

PROFIL

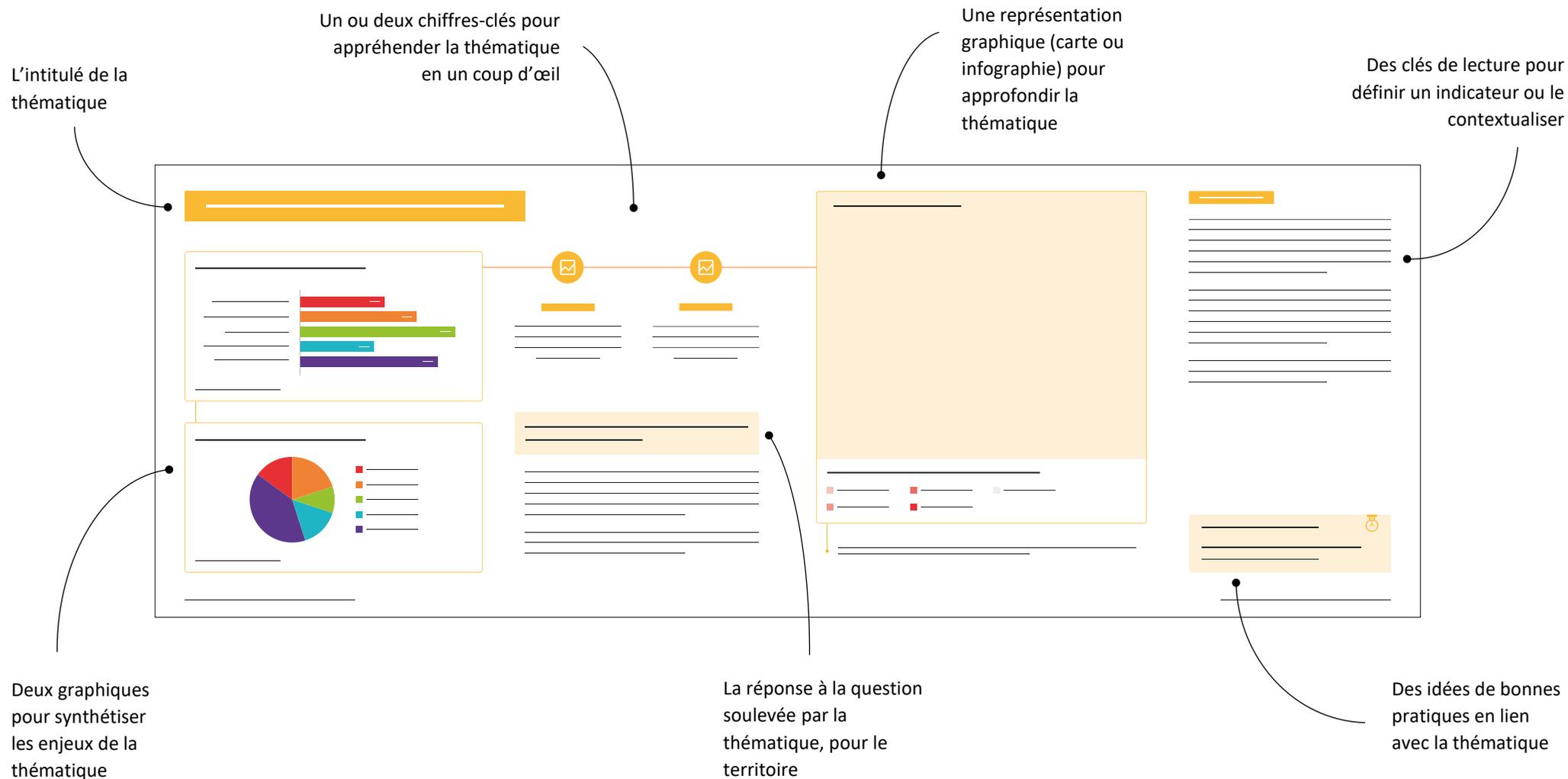
thématique

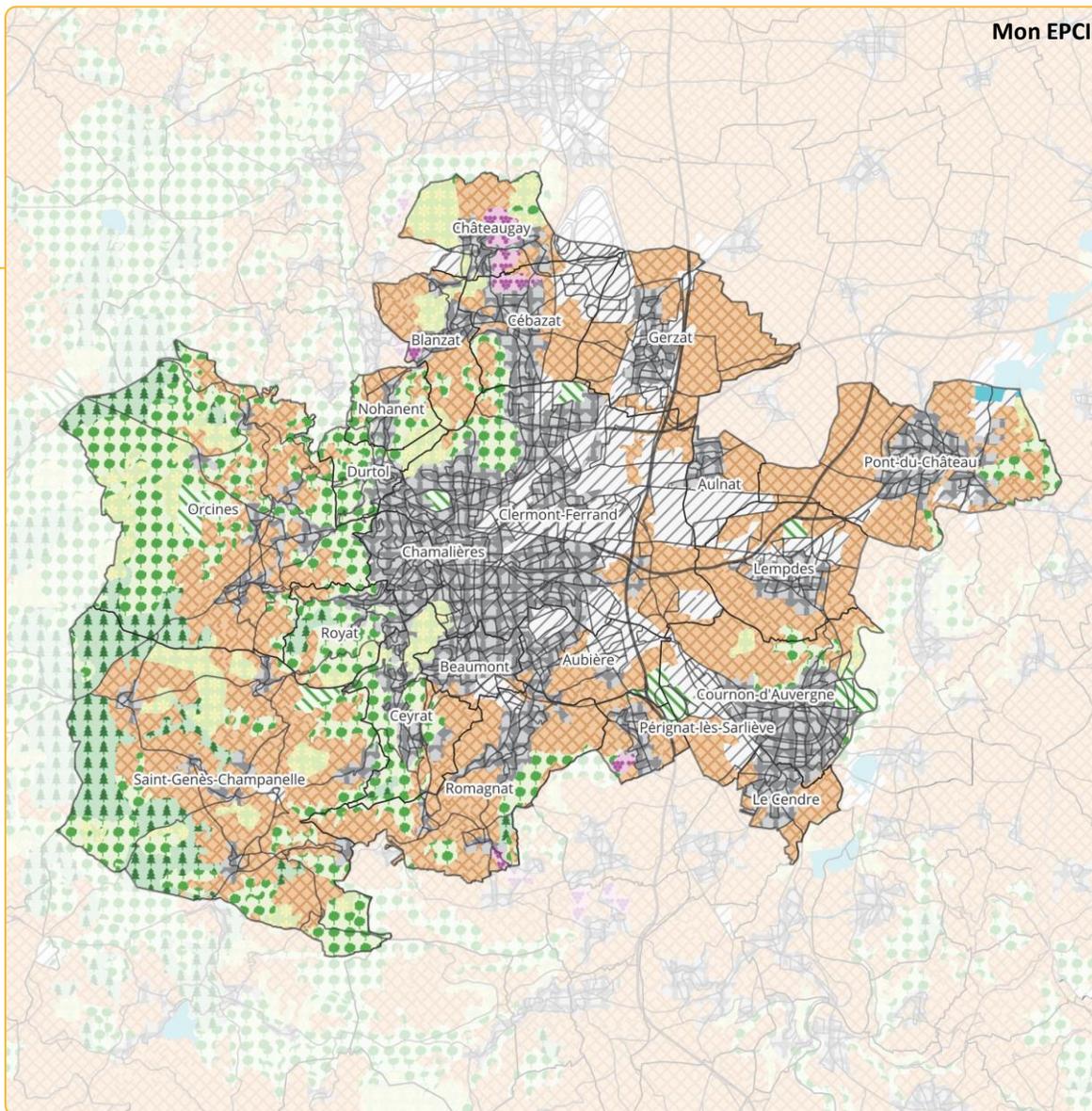
LOGEMENT

Ma commune-mon EPCI

SEPTEMBRE 2024

COMMENT LIRE VOTRE PROFIL THÉMATIQUE ?





Les cartographies proposées sont réalisées à l'échelle de l'EPCI. La carte ci-dessus permet de positionner chacune des communes.

ÉDITO

Appuyer vos décisions sur des éléments fiables et objectifs

J'ai le plaisir de vous faire parvenir le Profil Logement conçu par Ithéa. Construit à partir des derniers chiffres disponibles pour Ma commune-mon EPCI, ce document vous permettra :

1. D'appuyer les décisions impactant le parc de logements pour Ma commune-mon EPCI sur des données objectives
2. De présenter et valoriser votre collectivité auprès de ses forces vives et de ses partenaires
3. D'alimenter vos études et schémas (Programme Local de l'Habitat, création de nouveaux quartiers, opérations de renouvellement urbain, revitalisation de centre-bourg...)

