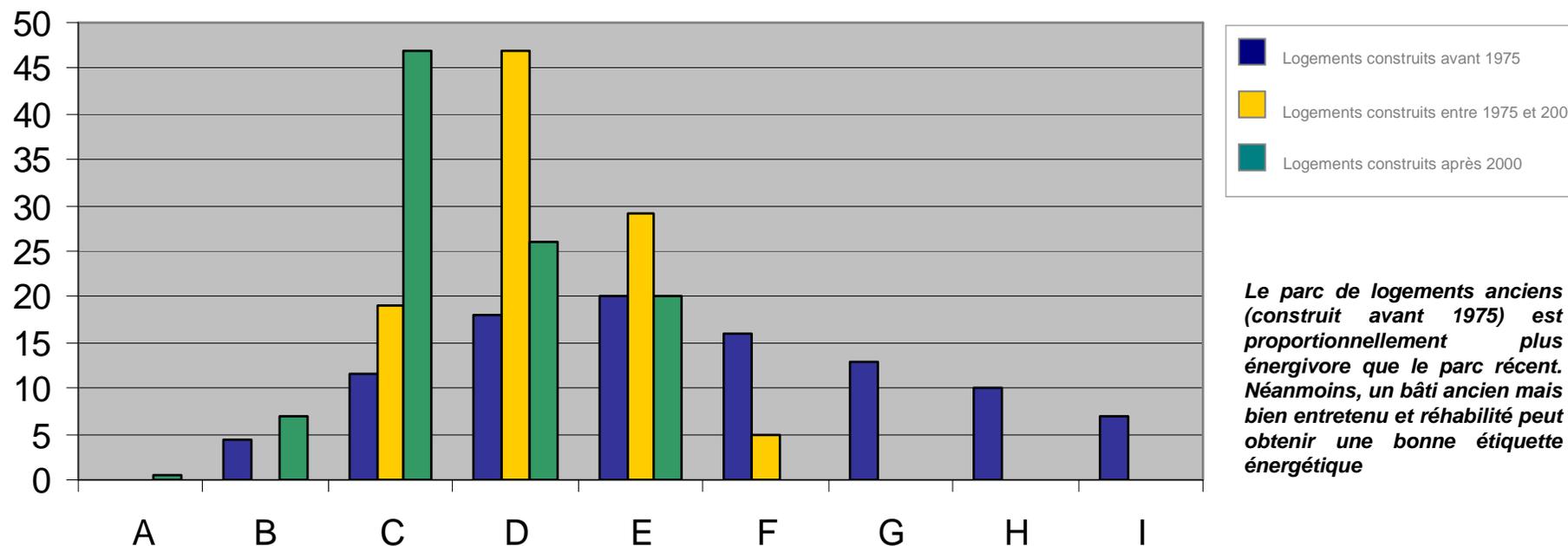
Une région marquée par un parc ancien, en particulier en milieu rural

En Basse-Normandie, les logements anciens sont plus représentés que dans les régions voisines : 38% des logements achevés avant 1949, contre 31% dans les Pays de la Loire et 29% en Bretagne.

Les logements anciens sont majoritaires dans les secteurs ruraux, loin des villes moyennes et agglomérations, et du littoral le plus "touristique".

Dans les bassins de Flers, l'Aigle et Mortagne-au-Perche, les logements <1949 représentent entre la moitié et les deux tiers du parc de résidences principales.

ETAT ENERGETIQUE DU PARC DE LOGEMENT EN 2007 SUIVANT L'ANNEE DE CONSTRUCTION

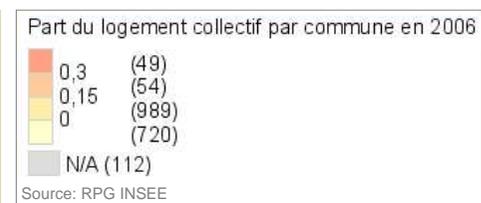
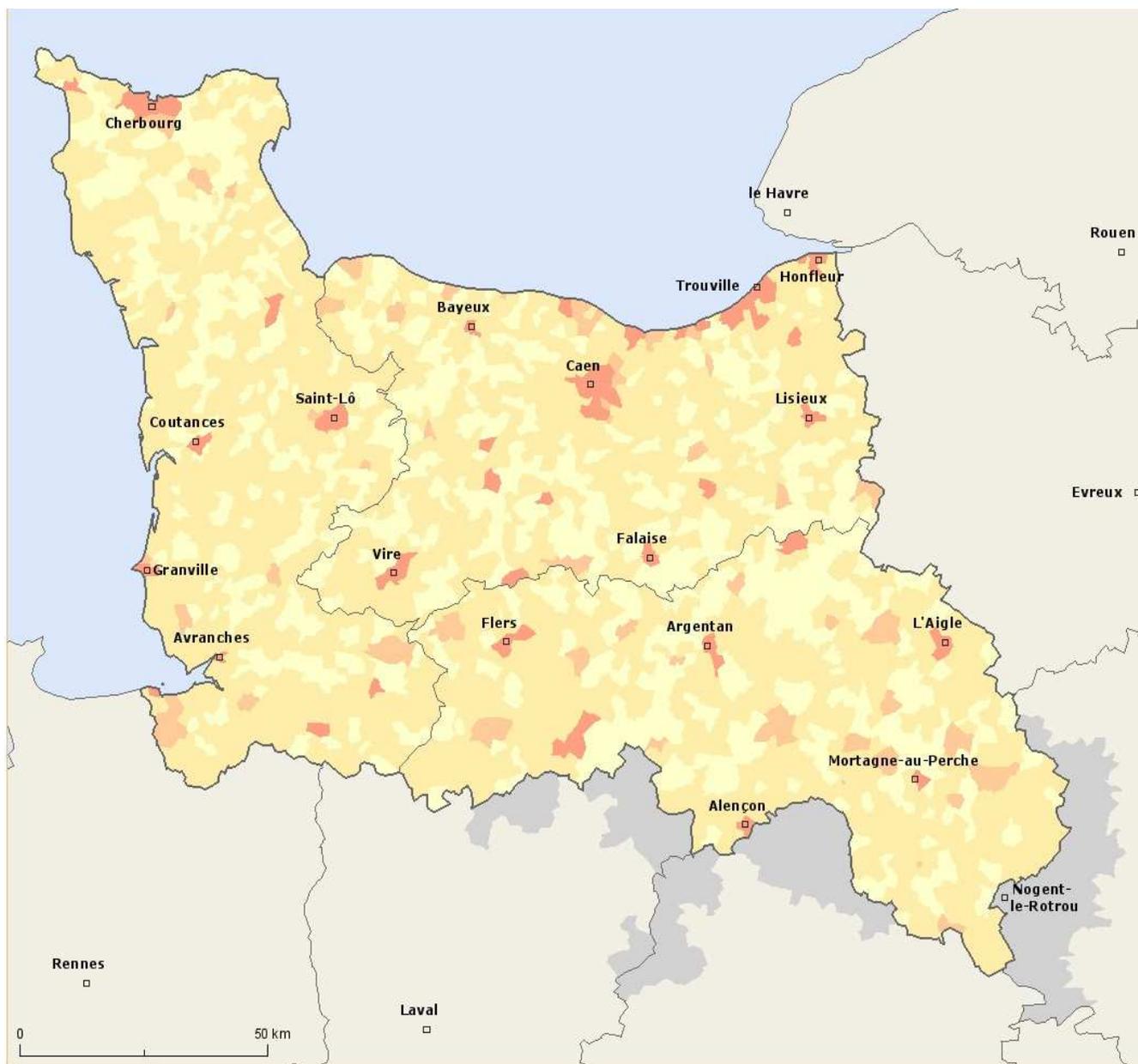


Le parc de logements anciens (construit avant 1975) est proportionnellement plus énergivore que le parc récent. Néanmoins, un bâti ancien mais bien entretenu et réhabilité peut obtenir une bonne étiquette énergétique

(étude menée dans le cadre d'un stage d'un ingénieur du corps des Ponts et Chaussées à l'ANAH)



PART DU LOGEMENT COLLECTIF PAR COMMUNE EN 2006



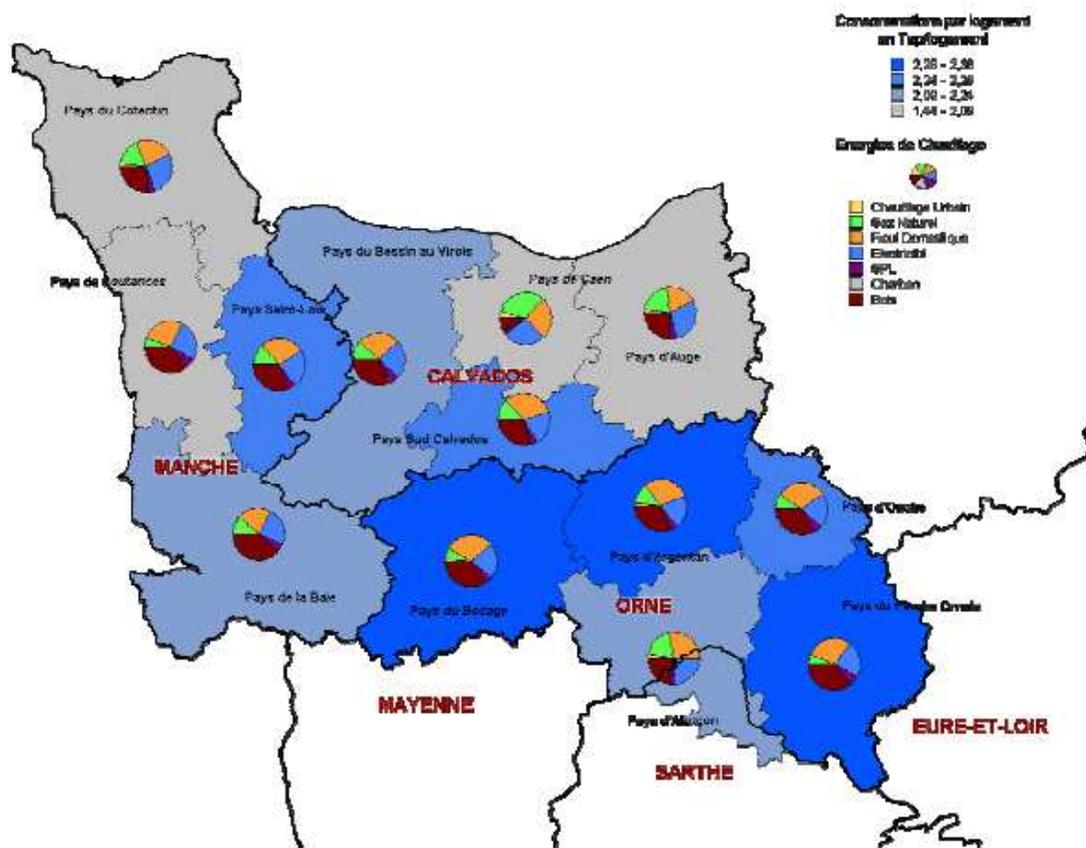
La Région se caractérise par une très forte proportion d'individuels et se place au 5ème rang national

Le logement individuel est l'apanage de 72% des ménages bas-normands, soit un point de plus qu'en 1999. C'est une proportion bien supérieure à la moyenne de province (63 %), qui situe la région au cinquième rang national. Sa ruralité n'est pas étrangère à la situation, en témoigne l'écart entre le Calvados (64%), plus urbain, et les deux autres départements bas-normands (Manche : 79% ; Orne : 78%).

Le projet d'accession à la propriété est très souvent lié au désir d'une maison individuelle. Les logements bas-normands sont ainsi plus encore qu'auparavant majoritairement occupés par leur propriétaire. C'est le cas de près de 59 % d'entre eux en 2006, soit 3 points de plus qu'en 1999.

BILAN GLOBAL DES CONSOMMATIONS DE L'HABITAT

Consommations totales: 1 415 kTep / Emissions énergétiques totales: 2475 kTeqCO2



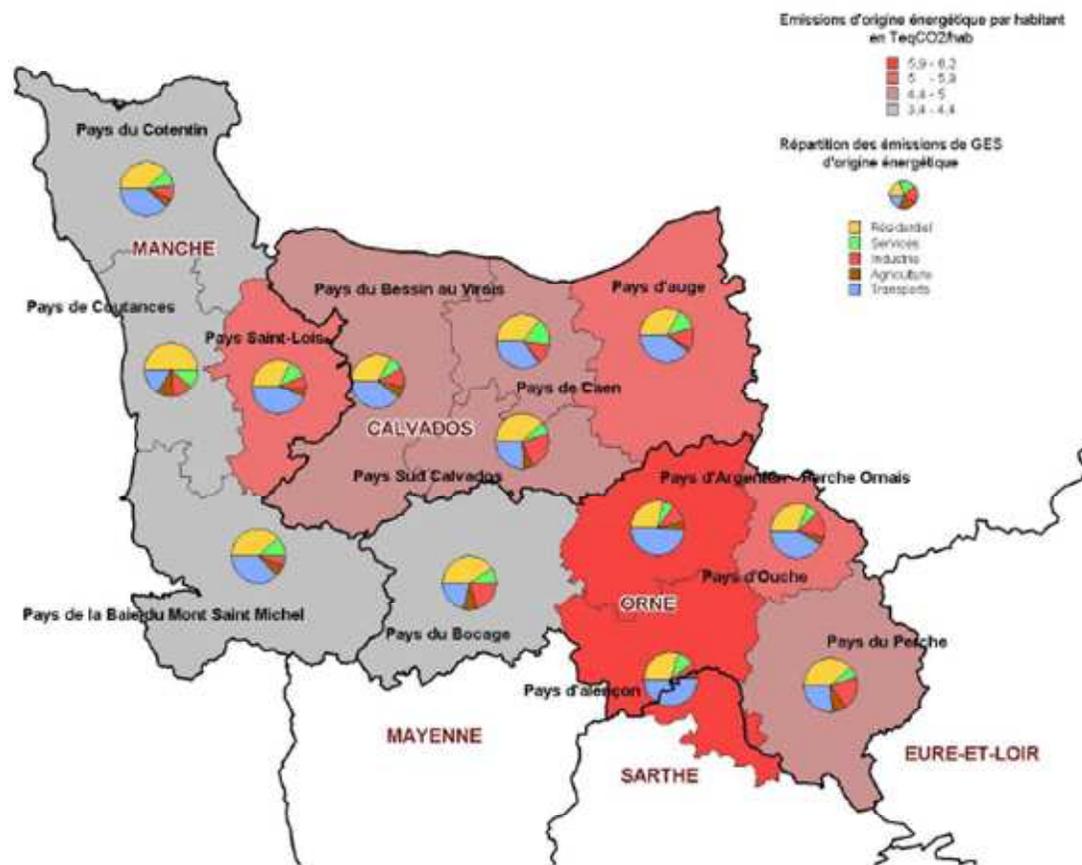
Consommations totales du secteur résidentiel en Tep/Logement

Les proportions importantes de logements plus anciens et individuels, font de l'habitat bas-normand un consommateur d'énergie plus important qu'en moyenne nationale et particulièrement en zone rurale

Les consommations d'énergie par logement sont plus importantes dans les territoires à caractère rural.

En effet, les habitats individuels et construits avant 1975 y sont en général plus nombreux. De même, les parts du fioul et du charbon comme énergie de chauffage dans le bilan des consommations représentent souvent plus de la moitié des consommations de produits énergétiques. La moyenne régionale s'élève à 1,95 Tep/Logement.