Il s'adresse à tous les acteurs de votre collectivité, et ce sans limitation d'usage. Je vous souhaite une excellente lecture !

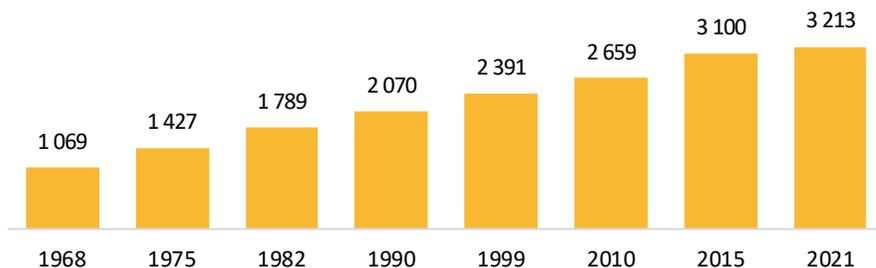
Pauline Zeiger
pauline.zeiger@ithea-conseil.fr

SOMMAIRE

Évolution des logements	04
Constructions récentes	06
Marché immobilier	08
Modes d'occupation	10
Confort et vétusté des logements	12
Logement social	14
Logement des jeunes	16
Logement des séniors	18

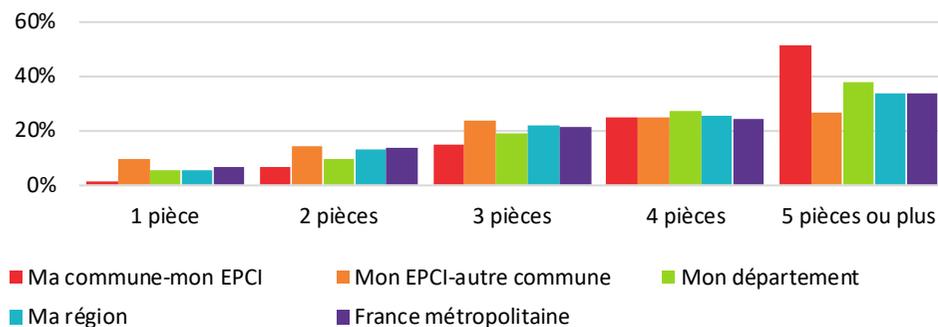
ÉVOLUTION DES LOGEMENTS

Évolution du nombre de logements



Source : INSEE, 2021

Résidences principales par nombre de pièces



Source : INSEE, 2021



3 213

Le nombre de logements pour ma commune-mon EPCI



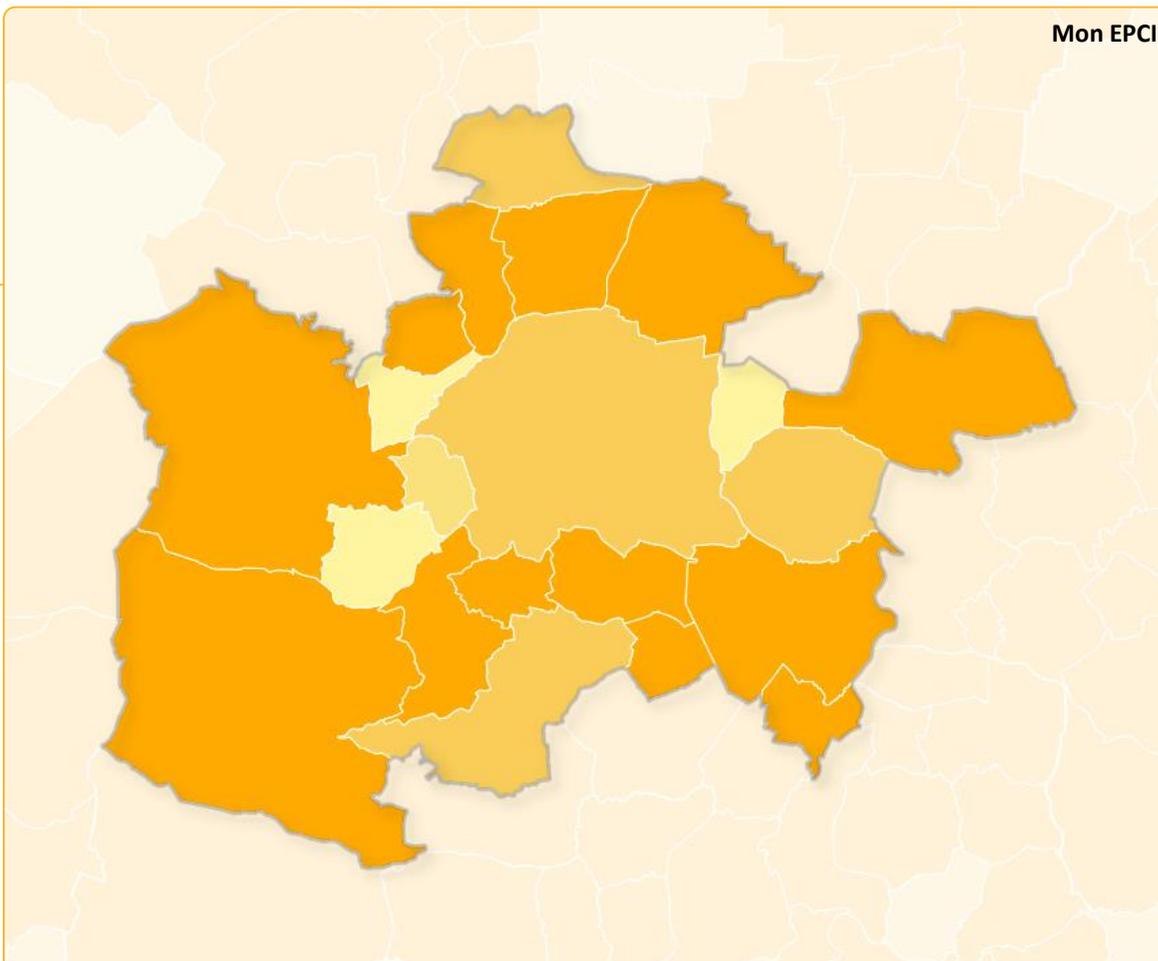
95 433 m²

La consommation d'espace par l'habitat entre 2009 et 2020, soit 1,0% de la superficie de la commune

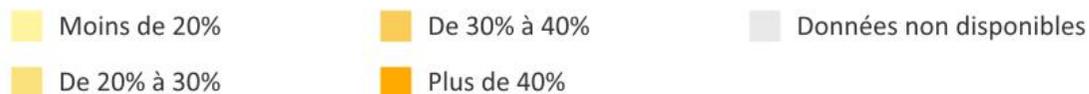
ma commune-mon EPCI : un territoire très dynamique en matière de logements ces 30 dernières années

- 3 213 logements recensés à l'échelle de la commune contre 2 070 en 1990
- Des logements de 5 pièces ou plus qui représentent 52% du parc contre 38% pour mon département ou encore 34% pour la France métropolitaine





Taux d'évolution du nombre de logements entre 1990 et 2021



Source : INSEE, 2021

A l'échelle de Clermont Auvergne Métropole, l'évolution la plus élevée du nombre de logements est enregistrée pour Pérignat-lès-Sarliève (+ 116%). L'évolution la plus faible est quant à elle enregistrée pour Aulnat (+ 15%).

IL FAUT Désormais Plus de Logements !

Dorénavant, il faut créer plus de logements... pour la même population ! Cette situation s'explique par la multiplication des phénomènes de décohabitation (séparation, mutation professionnelle, départ pour les études), le vieillissement de la population et la nécessité de renouveler un parc vétuste ou obsolète.

LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un document stratégique de programmation et de mise en œuvre des politiques de l'habitat au niveau local (parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions à venir, populations spécifiques).

Élaborer un PLH est obligatoire pour : les métropoles, les communautés urbaines, les communautés d'agglomération et les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants et comportant au moins une commune de plus de 10 000 habitants.

En lien avec le PLH, un Observatoire de l'Habitat et du Foncier (OHF) doit être mis en place au plus tard 3 ans après que le PLH a été rendu exécutoire, afin de renforcer la connaissance et l'observation du foncier disponible et la conjoncture des marchés fonciers et immobiliers.

Initiative inspirante

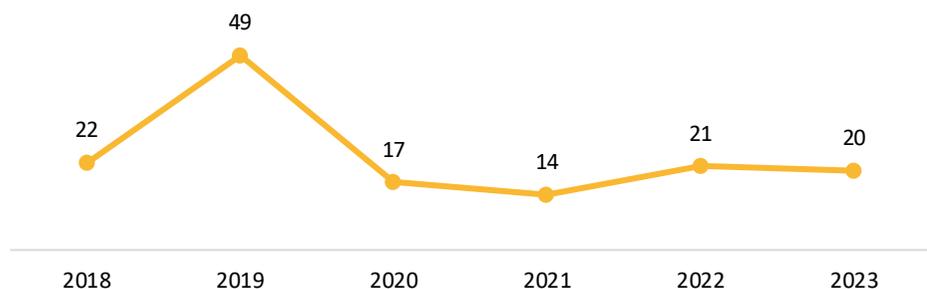


Secteur de taille minimale de logements à **Villeurbanne (69)**

À découvrir dans l'onglet « Bonnes pratiques » sur ithea-conseil.fr

CONSTRUCTIONS RÉCENTES

Évolution du nombre de permis de construire depuis 6 ans



Source : Sit@del2, 2023

Logements autorisés en moyenne chaque année pour 1 000 logements



Source : Sit@del2, 2023



4 940

La surface moyenne des logements autorisés pour ma commune-mon EPCI



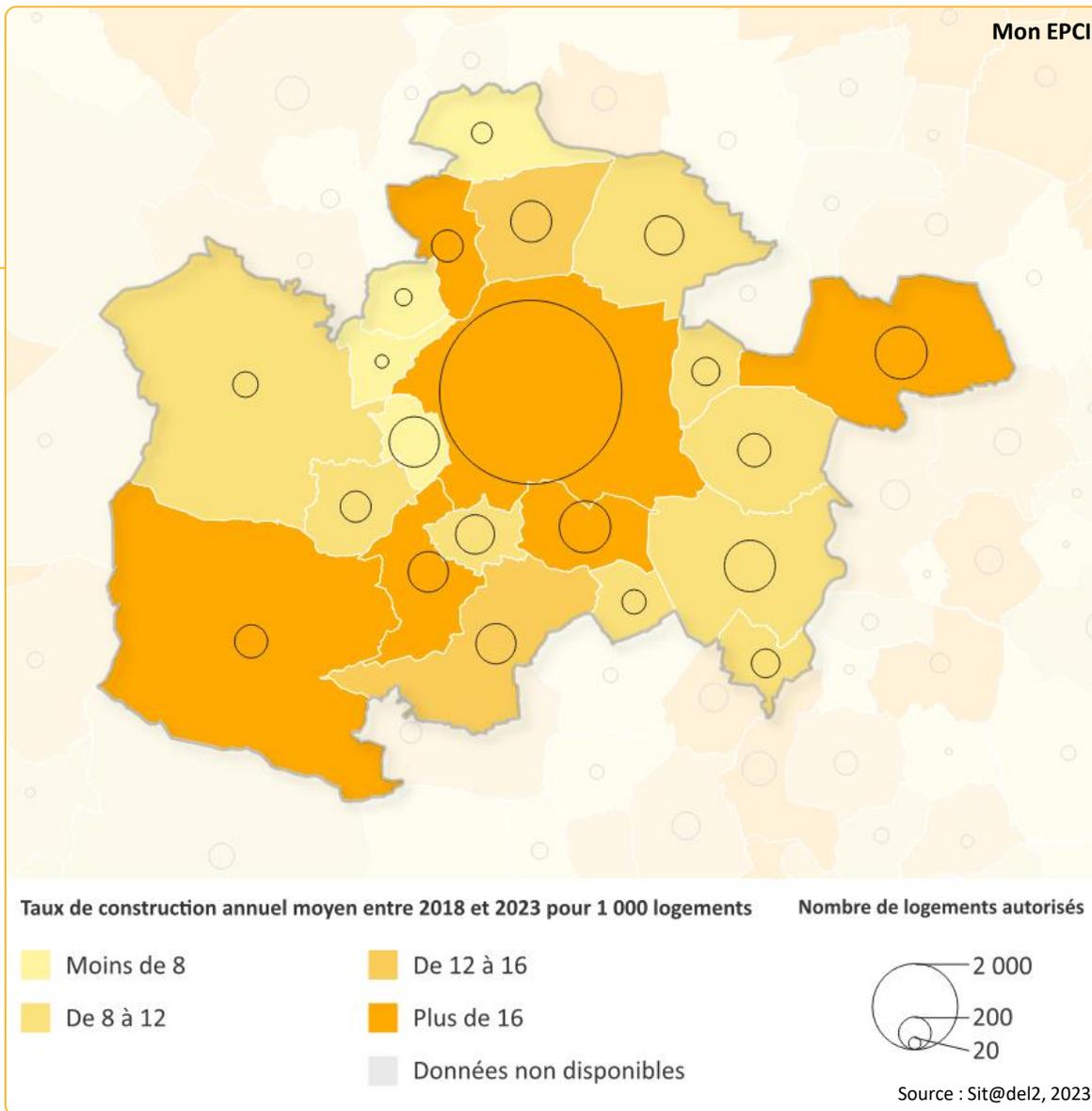
17

Le taux de construction annuel moyen pour 1 000 logements

Un contexte local semblant très propice à la construction de logements

- Un taux de construction annuel moyen de 17 pour 1000 logements : un niveau supérieur aux territoires de comparaison
- 20 permis de construire enregistrés en 2023 pour ma commune-mon EPCI contre 25 en moyenne les 5 années précédentes





A l'échelle de Clermont Auvergne Métropole, le taux de construction le plus élevé est enregistré pour Clermont-Ferrand (22). Le taux le plus faible est quant à lui enregistré pour Durtol (4).

DÉFINITIONS

Logement autorisé

Logement pas encore réalisé, dont la construction a été autorisée par un permis de construire ou une non-opposition à une déclaration de construction préalable

Logement commencé

Un logement est considéré commencé dès réception de la déclaration d'ouverture de chantier envoyée par le pétitionnaire ou le maître d'ouvrage

Permis de construire

Autorisation d'urbanisme délivrée par la Mairie de la commune d'implantation du projet de construction, de transformation ou d'agrandissement

TAUX DE CONSTRUCTION ANNUEL MOYEN

Taux de construction annuel moyen = nombre de logements commencés, mis en chantier, dans l'année

Initiative inspirante

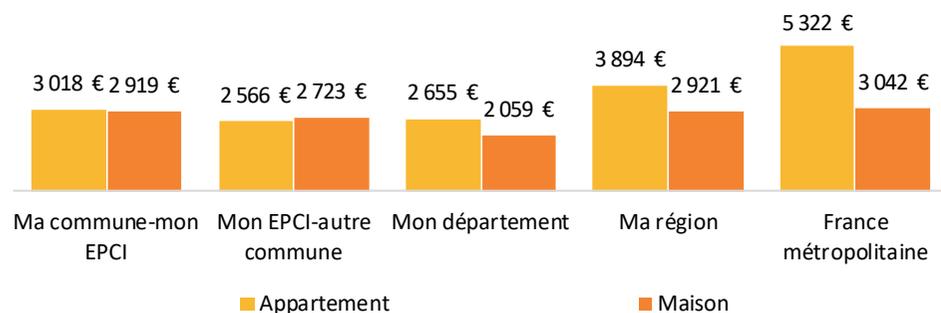


De nouvelles constructions meublées vintage à **Tours (37)**

À découvrir dans l'onglet « Bonnes pratiques » sur ithea-conseil.fr

MARCHÉ IMMOBILIER

Prix de vente moyen au m² (2018-2023)