LES EMISSIONS DE GAZ A EFFETS DE SERRE: 7000 kTeqCO2



Les territoires ruraux au regard de la faible densité de population et du type de logement (anciens / individuels) ont des bilans d'émissions de GES très élevés par habitant

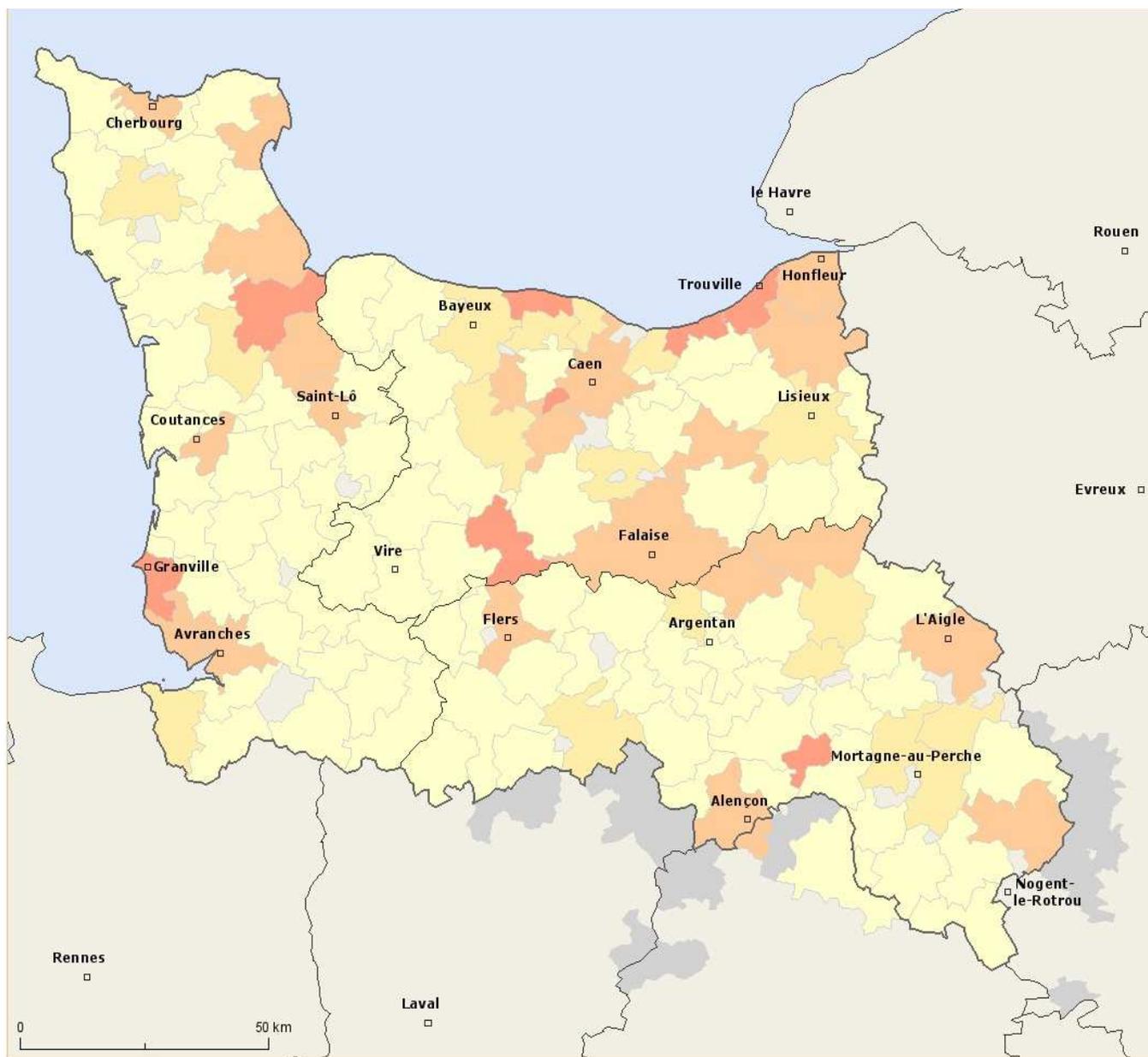
Ramenés au nombre d'habitant, les émissions de GES d'origine énergétique seront plus ou moins élevées en fonction des caractéristiques du territoire (habitat plus ou moins ancien, individuel ou collectif, présence d'industries...).

Ainsi un territoire rural à fort pourcentage de maisons individuelles chauffées au fioul (Pays d'Ouche) aura un bilan des émissions de GES par habitant plus élevé qu'un territoire urbain (Pays du Cotentin).

Emissions totales en TeqCO2 par habitant



PART DES LOGEMENTS COLLECTIFS CONSTRUITS EN 2008



Part de logement collectifs autorisés sur l'ensemble des logements autorisés (%), 2008

50	(8)
20	(21)
10	(16)
	(83)
N/A	(14)

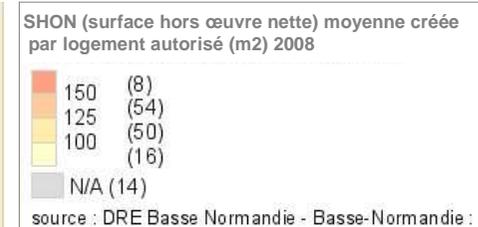
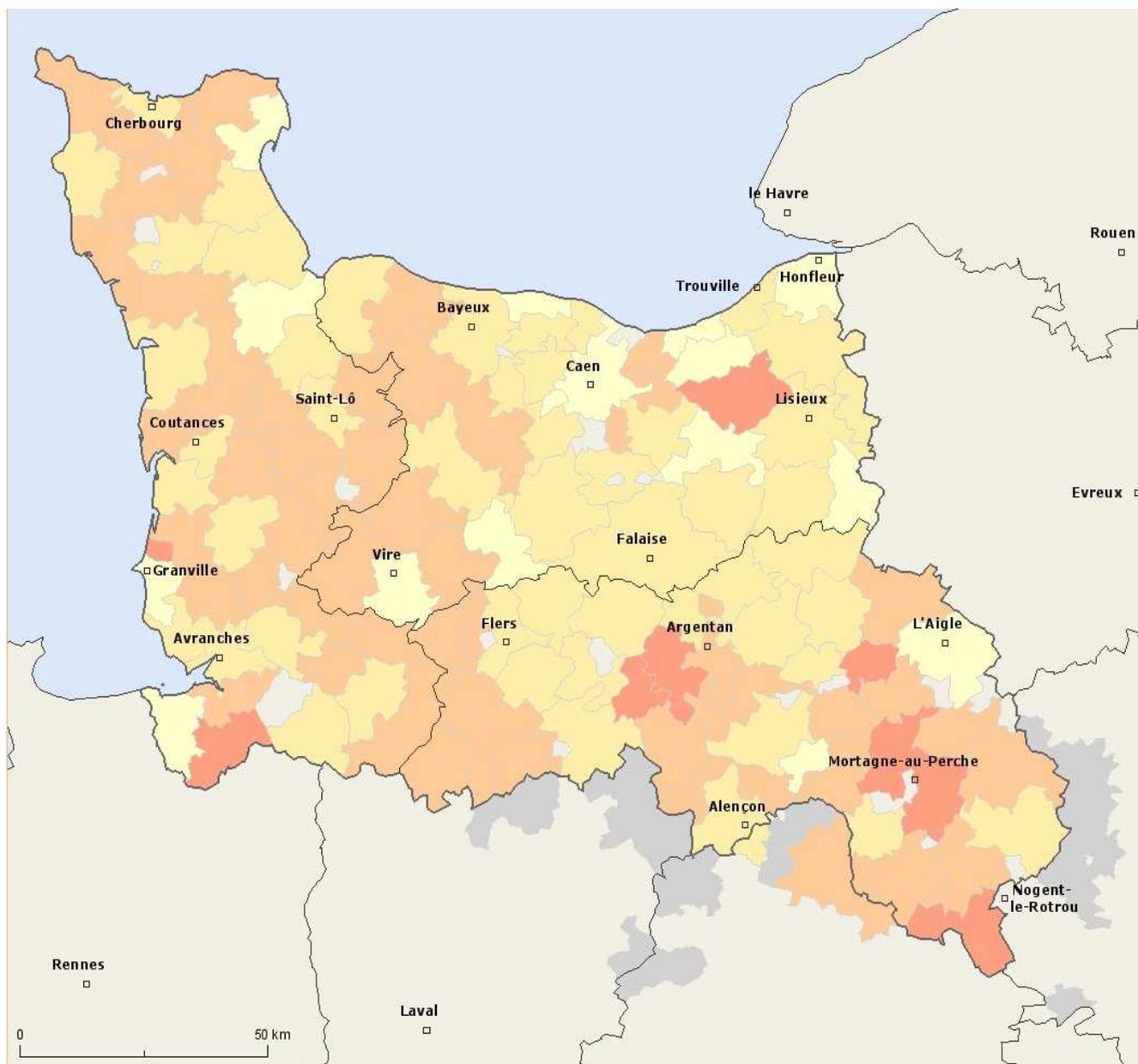
source : DRE Basse Normandie - Basse-Normandie :

Une forte proportion de logements individuels purs même si la part des individuels groupés et des collectifs s'améliore.

En 2008, sur 11.169 logements autorisés 55% étaient des "individuels purs" contre 17% d'"individuels groupés" et seulement 27% de collectifs. En 2009, le nombre de logements autorisés a diminué de 24% mais la part du collectif s'est améliorée en atteignant 35% des nouveaux logements.

Les logements collectifs sont surtout construits en ville, dans la proche périphérie et dans certaines zones littorales.

SURFACE HORS ŒUVRE NETTE MOYENNE PAR LOGEMENT AUTORISÉ



Le prix du foncier a une incidence directe sur la taille des logements.

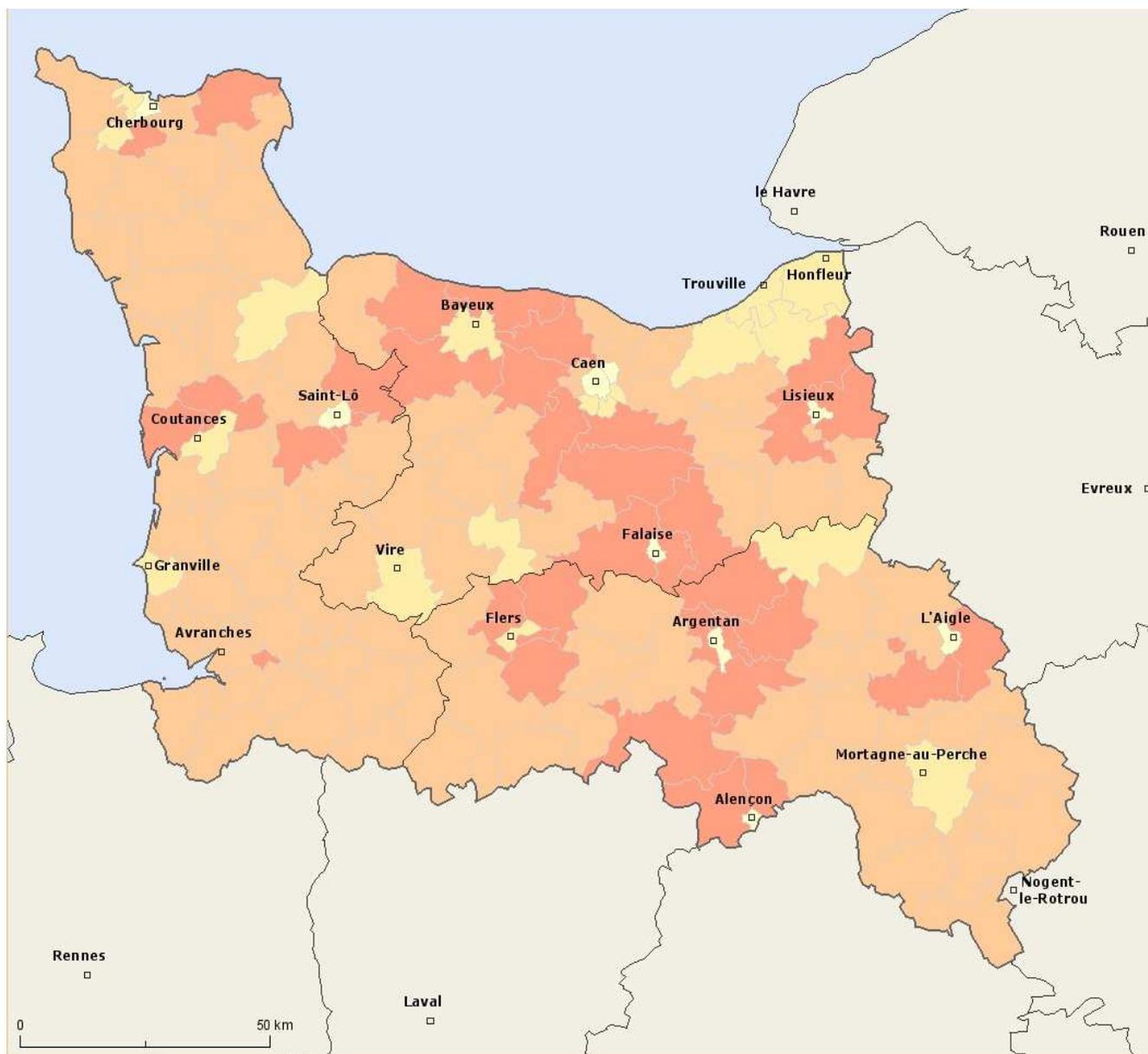
Au niveau régional, la taille globale des logements tend à s'accroître. En nombre de pièces, la taille est passée de 4,02 en 1999 à **4,19** en 2006, du fait de l'engouement croissant des ménages pour l'habitat individuel, souvent spacieux.

En Basse-Normandie, 72 % des ménages vivent dans une maison (63 % en Province), la région se situant au **5ème rang** au niveau national. Sa ruralité en est la cause principale.

Conséquence, la taille des logements (exprimée en m2) est élevée en milieu rural (loin des villes), mais aussi dans les zones globalement peu attractives (comme le Cotentin) où les prix du foncier et du logement sont moins onéreux.



PART DE LA POPULATION PROPRIETAIRE EN 2006



Part de la population propriétaire (%), 2006

75	(36)
60	(85)
40	(17)
40	(9)

source : INSEE, RP - Basse-Normandie : 61,0 %

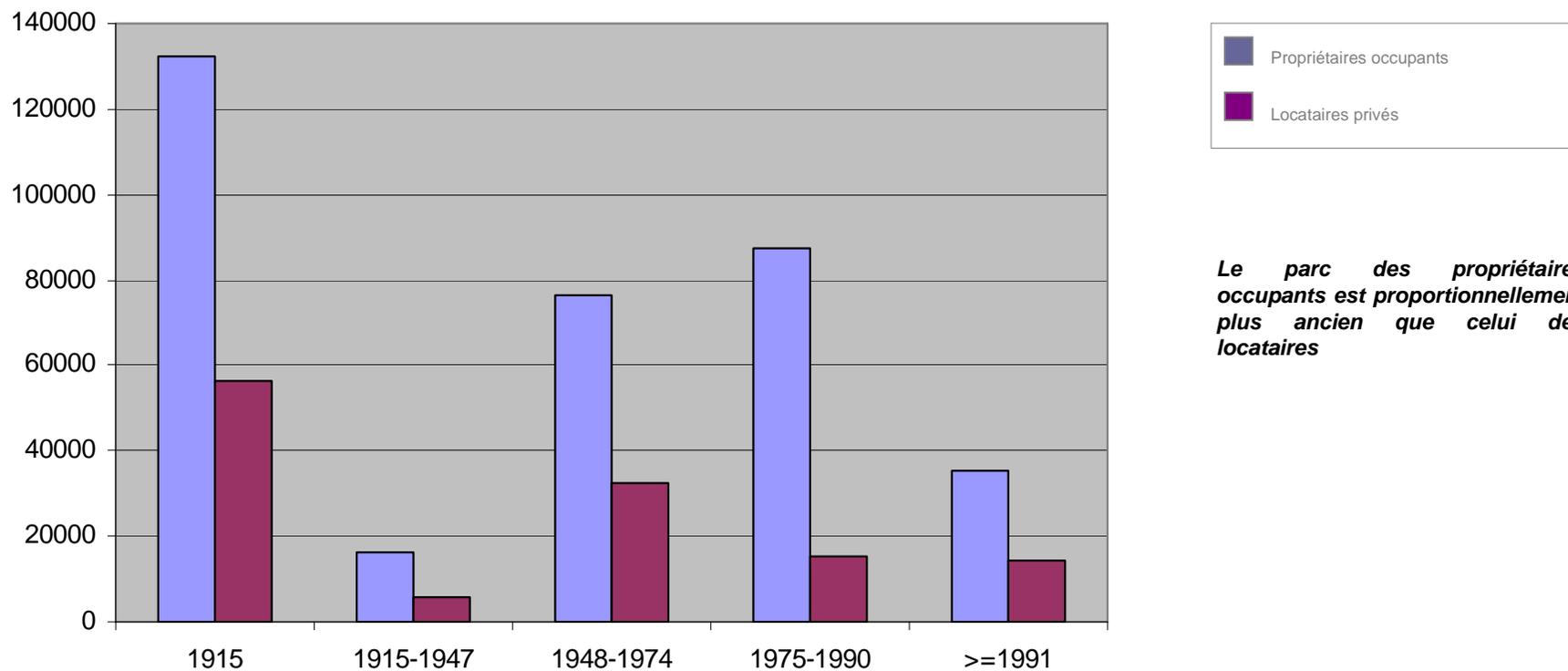
La part des propriétaires est plus importante qu'au niveau national et a continué d'augmenter entre 1999 et 2006

58,8% de propriétaires occupants en Basse-Normandie contre 57,4%. Les logements bas-normands sont plus encore qu'auparavant occupés par leur propriétaire. C'est le cas de près de 59 % d'entre eux en 2006, soit 3 points de plus qu'en 1999. Les propriétaires sont plus nombreux en milieu rural qu'en zone urbaine.