Source : DVF, 2023

Vacance des logements



Source : INSEE, 2021



10,61€

Le prix de location moyen au m²
pour ma commune-mon EPCI



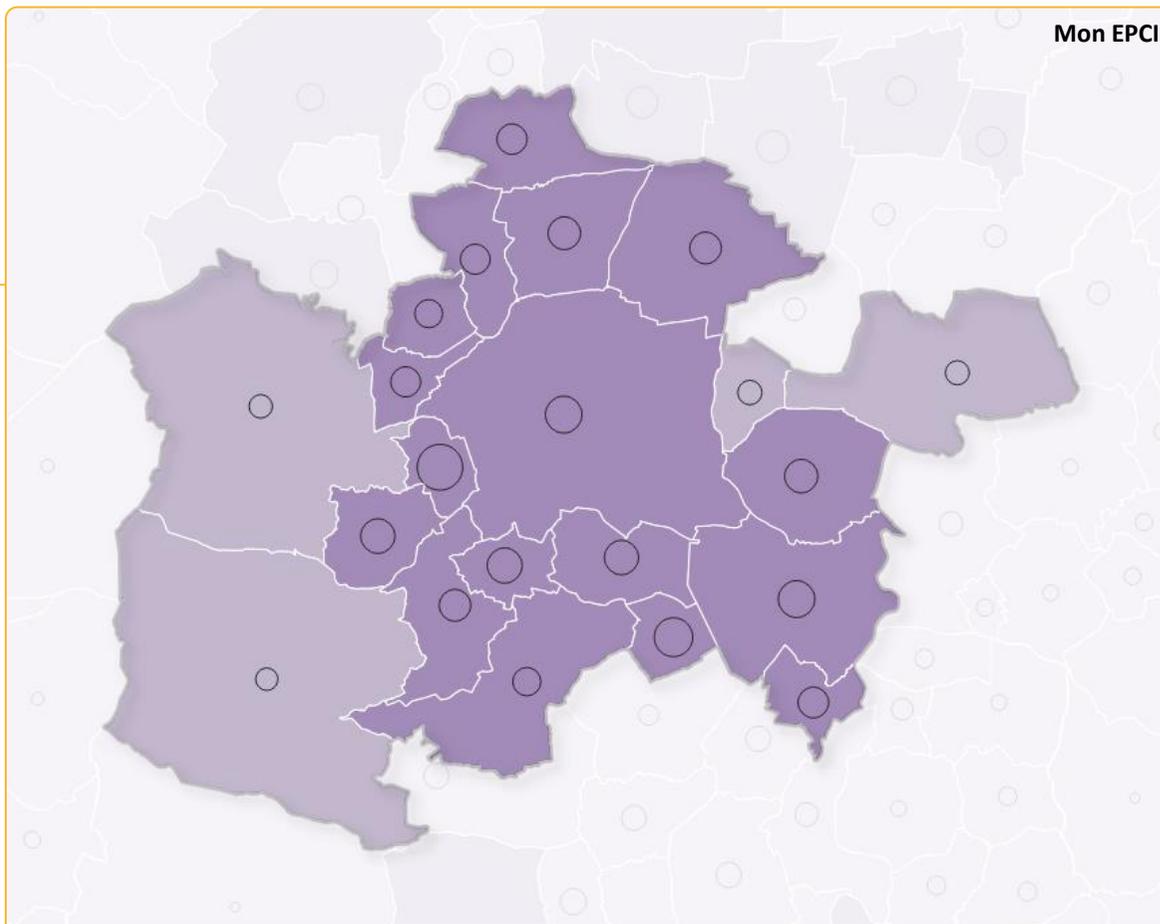
2 928€

Le prix de vente moyen au m²
(maisons et appartements) à
l'échelle de la commune

Un marché immobilier qui semble relativement tendu pour ma commune-mon EPCI

- Un taux de vacance de 10,0% pour ma commune-mon EPCI : un niveau similaire aux territoires de comparaison
- Un prix de vente moyen au m² de 2 928€ contre 2 229€ pour mon département ou encore 3 814€ pour la France métropolitaine
- Des prix de location qui sont quant à eux de 10,60€ par m² et par mois pour ma commune-mon EPCI contre 8,00€ pour mon département et 9,10€ pour la France métropolitaine





Mon EPCI

Prix de location moyen au m²

Moins de 10€

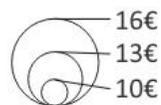
De 10€ à 13€

De 13€ à 16€

Plus de 16€

Données non disponibles

Prix de location moyen au m²



Source : Ministère de la Transition écologique, 2023

A l'échelle de Clermont Auvergne Métropole, le loyer moyen au mètre carré le plus élevé est enregistré pour Chamalières (12,1 €). Le plus faible est quant à lui enregistré pour Saint-Genès-Champanelle (9,5 €).

LOGEMENT VACANT

Logement vacant = logement inoccupé qui est soit proposé à la vente ou à la location, soit gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire

Un taux de vacance élevé peut être caractéristique d'un enjeu de rénovation du parc de logement, peu adapté à la structure de la population et/ou aux standards actuels, ou d'un marché de l'immobilier peu dynamique.

Les logements vacants sont à distinguer des résidences secondaires, comptabilisées à part. À ce jour, en France, environ 3 millions de logements seraient inoccupés soit 8,2% selon l'INSEE en 2021.



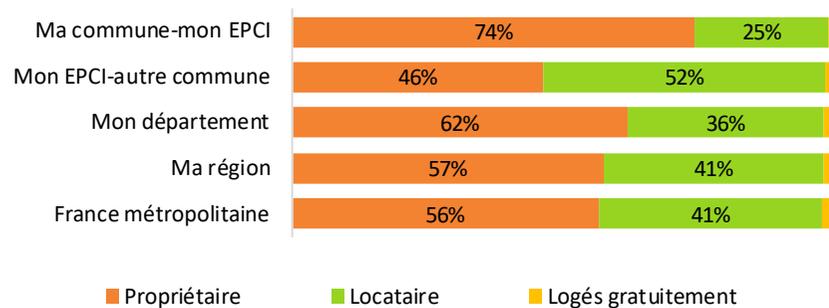
Initiative inspirante

Une journée de l'immobilier à **Saint-Loup-Lamairé (79)**

À découvrir dans l'onglet « Bonnes pratiques » sur thea-conseil.fr

MODES D'OCCUPATION

Résidences principales par mode d'occupation



Source : INSEE, 2021

Ancienneté moyenne d'emménagement en années



Source : INSEE, 2021



15

Le nombre de logements suroccupés pour ma commune-mon EPCI



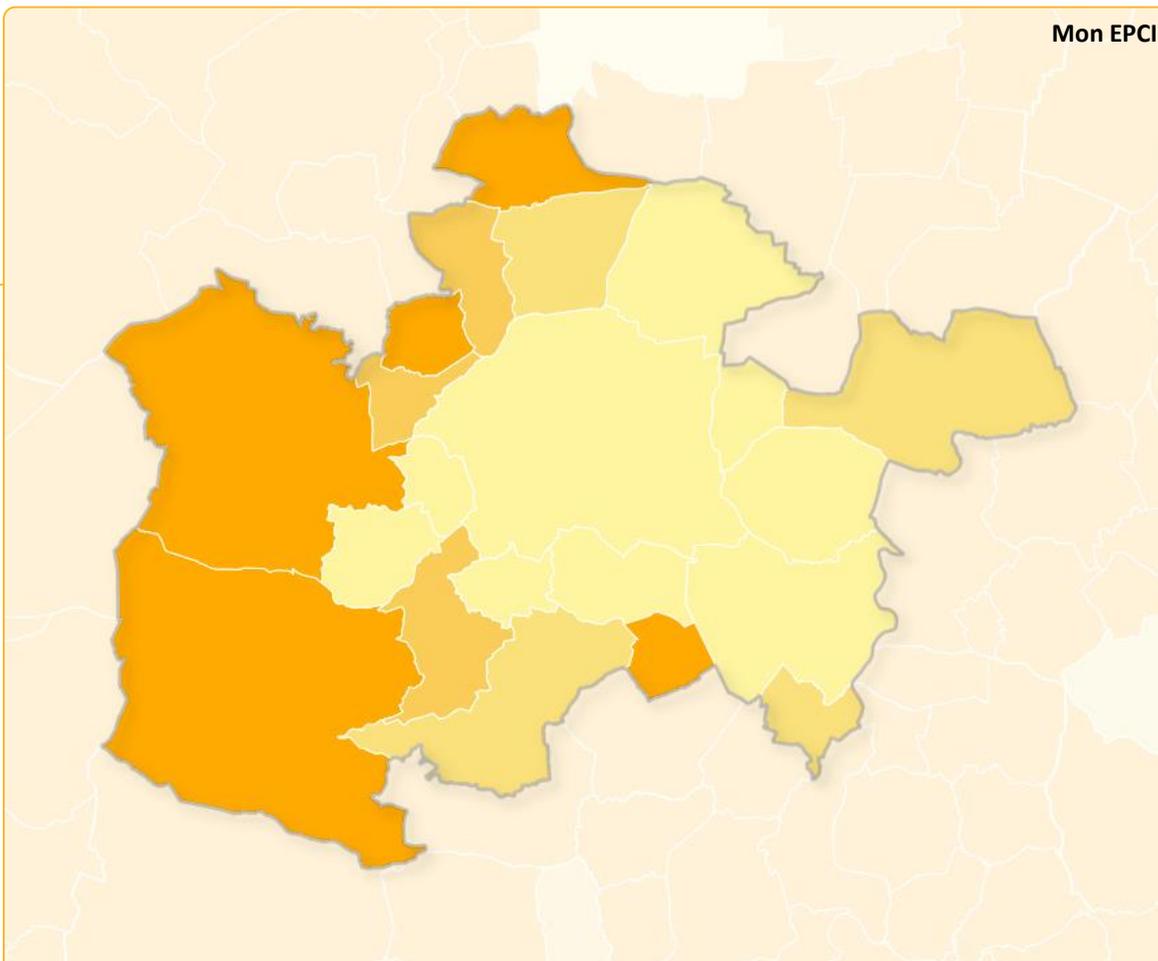
74%

La part des propriétaires de leur résidence principale au sein de la commune

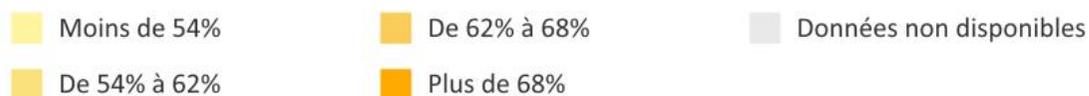
Des propriétaires très présents pour ma commune-mon EPCI

- 74% de propriétaires de leur résidence principale au sein de la commune : une proportion plus élevée qu'ailleurs
- Des habitants de la commune résidant au sein de leur logement actuel depuis 17,6 ans en moyenne : des habitants qui ont tendance à rester longtemps sur le territoire





Part des propriétaires de leur résidence principale



Source : INSEE, 2021

● A l'échelle de Clermont Auvergne Métropole, la part des propriétaires de leur résidence principale la plus élevée est enregistrée pour Orcines (82%). La part la plus faible est quant à elle enregistrée pour Clermont-Ferrand (25%).

LE PARADOXE DU LOGEMENT

Sur le long terme, l'amélioration des logements français est nette. En 1975, 40% des logements ne disposaient pas du confort sanitaire (WC et eau courante) contre 1,9% en 2007 et 0,9% en 2019, selon l'INSEE. La part des logements n'ayant ni chauffage central ni électrique est, quant à elle, passé de 6,1% en 2007 à 3,9% en 2019.

Le mal logement fait toujours l'actualité : avec 3,9% de logements sans mode de chauffage moderne, c'est plus d'un million de foyers qui sont concernés.

Dans une société où les niveaux de vie ont doublé depuis les années 1970, la population est devenue plus exigeante. Par ailleurs, cette amélioration a doublé la part du logement dans le budget des ménages entre 1960 et 2006. Cette situation peut imposer à certains ménages de faire évoluer leurs choix résidentiels (éloignement des centres-villes, plus petits logements, etc.).



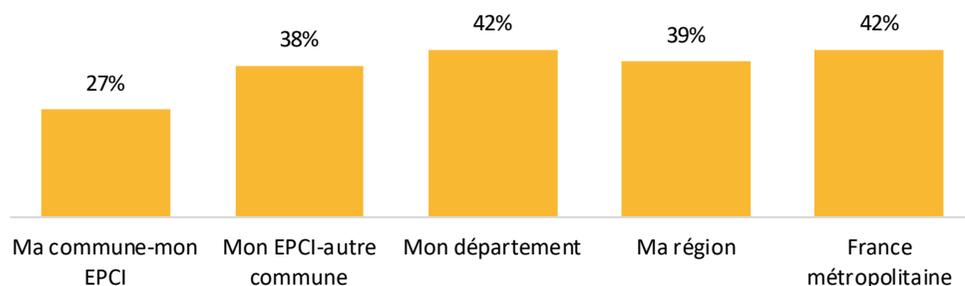
Initiative inspirante

La charte de logement revisitée à **Bourges (18)**

À découvrir dans l'onglet « Bonnes pratiques » sur ithea-conseil.fr

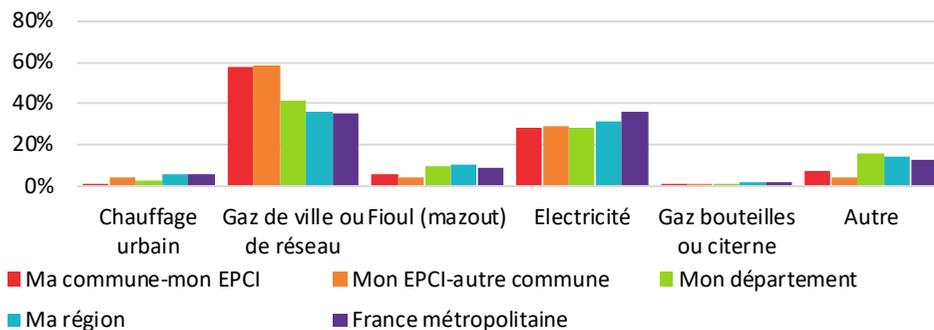
CONFORT ET VÉTUSTÉ DES LOGEMENTS

Résidences principales construites avant 1971



Source : INSEE, 2021

Résidences principales selon le combustible utilisé



Source : INSEE, 2021



72

Le nombre de résidences principales sans douche/baignoire pour ma commune-mon EPCI



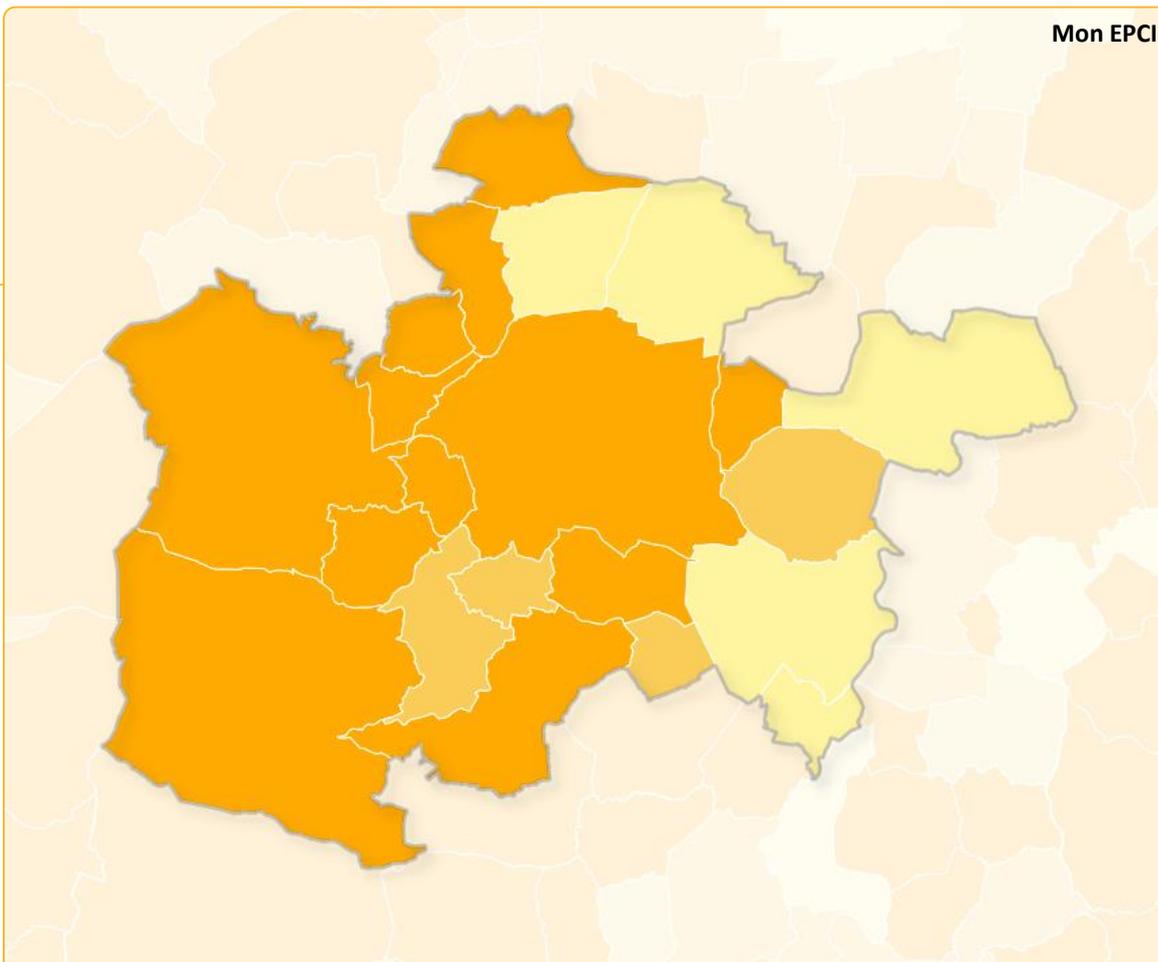
62%

La part des logements de la commune dont le DPE est D, E ou F

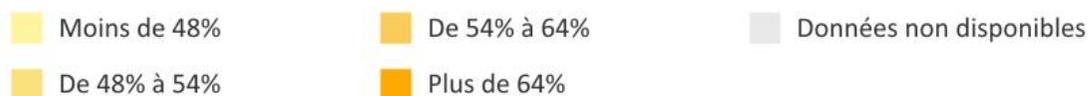
Un parc de logements récent

- 27% des résidences principales construites avant 1971 : des logements récents supposant peu de risques de vétusté
- 29% des résidences principales de la commune dont le mode de chauffage principal est électrique, induisant des niveaux de charges élevés pour un nombre significatif de ménages





Part des logements classés D, E ou F au DPE énergie



Source : ADEME, 2024

● A l'échelle de Clermont Auvergne Métropole, la part la plus élevée de logements évalués D ou plus au DPE est enregistrée pour Durtol (92%). La part la plus faible est quant à elle enregistrée pour Pont-du-Château (44%).