Part des propriétaires par département :

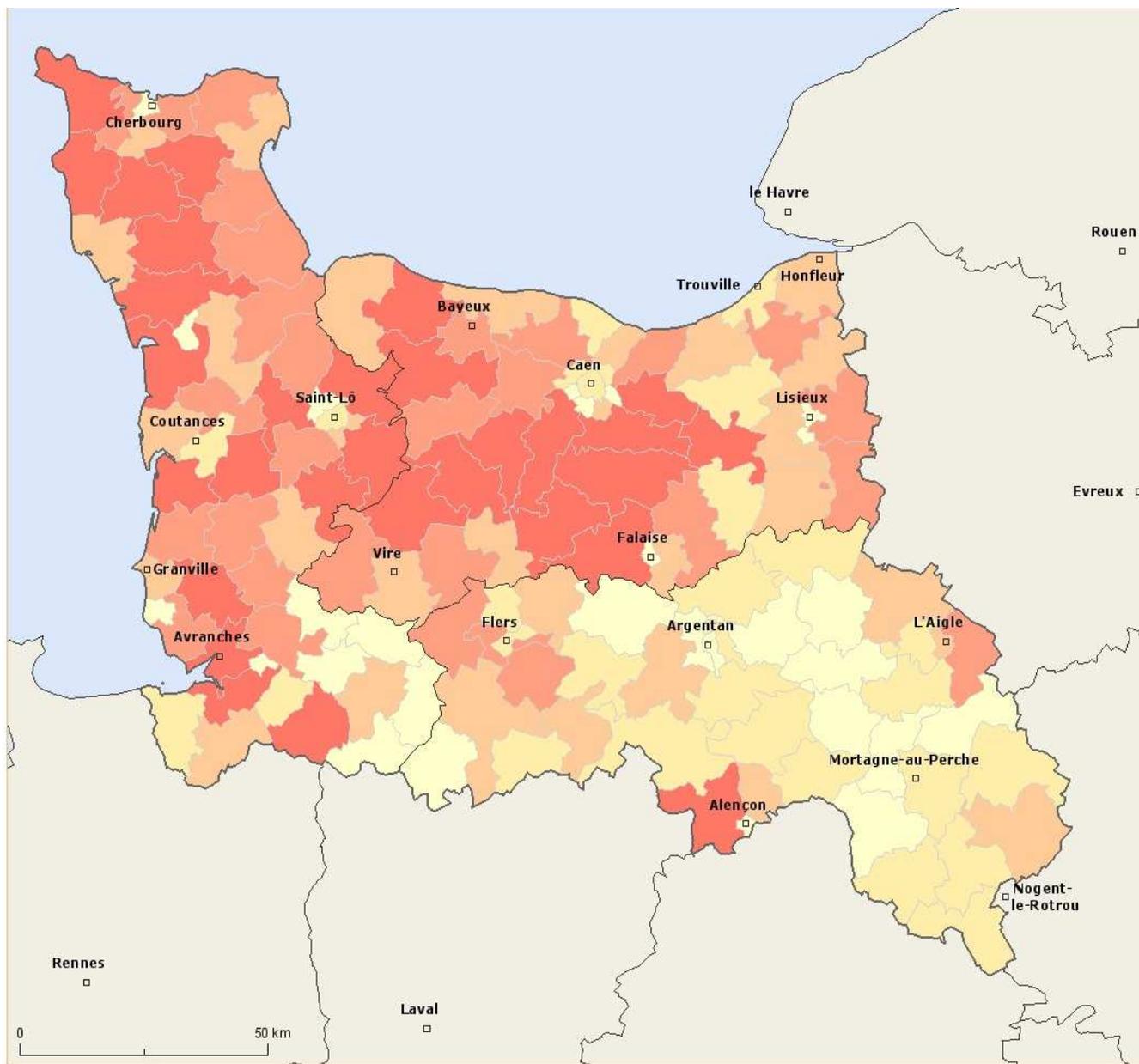
Orne : 62,1%
 Manche : 61,1%
 Calvados : 55,7%

AGE DU BÂTI SELON QUE LE MENAGE EST LOCATAIRE OU PROPRIETAIRE EN 2006

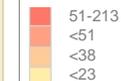


Le parc des propriétaires occupants est proportionnellement plus ancien que celui des locataires

REPARTITION DES PRÊTS A TAUX ZERO DISTRIBUES ENTRE 2006 ET 2008



Nombre de PTZ distribués entre 2006 et 2008



Source : DREAL Basse-Normandie

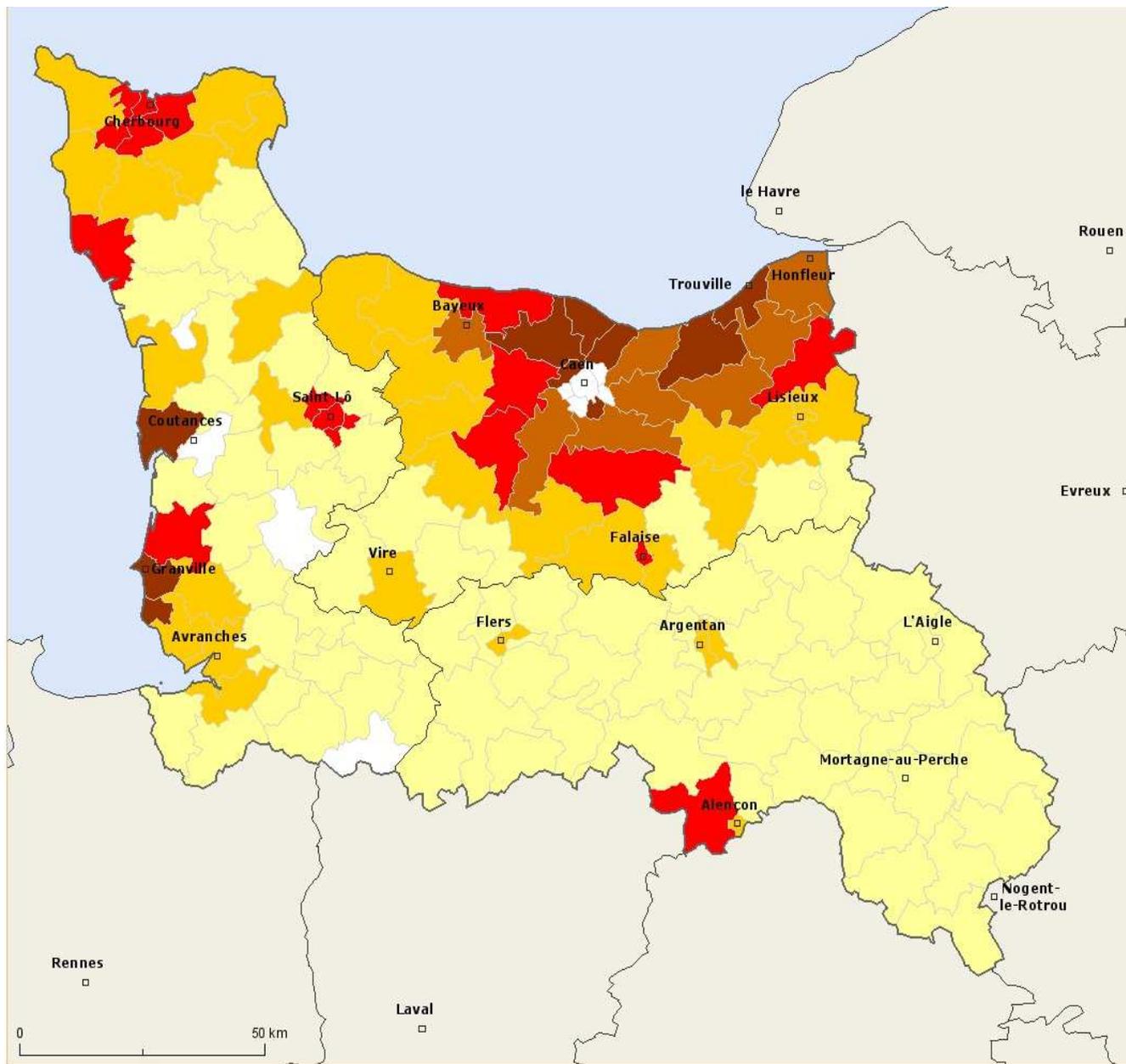
Les prêts à taux zéro ont majoritairement été distribués dans les zones périurbaines éloignées, ce qui peut induire un niveau de revenu des ménages plus faible sur ces secteurs.

7.403 PTZ ont été attribués entre 2006 et 2008. 42% dans la Manche et 40% dans le Calvados et prioritairement au sud de l'agglomération caennaise.

Le prêt à taux zéro permet à des primo-accédants au revenu modeste de devenir propriétaires. Le coût du foncier très **élevé** dans l'agglomération caennaise a éloigné ce type de ménages dans les cantons situés à plus de 20 km du centre.

10% (711) de l'ensemble des PTZ ont été distribués sur 3 cantons : Bourguébus, Bretteville/Laize et Troarn.

VALEUR MOYENNE DU FONCIER DESTINE A L'HABITAT



Valeur moyenne des prix des terrains à destination D'habitat par canton (2000-2002-2004-2006)



Source : PERVAL - Notaires

Une très forte disparité entre des secteurs dont la valeur du foncier est très faible et d'autres (Caen, la Côte Fleurie et Granville) où le prix peut-être jusqu'à 12 fois plus élevé.

La Basse-Normandie, est la troisième Région la moins chère de France derrière le Limousin et l'Auvergne avec un prix de terrains au m² de 33€ en 2006, la moyenne nationale est de 67€/m².

Néanmoins, les prix moyens varient fortement d'un département à l'autre, avec un prix moyen de 55 €/m² dans le Calvados. La façade littorale et le rayonnement de Caen expliquent largement ce niveau de prix. Dans la Manche, les prix les plus élevés sont observés sur le littoral et à proximité des agglomérations (Cherbourg, St Lô, Granville). Dans l'Orne, les prix sont les plus faibles de la Région à 16€/m². Sur le bassin de Flers (Bocage), les terrains sont bon marché avec une moyenne de 10€/m².

Prix moyens des maisons anciennes et prix au m² des appartements en neuf du 01/04/2009 au 01/04/2010 d'après les données des Notaires :

Calvados :

- Maison : 186.100 € (-7,3%)
- Appart. Neuf : 3.370 €/m²

Manche :

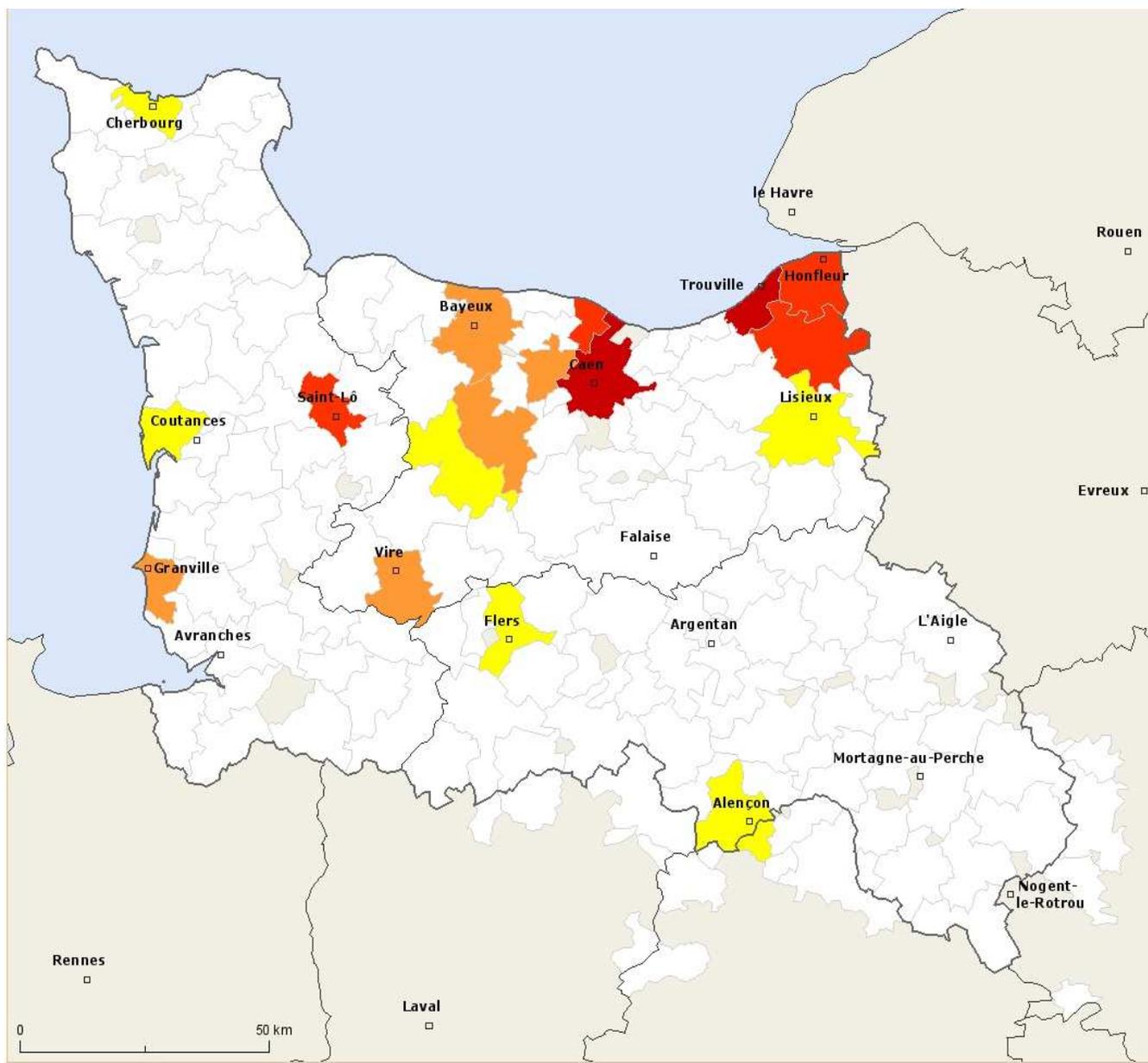
- Maison : 141.400 € (-4,9%)
- Appart. Neuf : 2.790 €/m²

Orne :

- Maison : 120.600 € (-5,2%)
- Appart. Neuf : 2.580 €/m²



VALEUR DES LOYERS EN 2009 DANS LES PRINCIPALES VILLES



Valeur moyenne des prix des terrains à destination D'habitat par canton (2000-2002-2004-2006)



Source : CLAMEUR

Une tension forte sur les loyers est observée sur l'agglomération de Caen-la-Mer et la côte Fleurie

Globalement, le niveau de loyer moyen en Basse-Normandie est de 10,9 €/m² de sh en 2009, il aurait diminué de 1,2% en un an d'après « CLAMEUR » un site de références locatives du marché privé alimenté par des structures publiques et privées (Anah, Pact arim, Century 21, Bouygues...).