LA 1^{ÈRE} RÉGLEMENTATION THERMIQUE

La première réglementation thermique française a été adoptée en 1974, à la suite du premier choc pétrolier de 1973 qui a notamment eu pour conséquence de faire augmenter le prix du baril de pétrole. Cette réglementation concerne, à l'époque, l'ensemble des bâtiments neufs d'habitation et a pour objectif de réduire de 25% leur consommation énergétique, en tenant compte de l'isolation des parois extérieures et du renouvellement de l'air afin de limiter les déperditions de chaleur.

LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) est réalisé par un professionnel habilité et est obligatoire en cas de mise en location ou de cession. Le DPE renseigne sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment, en évaluant :

- Sa consommation d'énergie
- Son impact en termes d'émissions de gaz à effet de serre

Le classement DPE d'un logement dans les catégories F ou G indique des déperditions de chaleur et donc une potentielle surchauffe du logement. Depuis août 2022, les loyers des logements classés G sont gelés. Ils seront interdits à la location en 2025. Cette interdiction s'étendra aux logements classés F à compter de 2028.



Initiative inspirante

La charte de logement revisitée à **Bourges (18)**

À découvrir dans l'onglet « Bonnes pratiques » sur ithea-conseil.fr

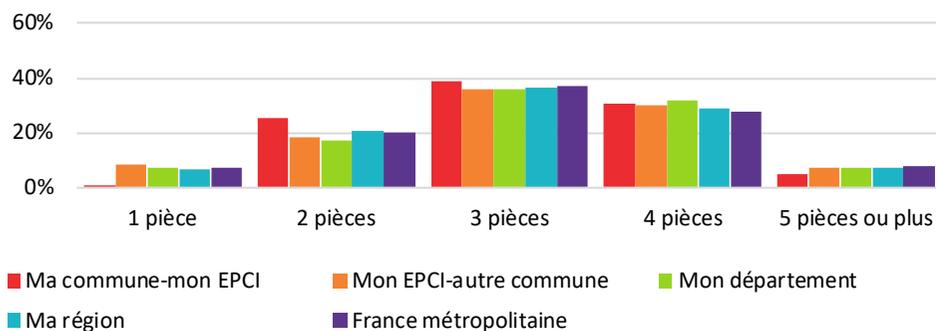
LOGEMENT SOCIAL

Évolution du nombre de logements sociaux



Source : RPLS, 2023

Logements sociaux selon le nombre de pièces



Source : RPLS, 2023



443

Le nombre de logements sociaux recensés pour ma commune-mon EPCI



15,8%

La part des logements sociaux parmi les résidences principales de la commune

Un parc de logements sociaux dans les tendances des territoires de comparaison

- Des logements sociaux qui représentent 16% des résidences principales : une proportion similaire aux territoires de comparaison
- Une forte croissance du nombre de logements sociaux sur les 5 dernières années : 443 logements sociaux en 2023 contre 312 en 2018



Indicateurs clés des logements sociaux

	Taux de logements sociaux	Taux de vacance	Date moyenne de construction	Loyer moyen au m ²	DPE supérieur à D
Ma commune-mon EPCI	16%	3,6%	2010	6,79 €	2%
Mon EPCI-autre commune	23%	2,6%	1994	6,07 €	11%
Mon département	14%	3,2%	1994	5,67 €	14%
Ma région	15%	2,6%	1994	6,11 €	18%
France métropolitaine	16%	2,3%	1992	5,87 €	16%

Source : RPLS, 2023

LA LOI SRU

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) impose aux communes de plus de 3 500 habitants (1 500 dans l'agglomération parisienne) appartenant à des EPCI de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants de disposer de 20 % de logement social d'ici 2025.

DONNÉES SUR LE RÉPERTOIRE DU PARC LOCATIF SOCIAL

Quand ? Des données actualisées chaque année

Qui ? Les bailleurs sociaux ont l'obligation de transmettre les informations sur leur patrimoine chaque année au ministère chargé du Logement

Quoi ? Des données sur la typologie (surface, date de construction...) du parc de logement* mais aussi sur le type de financement et de conventionnement de ces logements

* Les logements foyers, les foyers de travailleurs et les résidences sociales ne sont pas pris en compte dans ce répertoire.

Initiative inspirante

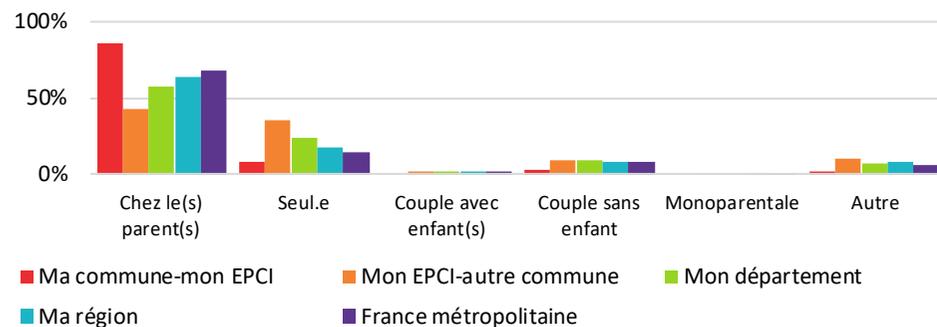


L'habitat participatif à **Luc-sur-Aude (11)**

À découvrir dans l'onglet « Bonnes pratiques » sur ithea-conseil.fr

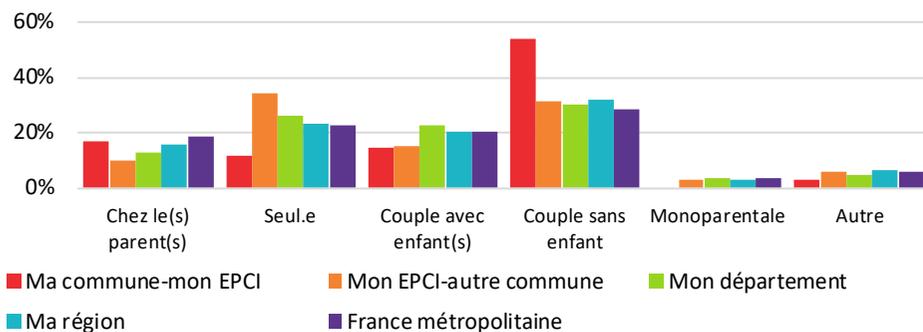
LOGEMENT DES JEUNES

Mode d'occupation des 15-24 ans



Source : INSEE, 2021

Mode d'occupation des 25-29 ans



Source : INSEE, 2021



60

Le nombre de 15-24 ans ne vivant pas chez leur(s) parent(s) pour ma commune-mon EPCI



7%

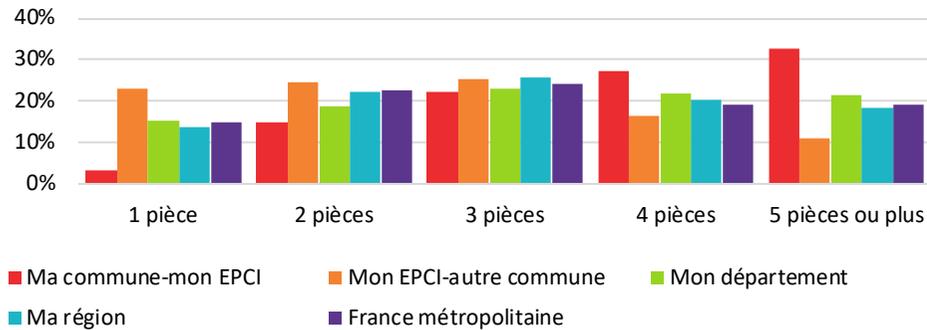
La part des logements de 2 pièces ou moins à l'échelle de la commune

Des jeunes peu autonomes en matière de logement pour ma commune-mon EPCI

- 87% des 15-24 ans de la commune vivant chez leurs parents : des jeunes qui ont tendance à rester vivre chez leurs parents plus longtemps
- Un chiffre qui passe à 17% pour les 25-29 ans
- 3% des 15-29 ans de la commune vivant au sein d'un logement de 1 pièce

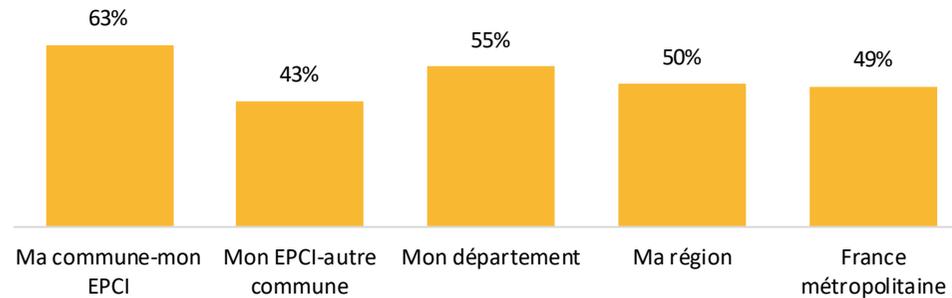


Répartition des foyers de 15-29 ans selon le nombre de pièces



Source : INSEE, 2021

Part des ménages de 15-29 ans propriétaires



Source : INSEE, 2021

En lien avec l'augmentation du chômage, l'allongement des études et la hausse des prix des logements, le nombre de jeunes adultes vivant chez leurs parents a augmenté depuis le début des années 2000.