Le niveau de loyer moyen en France est de 12 €/m² de sh. Comme pour le marché de l'accession les niveau varient fortement d'un département à l'autre :

Calvados : 12,1 €/m² sh

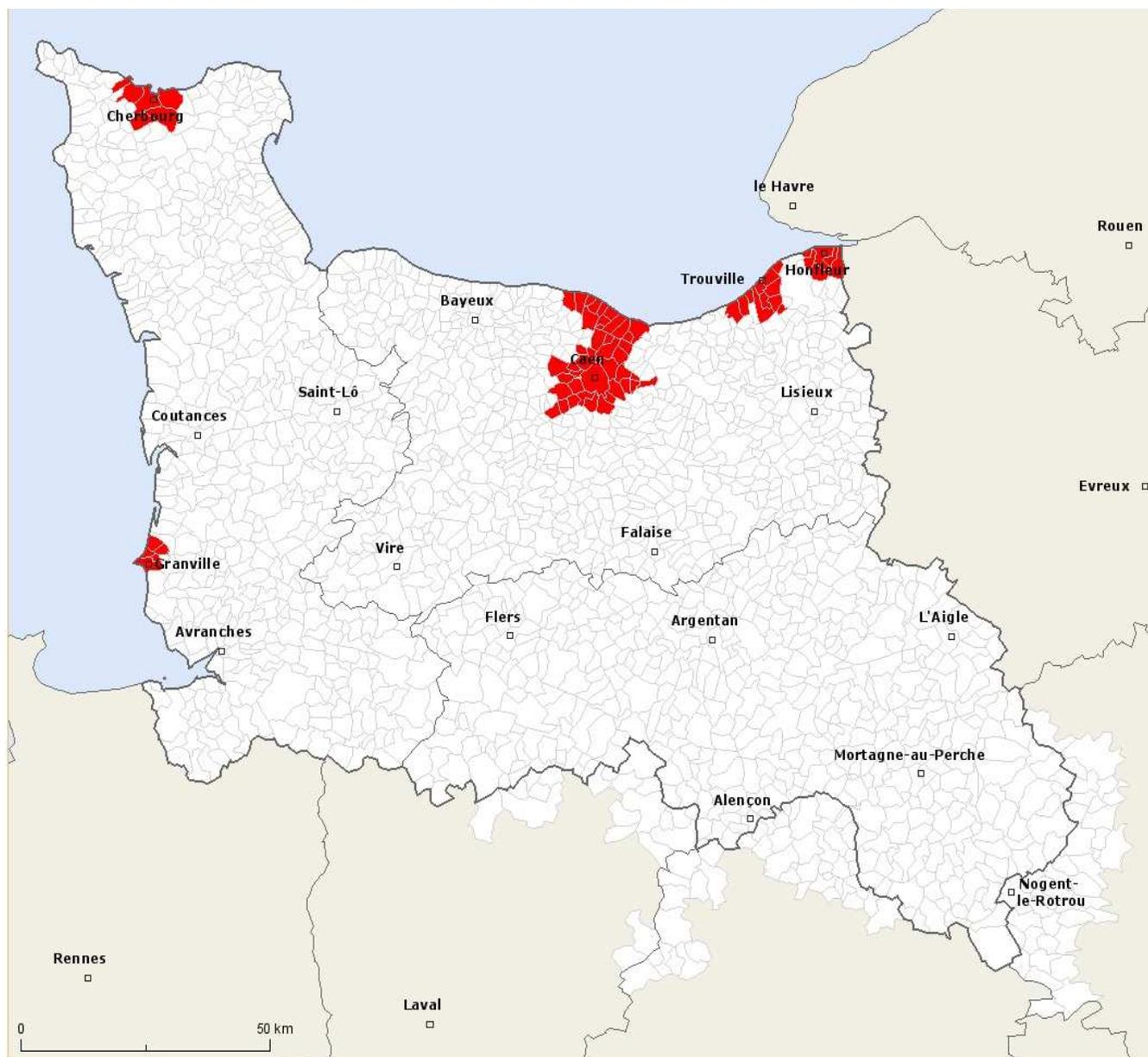
Manche : 7,3 €/m² sh

Orne: 7,1 €/m² sh

Les prix de référence ne reflètent pas forcément la tension d'un marché locatif, en effet certains produits peuvent orienter les prix à la hausse et déstabiliser un marché. La défiscalisation locative proposée dans le cadre de la loi De Robien avant la crise a contribué à déstabiliser complètement le marché locatif de zones a priori détendues (Lisieux, Alençon, Flers, Vire ..).



ZONAGE GEOGRAPHIQUE B2 EN BASSE-NORMANDIE



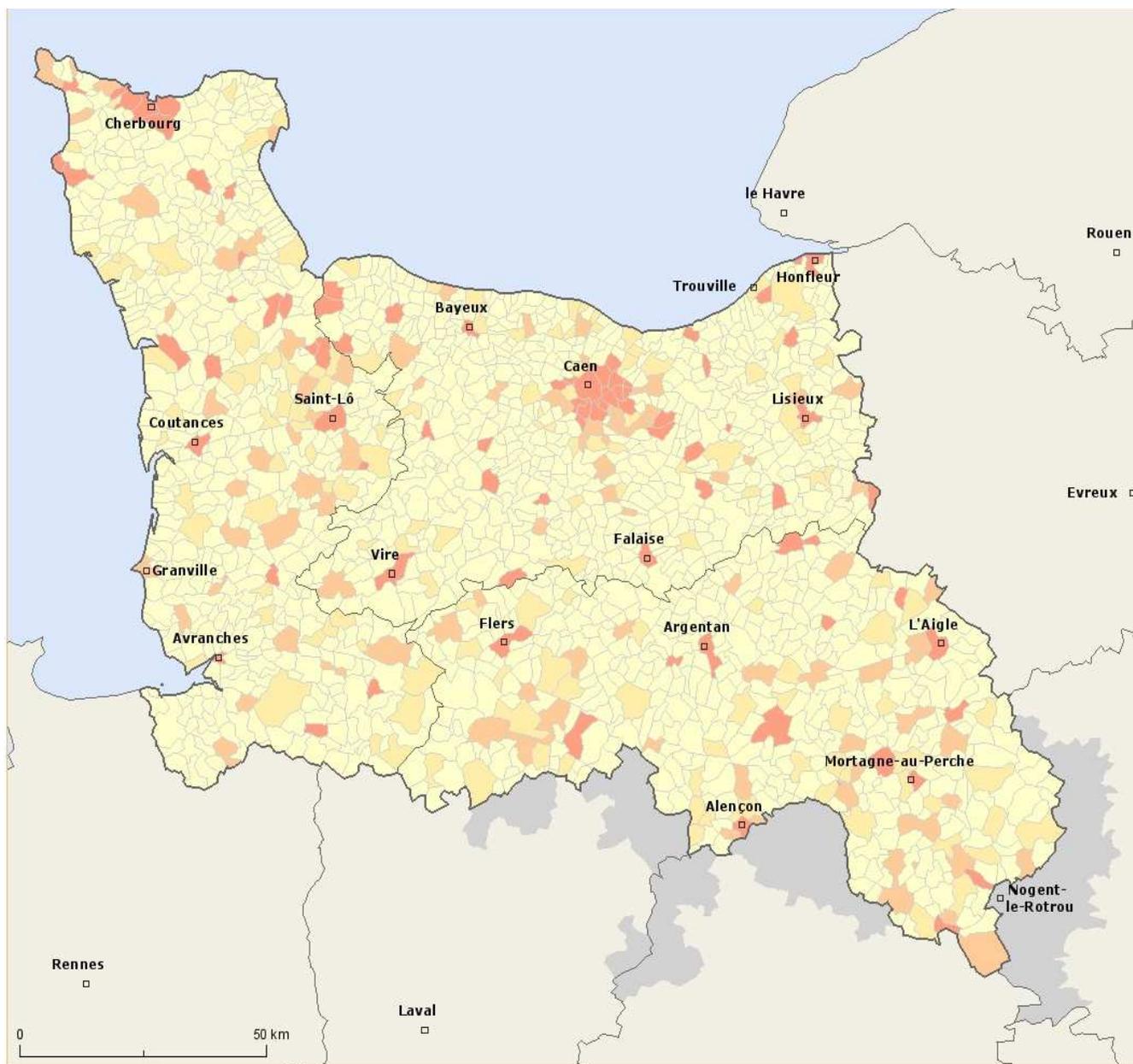
En dehors des zones rouges (B2), plus de financement pour le logement locatif social et plus de prêts pour l'investissement locatif défiscalisé

La carte ci-contre représente les communes qui classées en zone B2. les autres sont classées en zone C. Ce zonage constitue un élément pour mesurer la tension du marché immobilier.

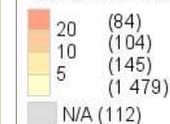
Dans les secteurs B2, il est possible de défiscaliser par le biais d'investissements locatifs dans le neuf (Robien, Borloo, Scellier). Depuis 2010, les crédits en faveur du logement social (construction) sont quasi-exclusivement destinés à la zone B2. Dans le cadre de la réforme de l'Anah, les subventions pour le parc privé seront également recentrées sur les zones B2.



PART DU LOGEMENT SOCIAL EN BASSE-NORMANDIE EN 2008



part de logements sociaux par rapport au parc total de logements 2006 (%), 2008



source : DRE Basse Normandie

17% de logements sociaux (5ème rang national) et une forte proportion d'individuels

Au 1er janvier 2008, près de 110.000 logements sociaux étaient proposés à la location en Basse-Normandie par les organismes HLM (environ 17% du parc total de logement). La Basse-Normandie se classe au 5ème rang. Ce parc est essentiellement concentré sur les zones urbaines. 35% de ce patrimoine est constitué de logements individuels. 65% des logements mis en service en 2007 étaient des individuels. 48% du parc social se situe dans le Calvados, 33% dans Manche et 19% dans l'Orne.

Le loyer moyen est de 4,18 €/m² de surface habitable pour l'ensemble du patrimoine.

Les plafonds de loyers:

- PLUS : 4,65 €/m² SU
- PLAI : 4,32 €/m² SU
- PLS : 7,11 €/m² SU

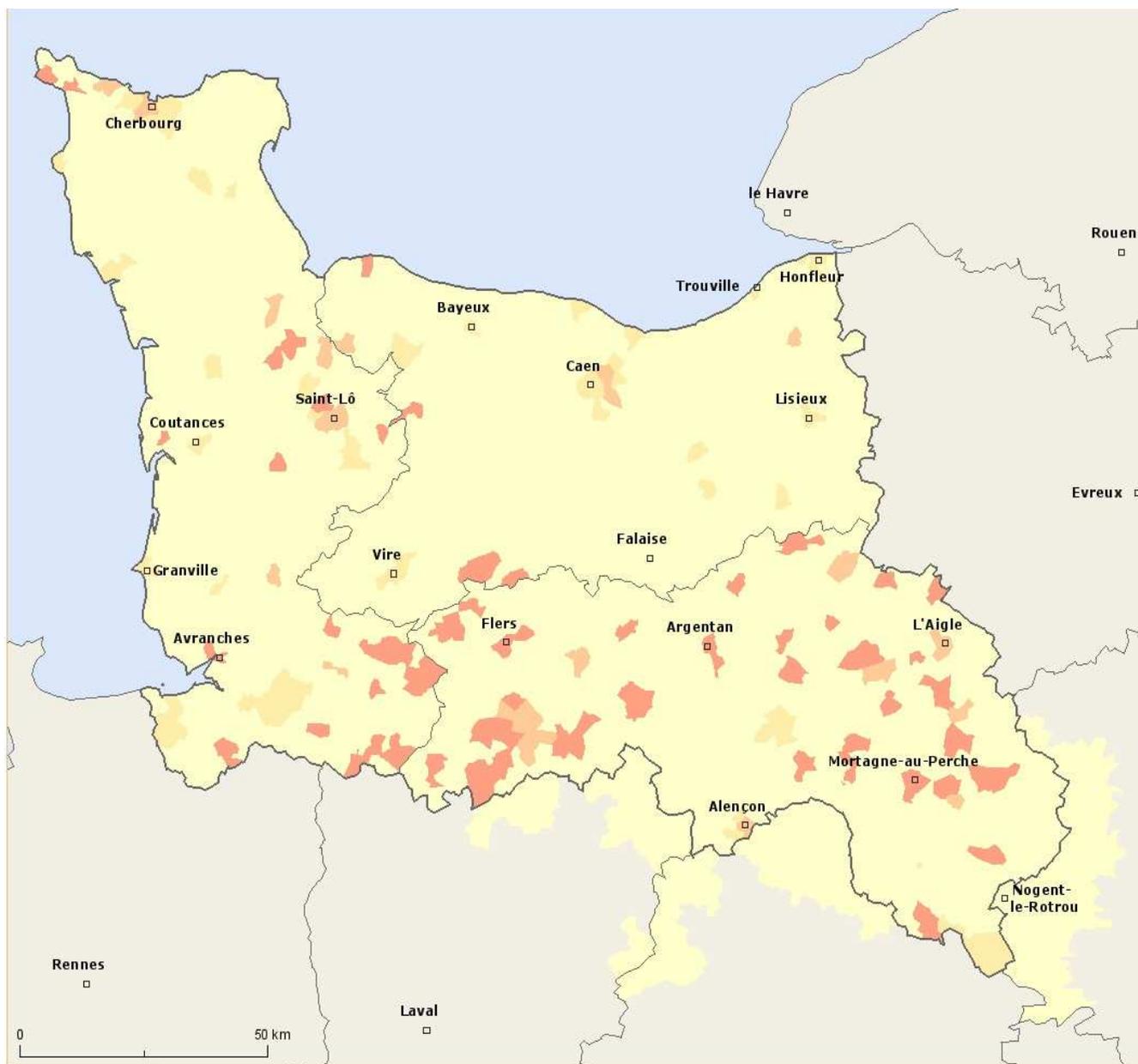
Le plafonds de ressources pour 1 pers seule:

- PLUS : 19.016 € (1.584 €/mois)
- PLAI : 10.457 € (871 €/mois)
- PLS : 24.721 € (2.060 €/mois)

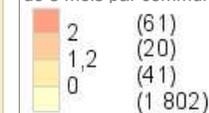
16,5% du parc social est en ZUS (28% dans l'Orne, 26% au niveau national)

3% en ZRR (13,8% dans l'Orne et 3,7% en France métropolitaine)

PART DE LA VACANCE STRUCTURELLE DANS LE LOGEMENT SOCIAL



Part de logements locatifs sociaux vacants depuis plus de 3 mois par commune en 2008



Source : DREAL Basse-Normandie

Une partie du parc dans l'Orne et le Sud Manche en particulier ne semble plus en adéquation avec la demande