Les jeunes adultes sont un public à tendance précaire en raison notamment de l'instabilité et/ou de la faiblesse de leurs revenus. Par conséquent, la question du logement est un enjeu prioritaire car les coûts qui y sont associés ne cessent d'augmenter. Pour les étudiants, le logement représente 60 % de leur budget.

Les jeunes sont de loin la catégorie d'âge la plus concernée par le statut de locataire du parc privé, car ils ne correspondent souvent pas aux critères permettant l'accès au logement social et l'accession à la propriété est difficilement envisageable pour eux en raison du coût élevé des logements. Dans certains territoires où les loyers sont particulièrement élevés, ce coût peut expliquer la part importante de jeunes demeurant au domicile de leurs parents.



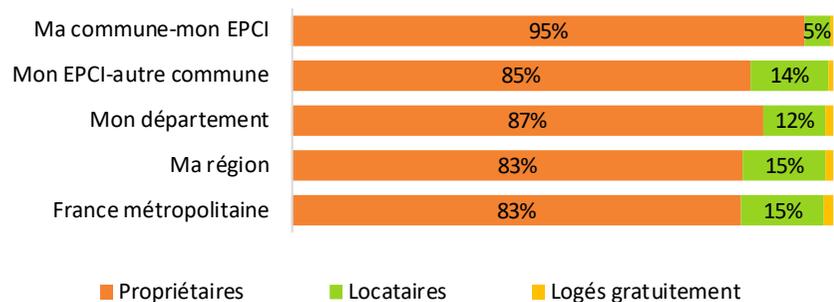
Initiative inspirante

Le logement intergénérationnel Binôme 21 à **Dijon (21)**

À découvrir dans l'onglet « Bonnes pratiques » sur ithea-conseil.fr

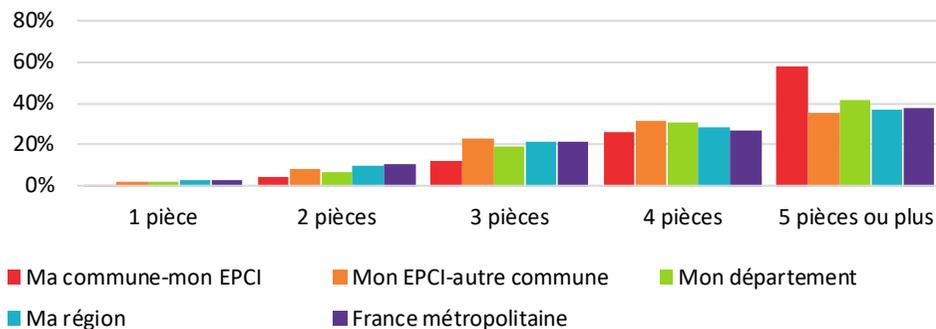
LOGEMENT DES SÉNIORS

Propriétaires et locataires chez les plus de 65 ans



Source : INSEE, 2021

Résidences principales des plus de 65 ans par nombre de pièces



INSEE, 2021



151

Le nombre de 80 ans et plus vivant seuls recensés pour ma commune-mon EPCI



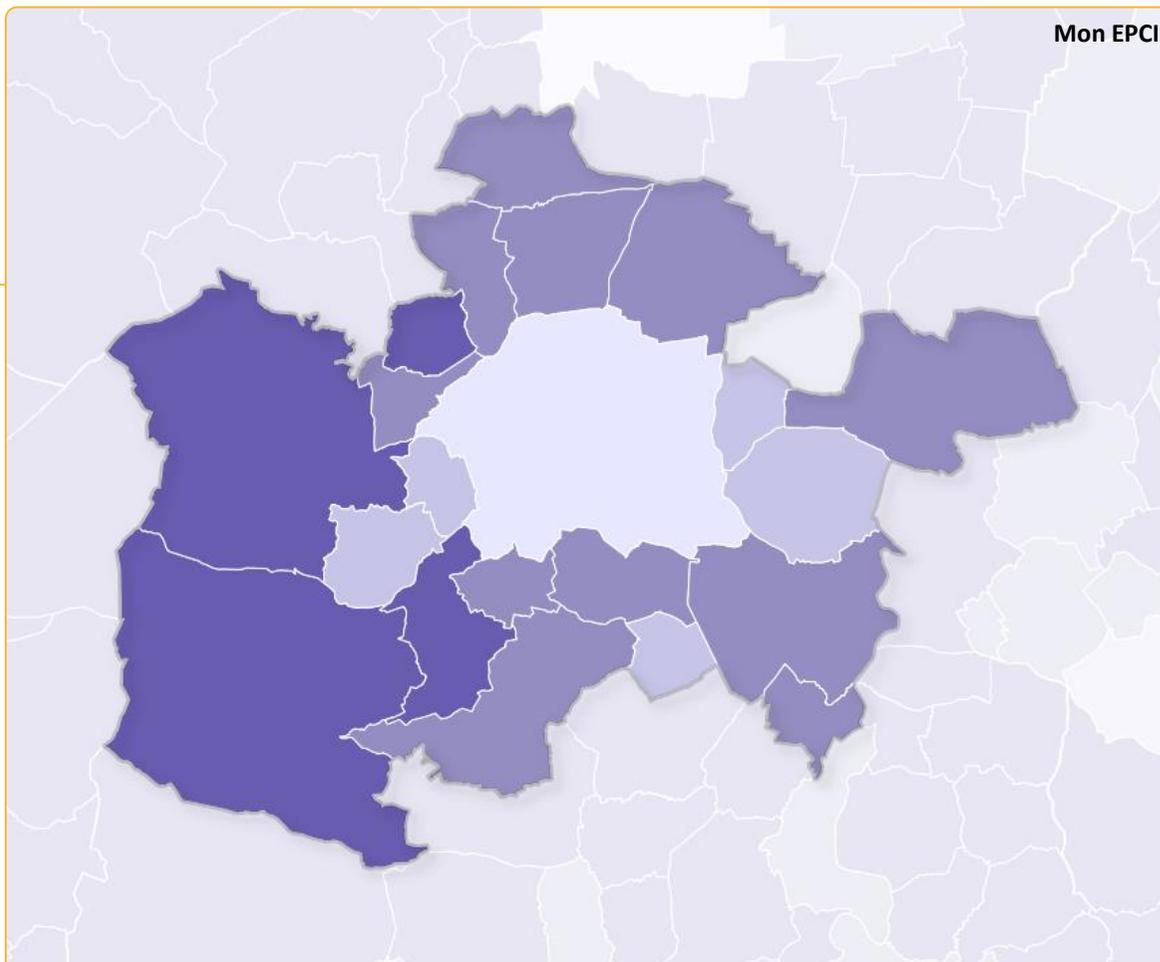
95%

La part des séniors de la commune propriétaires de leur résidence principale

Des séniors davantage propriétaires qu'ailleurs

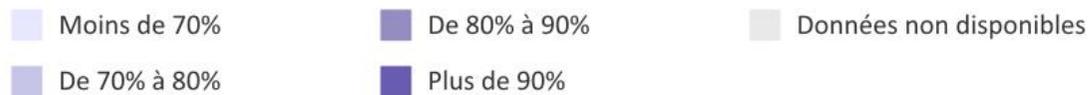
- 95% des plus de 65 ans propriétaires de leur logement : une tendance plus élevée qu'ailleurs
- 58% des 65 ans et plus qui occupent des logements de 5 pièces ou plus contre 42% pour mon département ou encore 38% pour la France métropolitaine
- 58% des habitants de la commune âgés de 80 ans et plus vivant seuls : un indicateur qui traduit des risques d'isolement modérés chez ces publics





Mon EPCI

Part des 65 ans et plus propriétaires de leur résidence principale



Source : INSEE, 2021

● A l'échelle de Clermont Auvergne Métropole, la part la plus élevée de 65 ans et plus propriétaires de leur résidence principale est enregistrée pour Saint-Genès-Champanelle (94%). La part la plus faible est quant à elle enregistrée pour Clermont-Ferrand (58%).