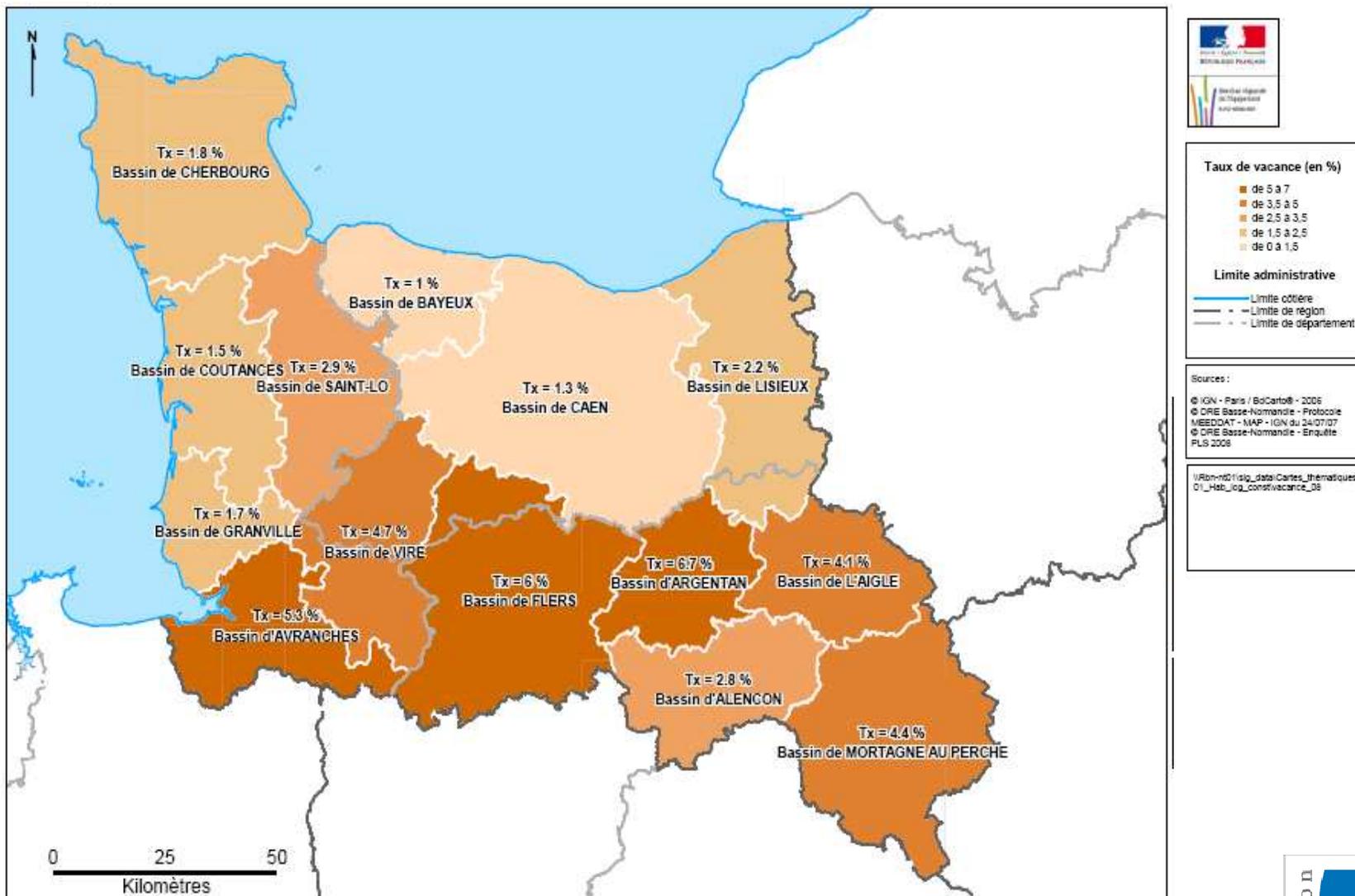
Au 1er janvier 2008, la part de la vacance structurelle de plus de 3 mois de logements sociaux en Basse-Normandie est de 1,2%, c'est le même taux observé pour la France entière. Dans le Calvados, la vacance structurelle est quasi-nulle et ne représente que 0,4% (206 lgs), on note juste une exception sur Condé/Noireau qui compte 20 LLS vacants depuis plus de 3 mois.

Dans l'Orne la vacance structurelle est particulièrement importante avec 590 logements sociaux vacants depuis plus de 3 mois soit 2,6% du parc. Cette vacance peut être liée au projet de rénovation urbaine d'Alençon, Flers et Argentan qui recueillent à elles seules 322 logements vacants en attente de démolition en 2008. Néanmoins, La Ferté Macé et Vimoutiers ont plus de 40 logements sociaux vacants chacune, tandis que l'Aigle, Domfront et Mortagne entre 20 et 25. Ces données montrent un marché très détendu où l'offre ne répond pas à la demande, au niveau quantitatif mais peut-être également qualitatif.

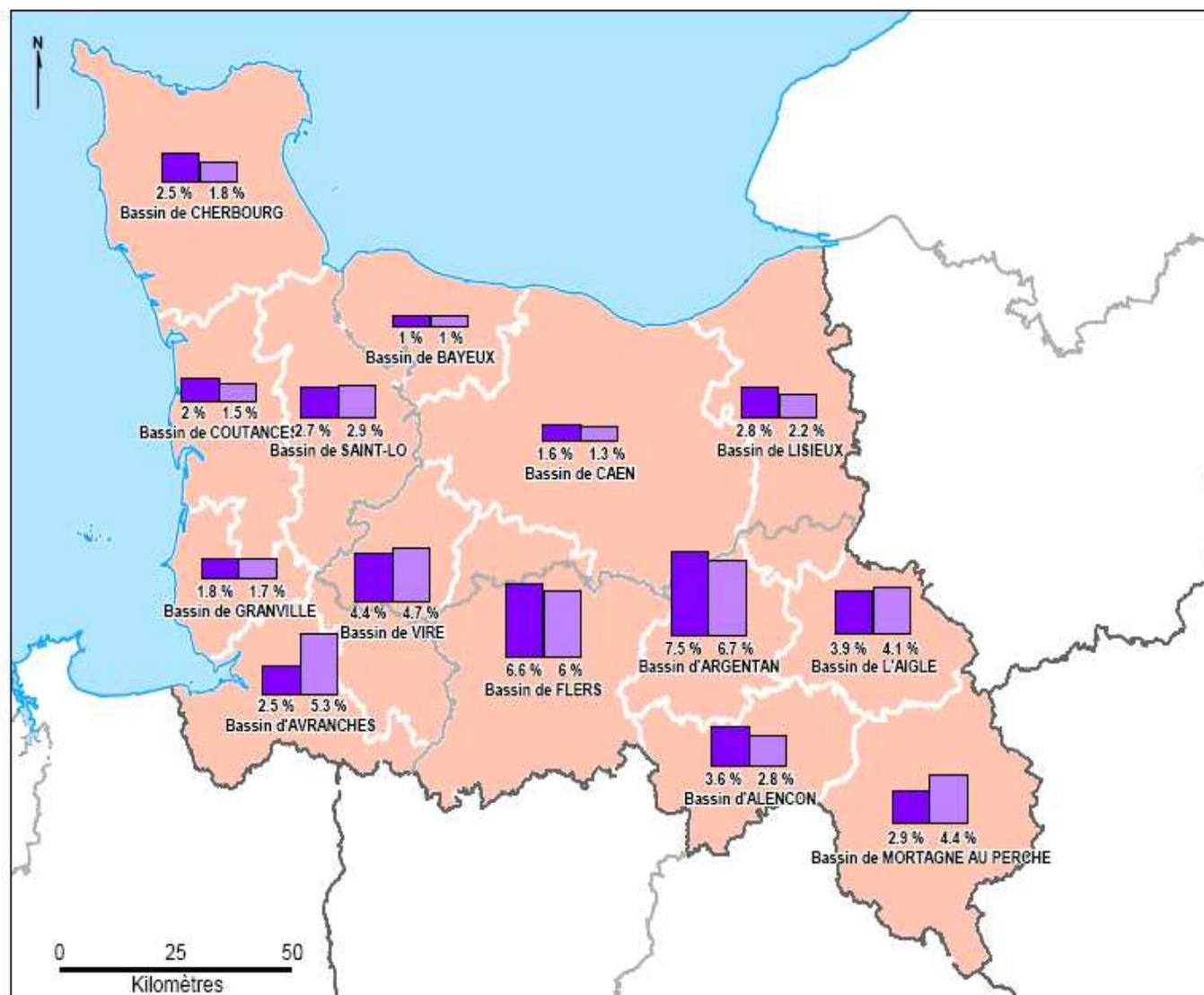
Dans la Manche, 507 logements sont vacants depuis plus de trois mois dont 136 à Cherbourg, qui sont liés au projet ANRU de l'Amont Quentin. Saint Hilaire du Harcouët, Sourdeval, Mortain et Avranches comptent chacune plus de 30 logements sociaux ce qui indique encore un problème entre l'offre et la demande, un marché a priori fortement détendu sur le locatif social.



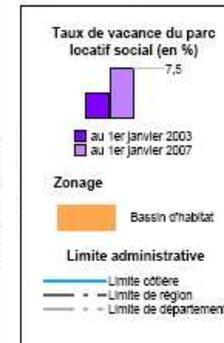
TAUX DE VACANCE DU PARC LOCATIF SOCIAL AU 1^{ER} JANVIER 2008



EVOLUTION DE LA VACANCE SUR LA PERIODE 2003-2008 PAR BASSIN D'HABITAT



La vacance de logements sociaux semblent toucher de nouveaux secteurs en 2008 : forte augmentation dans les Bassins d'Avranches et de Mortagne-au-Perche



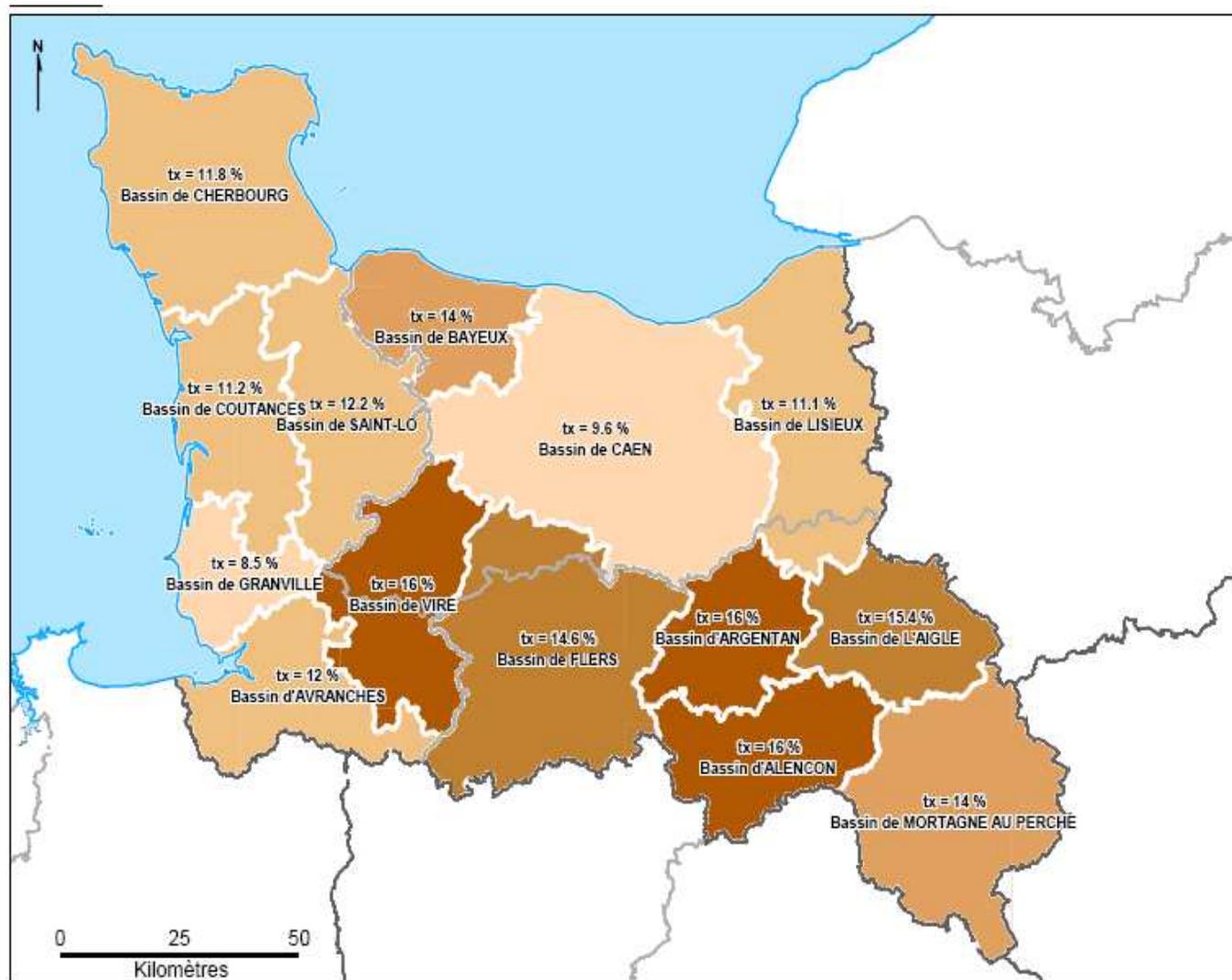
Sources :

- © IGN - Paris / BoCarto® - 2008
- © DRE Basse-Normandie - Protocole MESD/DT - MAP - IGN du 24/07/07
- © DRE Basse-Normandie - Enquête FLS 2008

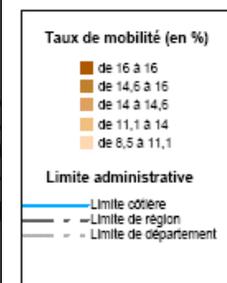
\\Ror-m01\sig_data\Cartes_thematiques\01_hab_log_contr\Evol_vacance_03_08



TAUX DE MOBILITE AU 1^{ER} JANVIER 2008 PAR BASSIN D'HABITAT



Un taux de mobilité faible indique une certaine tension sur le marché, plus il est élevé, plus les ménages peuvent facilement changer de logement



Sources :

© IGN - Paris / BoCarto® - 2006
 © CRE Basse-Normandie - Protocole NISDDAT - MAP - IGN du 24/07/07
 © CRE Basse-Normandie - Enquête PLS 2008

\\Norm-01\sig_data\Cartes_thematiques\01_Hab_log_const\mobilité_08



EVOLUTION DU TAUX DE MOBILITE SUR LA PERIODE 2003-2008 PAR BASSIN D'HABITAT



Une certaine tension est notée sur les bassins de Caen et de Granville et s'accroît entre 2003 et 2008



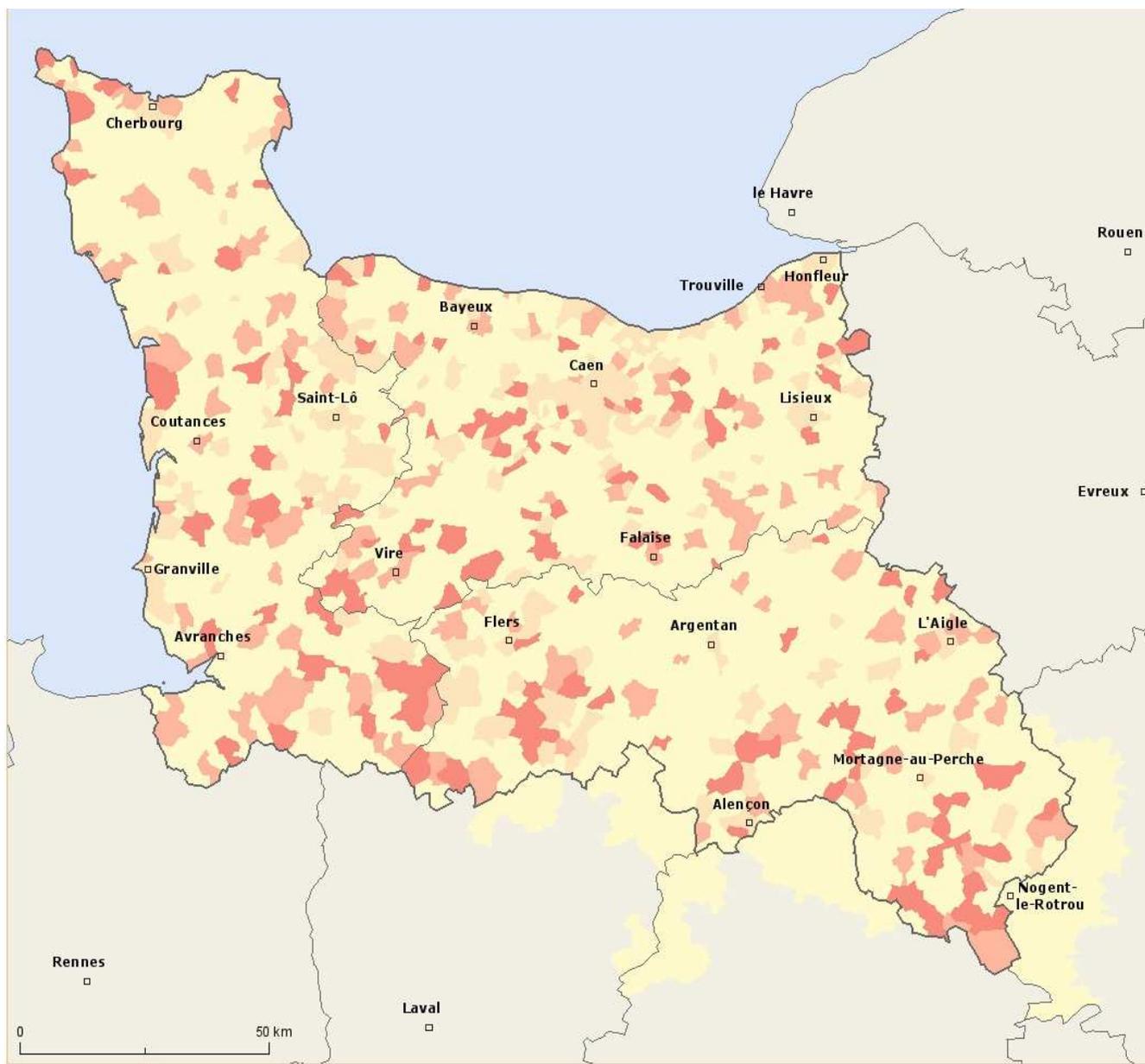
Sources :

- © IGN - Paris / Bdcarto® - 2006
- © DRE Basse-Normandie - Protocole MEEEDAT - MAP - IGN du 24/07/07
- © DRE Basse-Normandie - Enquête PLUS 2008

\\Rbn-m01sig_data\Cartes_thematiques\01_Hab_Log_Constr\Evol_mobilite_03_08



PART DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX CONSTRUITS AVANT 1969 EN 2008



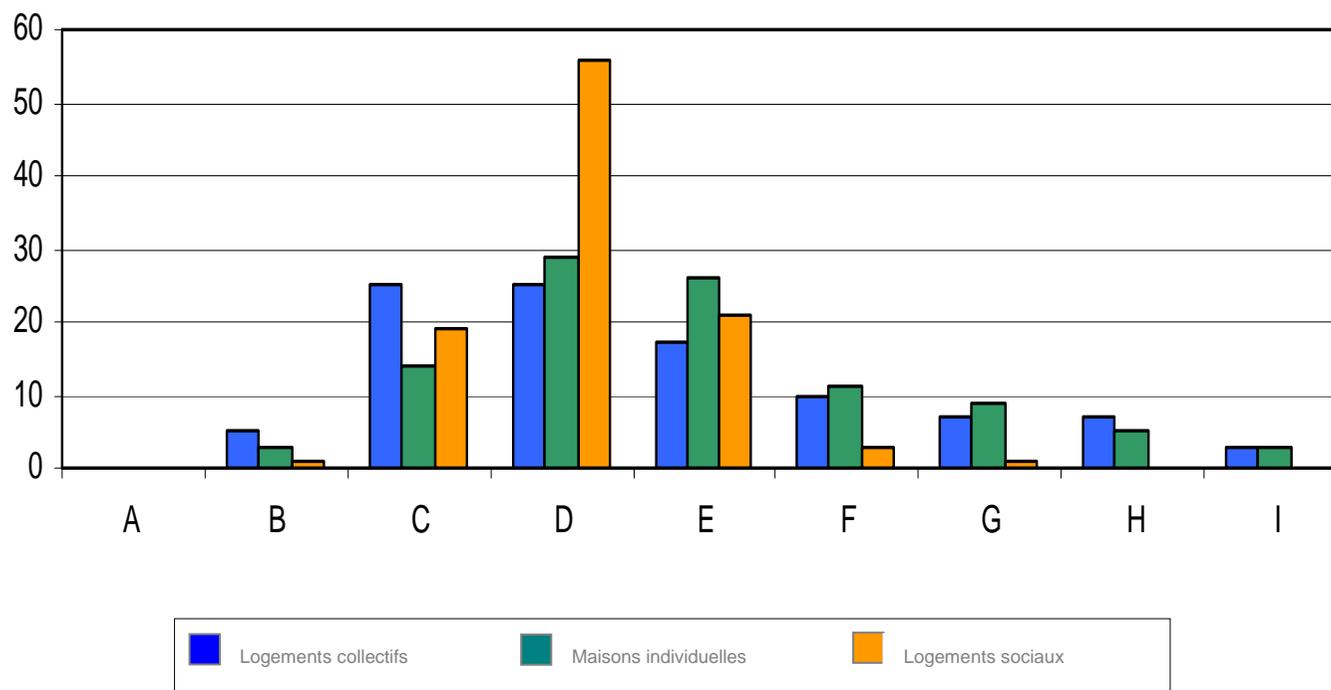
Le parc de la Manche et de l'Orne est proportionnellement assez ancien, ce qui implique des besoins en réhabilitation plus forts si elles n'ont pas déjà été réalisées.

42% des logements sociaux ont été construits avant 1969.

L'ancienneté du parc social est plus marquée dans la Manche où 50% du parc a été construit avant 1969 et dans l'Orne (42%) tandis que dans le Calvados 37% du parc a été construit avant 1969.

Cette donnée sur l'ancienneté du parc implique un bâti moins performant au niveau thermique, en particulier s'il n'a pas fait l'objet de travaux d'isolation.

POURCENTAGE DE REPARTITION DES ETIQUETTES PAR TYPE DE LOGEMENT



Globalement le parc social est moins énergivore que le parc privé, ce qui est lié à une moindre proportion de logements construits avant 1949 mais aussi à un entretien souvent plus important des propriétaires bailleurs sociaux.

Au niveau national, le parc HLM qui abrite 16% de la population, contribue pour 11% aux émissions de CO2 produites par le secteur résidentiel.

La consommation énergétique moyenne du parc (chauffage + eau chaude sanitaire) en énergie est de 170 KWh/m²/an contre 240 pour l'ensemble du parc résidentiel.

La ventilation du parc en fonction des classes de l'étiquette énergie montre une forte concentration dans les classes C, D et E.

Données sur l'occupation du parc social au 01/01/2009

(enquête OPS sur l'ensemble parc LLS de Basse-Normandie : 88% de taux de réponses)

- Une forte croissance des personnes isolées au détriment des couples avec enfants : 44% des ménages au 1/01/2009 contre 31% en 1997, 39% en 2003
- Une augmentation des + de 65 ans, ces ménages représentent 13% de la population du parc social contre 10% en 2000 = ce qui indique une entrée plus difficile des jeunes ménages dans le parc
- 66% des ménages (hors inactifs) ont un emploi stable, 16 ont un emploi stable et 19% sont sans emploi (fin 2007, le taux de chômage de la Région était de 7,7%)
- Le revenu mensuel imposable moyen est de 1°300 € par ménage et de 550 € par personne en Basse-Normandie
- 67% des ménages du parc locatif social ont des revenus inférieurs à 60% du plafond PLUS (plafond PLAI)
- Le loyer moyen est de 316 €/mois et l'APL moyenne de 199 €. Depuis 2000, on constate une chute constante du nombre de bénéficiaires de l'APL. Les charges locatives ne sont pas prises en compte par les allocations et sont des postes qui tendent de plus en plus à augmenter pour les ménages en particulier si les logements sont mal isolés et/ou si le mode de chauffage, le plus souvent individuel est énergivore.



STRUCTURES D'ACCUEIL, D'INFORMATION ET D'ORIENTATION A DESTINATION DES JEUNES

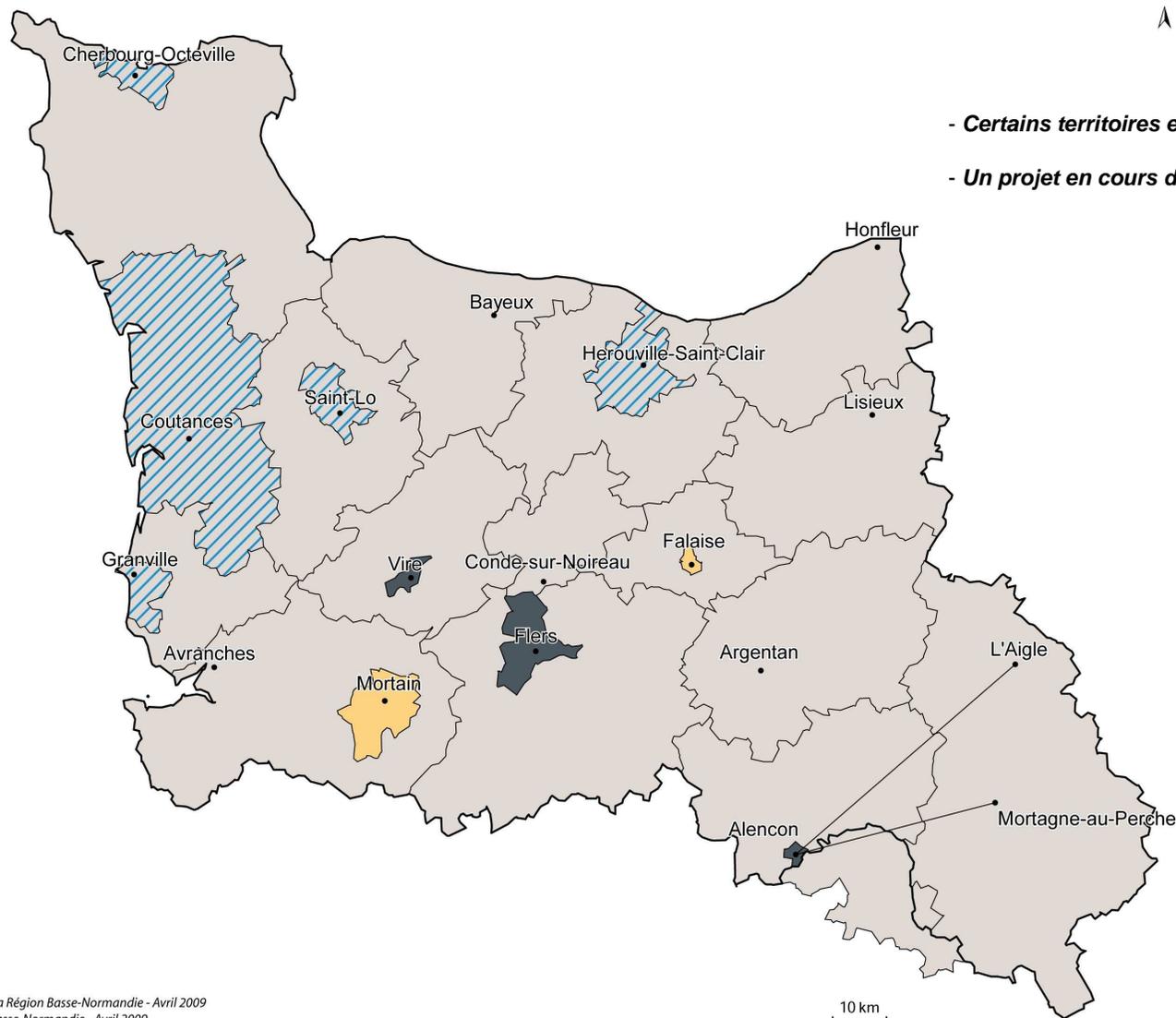
ORGANISATION TERRITORIALE DES PAIO, MISSIONS LOCALES ET STRUCTURES

TYPE CLLAJ*

Avril 2009

TYPES DE STRUCTURES :

-  PAIO et Missions locales
-  CLLAJ*
-  Autres services d'information
-  Création de service en projet



- Certains territoires encore non couverts.

- Un projet en cours de réflexion à Lisieux

*Comité local pour le logement autonome des jeunes

Sources : Service "Solidarité et Aménagement" de la Région Basse-Normandie - Avril 2009
Réalisation : Atelier de Cartographie de la Région Basse-Normandie - Avril 2009



LES BESOINS EN LOGEMENTS TEMPORAIRES PAR BASSIN D'HABITAT

LA COUVERTURE DES BESOINS EN LOGEMENTS TEMPORAIRES

BESOINS EN LOGEMENTS TEMPORAIRES

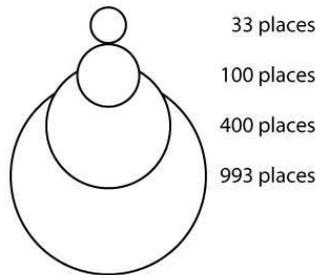
 Nombre de places nécessaires pour couvrir la demande potentielle

CAPACITÉ DU RÉSEAU FJT ET DES AUTRES STRUCTURES COLLECTIVES SPÉCIFIQUES

 Nombre de places dans les FJT

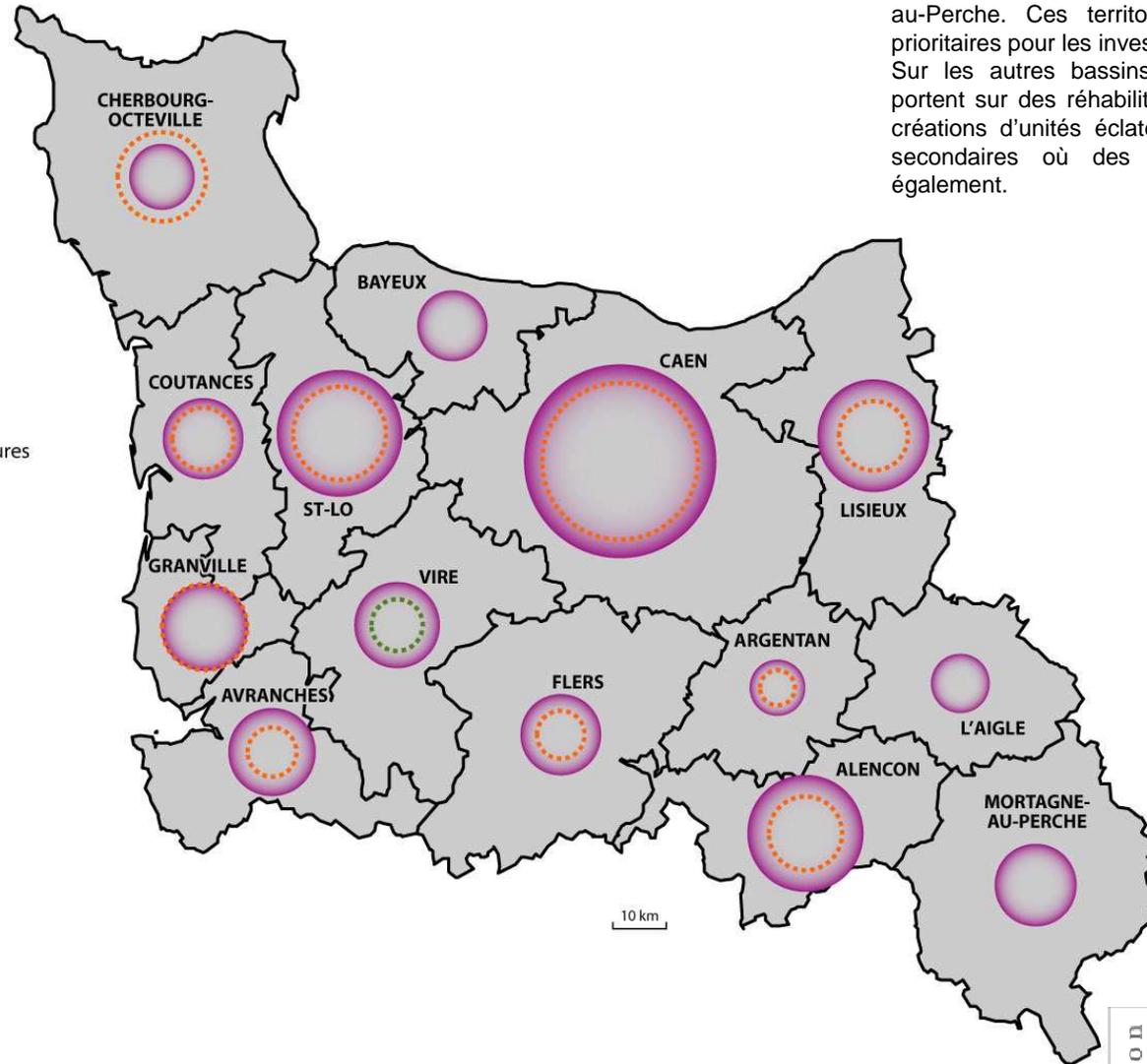
 Nombre de places dans les autres structures collectives spécifiques