DÉFINITIONS

Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD)

Résidence médicalisée et habilitée à recevoir des personnes en perte d'autonomie ou ayant besoin d'un suivi médical quotidien, disposant d'une équipe soignante présente 7j/7 et 24h/24

Résidence autonomie

Résidence comportant des logements pour les personnes âgées autonomes, permettant aux locataires de vivre en toute indépendance dans des logements privés avec des espaces communs dédiés à la vie collective et sociale



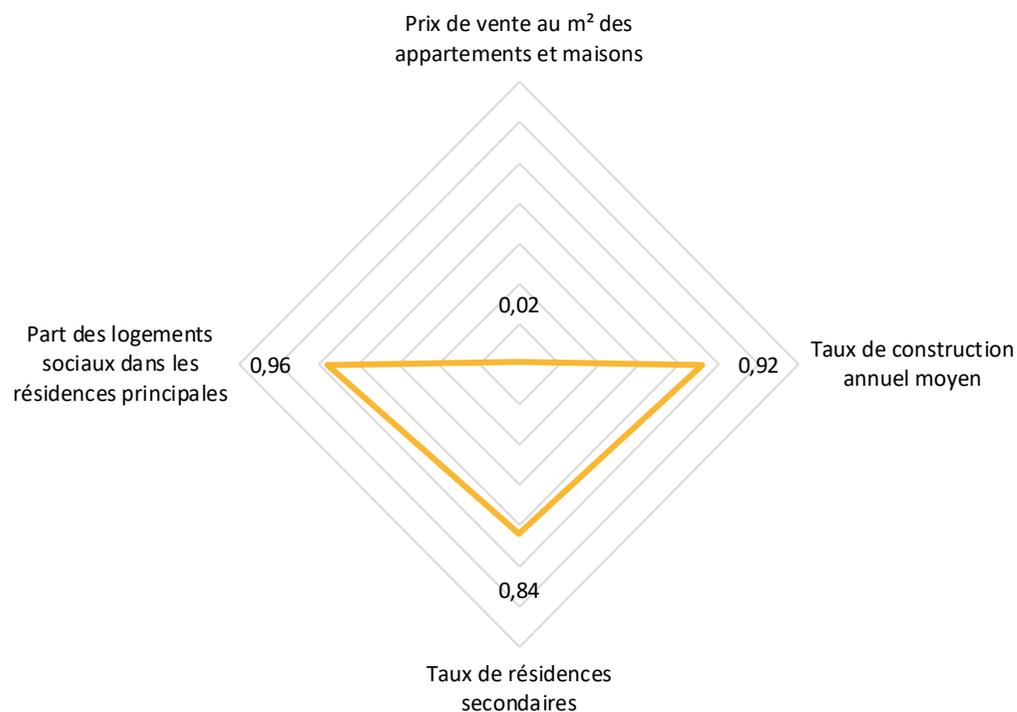
Initiative inspirante

Ma coloc'séniors à Chablis (89)

À découvrir dans l'onglet « Bonnes pratiques » sur ithea-conseil.fr

LA THÉMATIQUE EN BREF

Indice d'accessibilité de l'offre de logements



Sources : INSEE 2021, RPLS 2023, Sit@del2 2018-2023, Ministère de la Transition Écologique 2018-2023



0,68

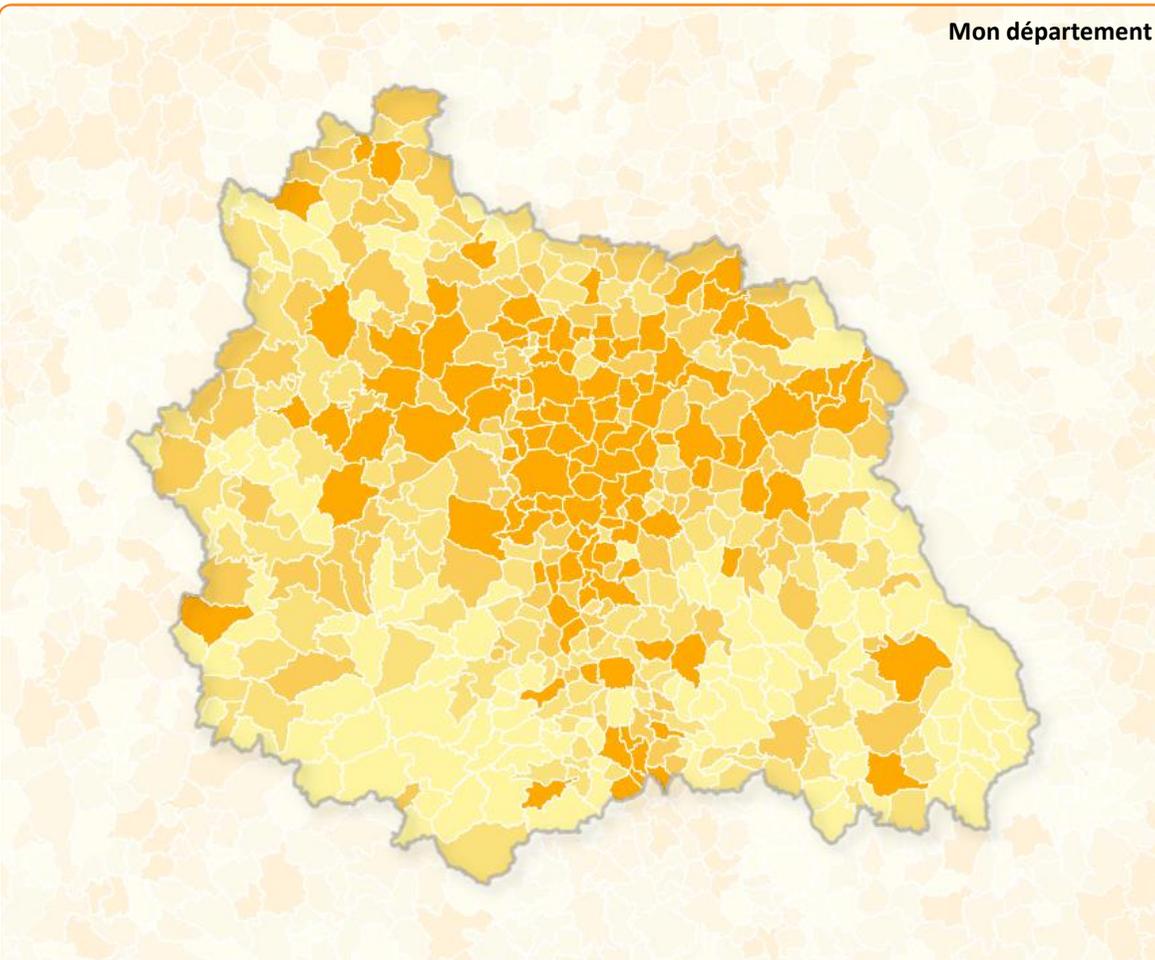
L'indice d'accessibilité de l'offre de logements calculé pour Ma commune-mon EPCI

Plus l'indice est élevé, et meilleure est l'accessibilité de l'offre de logements.

Avec un indice de 0,68 pour Ma commune-mon EPCI, 68% des communes du département enregistrent un indice inférieur, et donc un niveau d'accessibilité de l'offre de logements moins élevé.



Mon département



Indice d'accessibilité de l'offre de logement



La carte représente l'indice d'accessibilité de l'offre de logements à l'échelle départementale, avec un découpage au niveau des communes.

INDICATEURS MOBILISÉS

Prix de vente moyen des appartements et maisons

Source : Ministère de la Transition Écologique 2018-2023

Taux de construction annuel moyen

Source : Sit@del2 2018-2023

Part des résidences secondaires dans le parc de logement

Source : INSEE 2021

Part des logements sociaux parmi les résidences principales

Source : RPLS 2023

Taux de vacance des logements

Source : INSEE 2021

MÉTHODOLOGIE

L'indice est calculé en 3 étapes :

- 1/ Calcul de 3 indicateurs clés pertinents pour la thématique
- 2/ Pour chaque indicateur, calcul du positionnement sur une échelle de 0 à 1 de la commune par rapport aux autres communes du département (méthode des déciles). Cette étape permet de disposer de 3 indices primaires.
- 3/ Moyenne des 3 indices primaires, qui nous permet de disposer d'un indice global

Les 3 indices primaires sont représentés sur le graphique de la page précédente. La carte ci-contre représente l'indice global.



Ithéa Conseil SAS

21 rue du Faubourg Saint-Antoine 75011 Paris
communication@ithea-conseil.fr
www.ithea-conseil.fr