NOMBRE DE PLACES



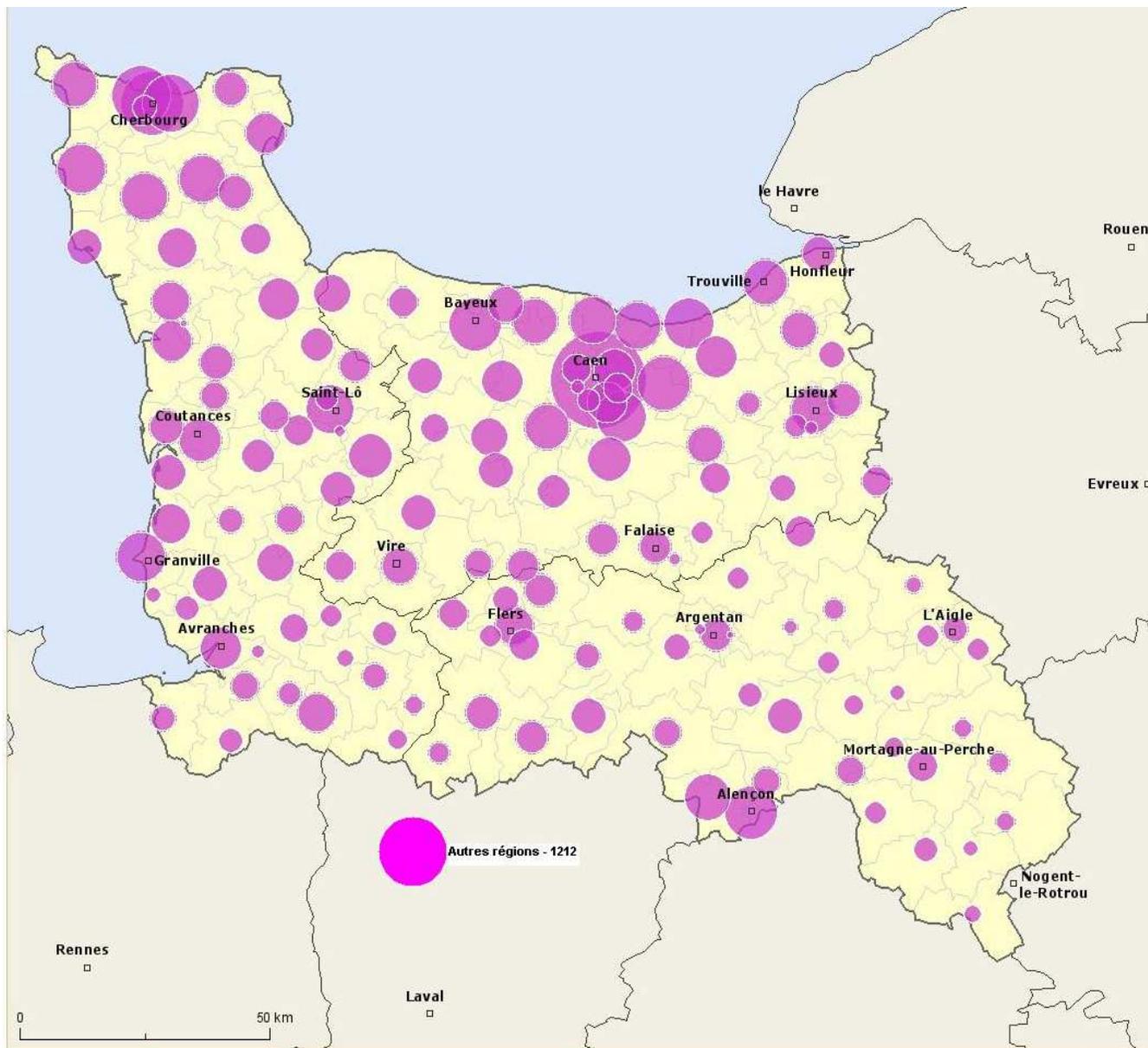
- Source -
UFJT Basse-Normandie
2007

- Réalisation -
Atelier de Cartographie
de la Région Basse-Normandie
Mars 2007



Certains bassins ne sont pas couverts par une offre d'hébergement en logements temporaires: Bayeux, L'Aigle, Mortagne-au-Perche. Ces territoires doivent être prioritaires pour les investissements. Sur les autres bassins, les besoins se portent sur des réhabilitations, et sur des créations d'unités éclatées sur les pôles secondaires où des besoins existent également.

LOCALISATION DES EMPLOYEURS DES APPRENTIS EN 2009-2010



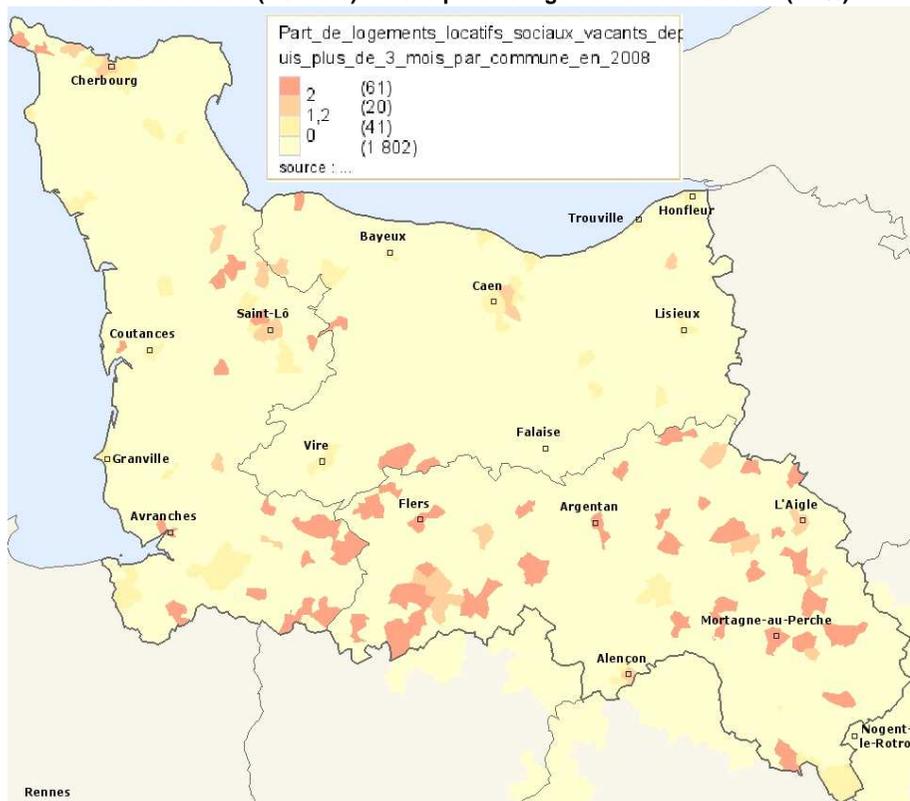
Un public d'apprentis à loger dispersé sur l'ensemble du territoire et en particulier dans les villes et bourgs ruraux

Les formations dispensées dans les CFA sont localisées sur trois pôles principaux : Caen, Coutances et Alençon. Sur ce temps, les apprentis ont la possibilité d'être logés dans les internats des CFA (aide possible de la Région à la personne). Les stages effectués chez les employeurs de la Région sont répartis sur l'ensemble du territoire, en milieu urbain et rural. Les apprentis sont souvent confrontés à un problème de double-résidence, à chaque fois sur de courtes périodes. Pour ce public présentant peu de garanties, le logement peut être un frein à l'apprentissage.



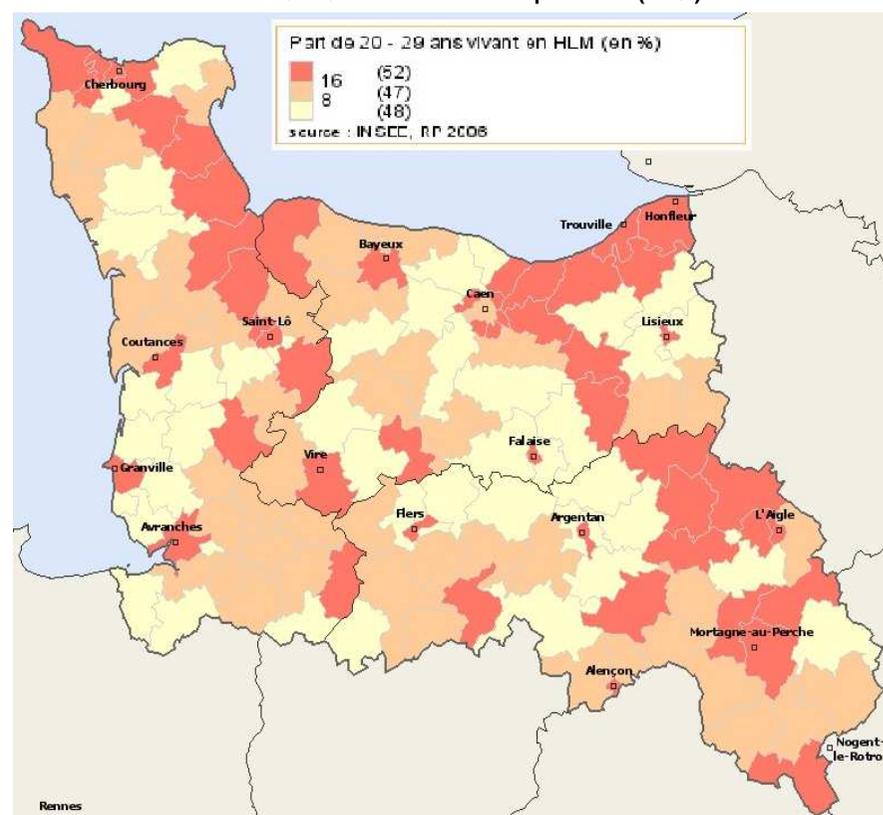
LES JEUNES DANS LE PARC LOCATIF SOCIAL

Vacance structurelle (> 3 mois) dans le parc de logements locatifs social (en %)



Un accès de plus en plus difficile des jeunes aux logements sociaux particulièrement dans les zones « tendues » du fait d'un taux de mobilité en baisse des ménages en place.

Part de 20 - 29 ans vivant dans le parc HLM (en %)

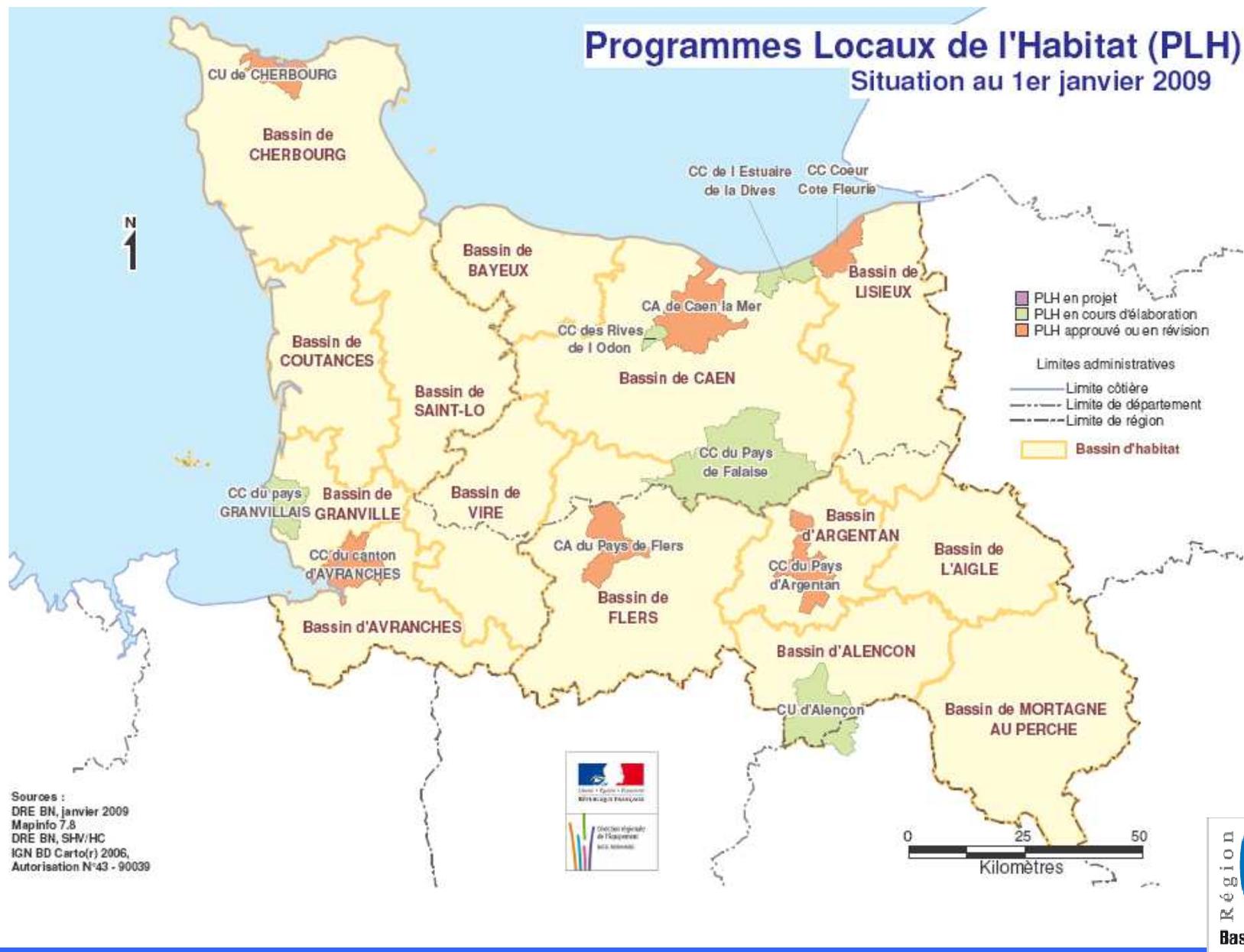


- Difficultés pour les jeunes d'accéder au parc social, car les délais d'attente sont souvent trop longs, et les garanties demandées trop exigeantes.

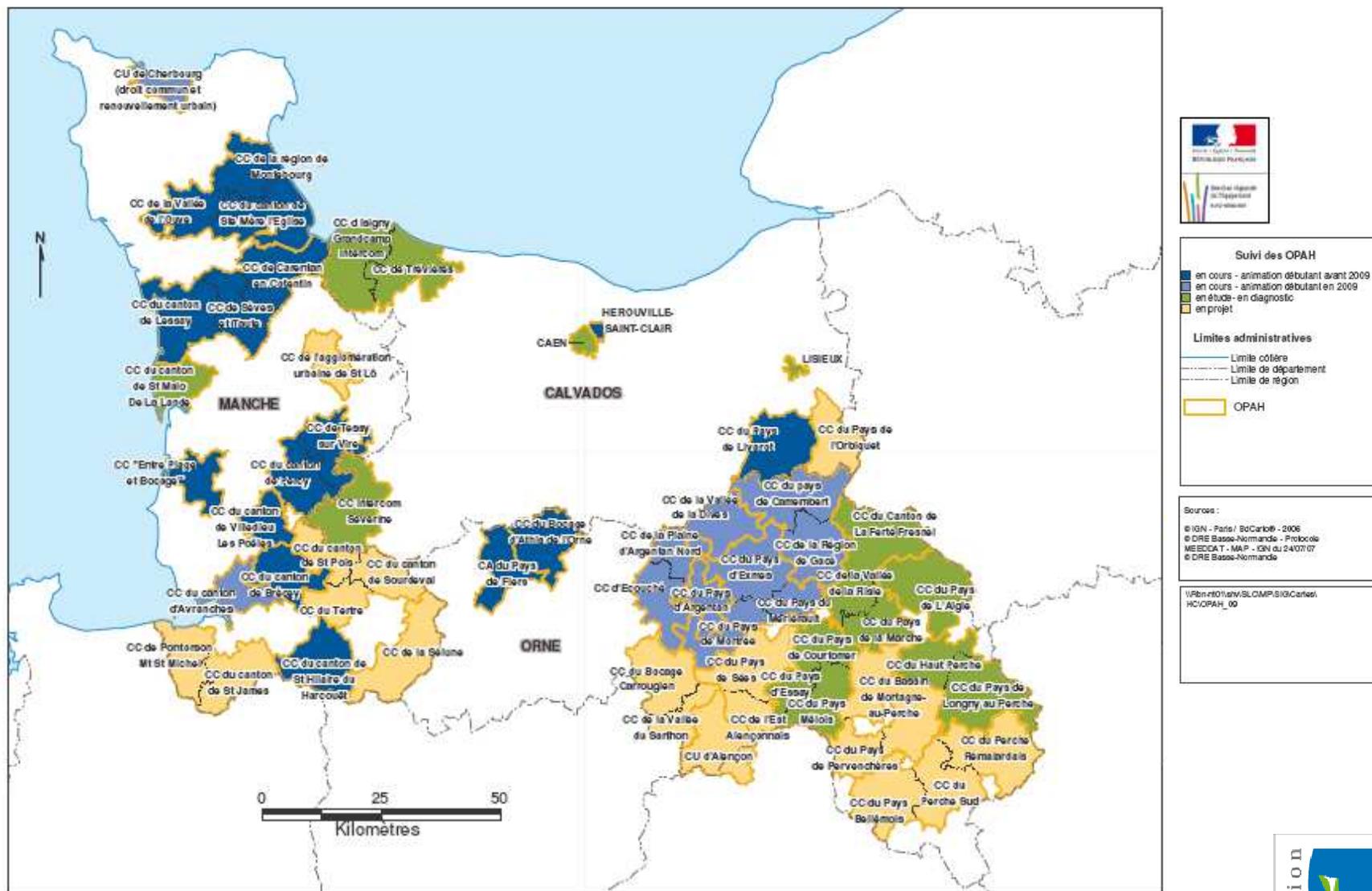
On note une vacance structurelle dans certains logements HLM depuis plusieurs mois. Les logements ne sont pas adaptés à la demande car ils sont souvent trop grands et trop chers.



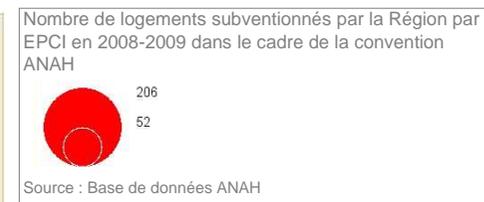
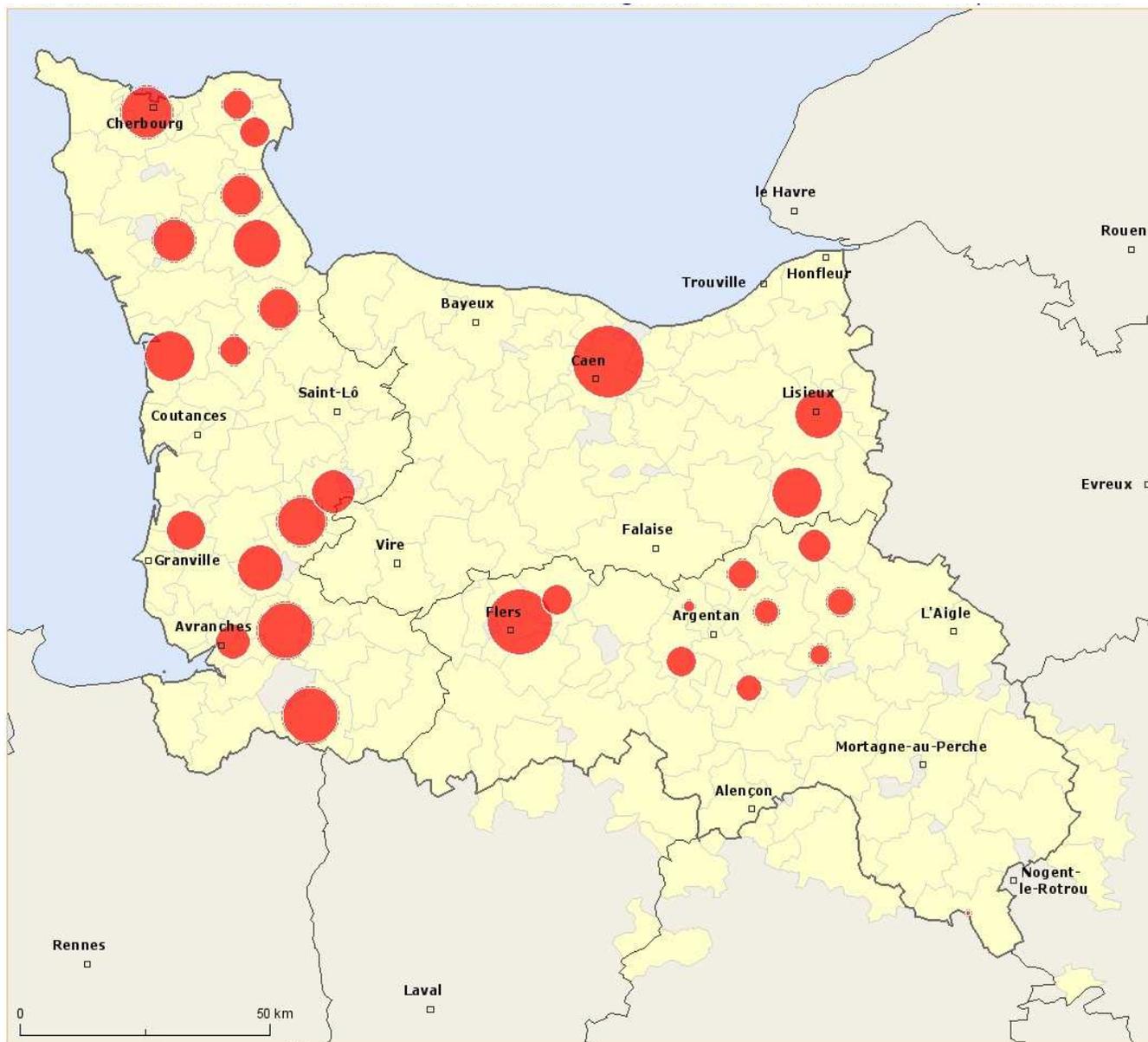
PROGRAMMES LOCAUX DE L'HABITAT



OPERATIONS PROGRAMMEES D'AMELIORATION DE L'HABITAT (OPAH) AU 1^{ER} JANVIER 2009



LOGEMENTS SUBVENTIONNES PAR LA REGION – CONVENTION ANAH/REGION



En 2008 et 2009 la Région a engagé 696.743 € pour réhabiliter 1.191 logements privés (225 K€ en 2008 et 471 K€ en 2009 - Plan de Relance).

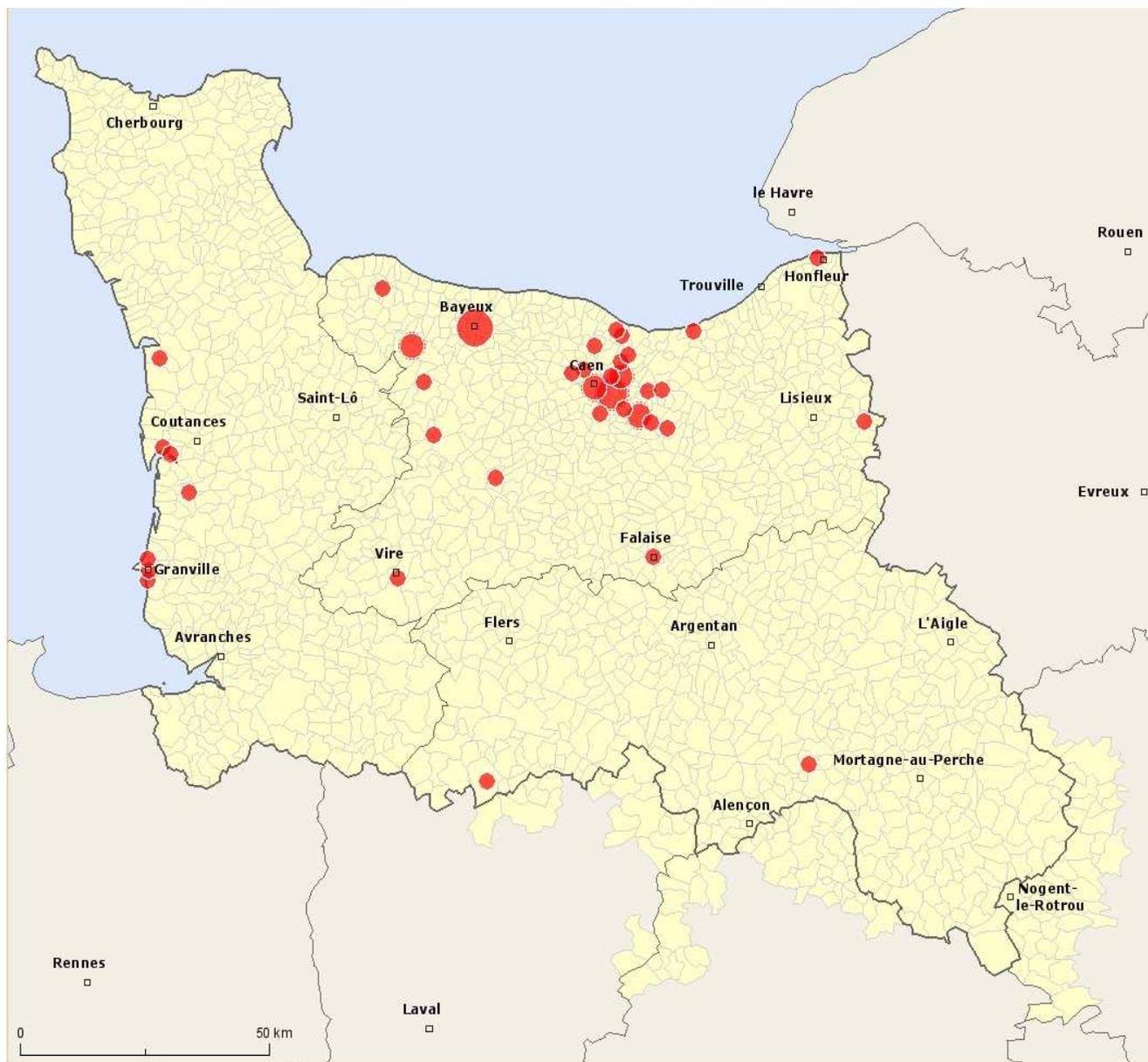
Le montant moyen de subvention par logement est de 611 €.

971 propriétaires occupants ont bénéficié de la subvention contre 220 logements en location sociale ou très sociale.

L'enveloppe consacrée aux propriétaires occupants est de 365 €/gt et celle pour les propriétaires bailleurs de 1.623 € / lgt.

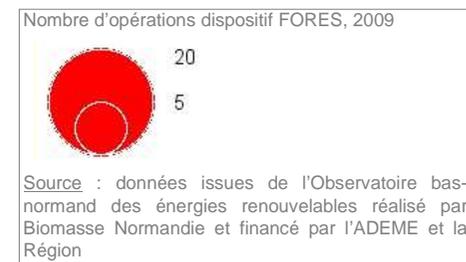
La Région bonifie les aides de l'Anah uniquement dans les périmètres d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en cours.

NOMBRE D'OPÉRATIONS DU DISPOSITIF FORES EN 2009



© Région Basse-Normandie - IGN GéoFla

<https://sister.cbnn.fr>



Fin 2010 :

83 dossiers déposés par les bailleurs sociaux ;

7 026 k€ engagés par la Région pour 1 627 logements construits ou rénovés aidés ;

793 logements construits avec un label Très Haute Performance Energétique (THPE) ;

476 logements en cours de rénovation avec une réduction de 40 % des charges pour le locataire ;

358 logements en cours de labellisation Bâtiment Basse Consommation (BBC).

Soit au total : 1.627 logements sociaux aidés par la Région



Bilan logements des opérations ANRU 2005-2013

	Démolitions	Reconstructions	Réhabilitations	Résidentialisations
Caen	526	526	3852	868
Hérouville Saint Clair	585	504	290	959
Colombelles	223	223		94
Lisieux	155	156	72	250
Total Calvados	1489	1409	4214	2171
Cherbourg-Octeville	414	399	2985	496
Saint Lô	223	223	709	
Total Manche	637	622	3694	496
Alençon	501	412	888	723
Argentan	260	76	532	74
Flers	299	223	586	538
Total Orne	1060	711	2006	1335
Total Basse-Normandie	3186	2742	9914	4002

Depuis 2004, le premier engagement de la Région en faveur du logement social a été la signature de la convention ANRU en juin 2006, avec un financement de 47,5 Millions d'€uros de l'ensemble des projets bas-normands dont 12,8 Millions d'euros en faveur des bailleurs sociaux comprenant :

- 4.900 réhabilitations (diagnostic de performance énergétique, exigences -10% sur charges récupérables)
- 2.900 résidentialisations
- 500 constructions / acquisition-amélioration (exigences : label THPE 2005)

Les Projets de rénovation urbaine soutenus par l'Anru et la Région ont permis aux villes concernées de modifier considérablement la physionomie et même l'image des quartiers. L'ensemble des travaux, même s'ils constituent des chantiers lourds et pénibles pour le quotidien des habitants sur plusieurs années, apporte une amélioration certaine en termes d'habitat et de confort. On regrette le plus souvent dans ces projets la difficulté de reconstruire des logements « Hors Site » et surtout à une échelle intercommunale. Par ailleurs les problématiques sociales liées en grande partie au contexte économique perdurent sur ces quartiers. A priori, il ne semble pas envisagé que l'Etat s'engage sur un « Anru 2 ».



Éléments de synthèse sur le logement

- Un parc ancien et individuel important en particulier en milieu rural et potentiellement émetteur de plus de GES
- Un étalement urbain qui s'est accru entre 1999 et 2006, favorisant les logements individuels « purs » et l'installation de ménages modestes attirés par un coût du foncier moindre
- Un marché immobilier particulièrement tendu sur les secteurs urbains et littoraux mais en total déprise dans le rural éloigné de l'Orne, du sud Manche et sud Calvados
- Un développement inquiétant de la vacance de logements privés et sociaux dans l'Orne et le Sud Manche
- Un parc de logement social bien représenté mais vieillissant dans l'Orne et la Manche
- Un accès plus difficile au logement social dans les Bassins de Caen, Granville et sur la côte Fleurie pour les jeunes ménages en particulier
- Un besoin en petit logement locatif « bon marché » pour répondre à une demande de jeunes et personnes âgées dans les bourgs ruraux et villes moyennes à proximité des services

