



Etude globale sur la base
d'un diagnostic commun en
vue d'élaborer
conjointement un
PLH – PDU – PCAET

Diagnostic du Programme
Local de l'Habitat

Arrêt de projet – octobre 2019

Approuvé le 22 mars 2021

CÉRUR_
écrire
les territoires,
dessiner
la chose publique


item
ETUDES & CONSEIL

 **CARBONE CONSULTING**
L'environnement source d'innovation et compétitivité

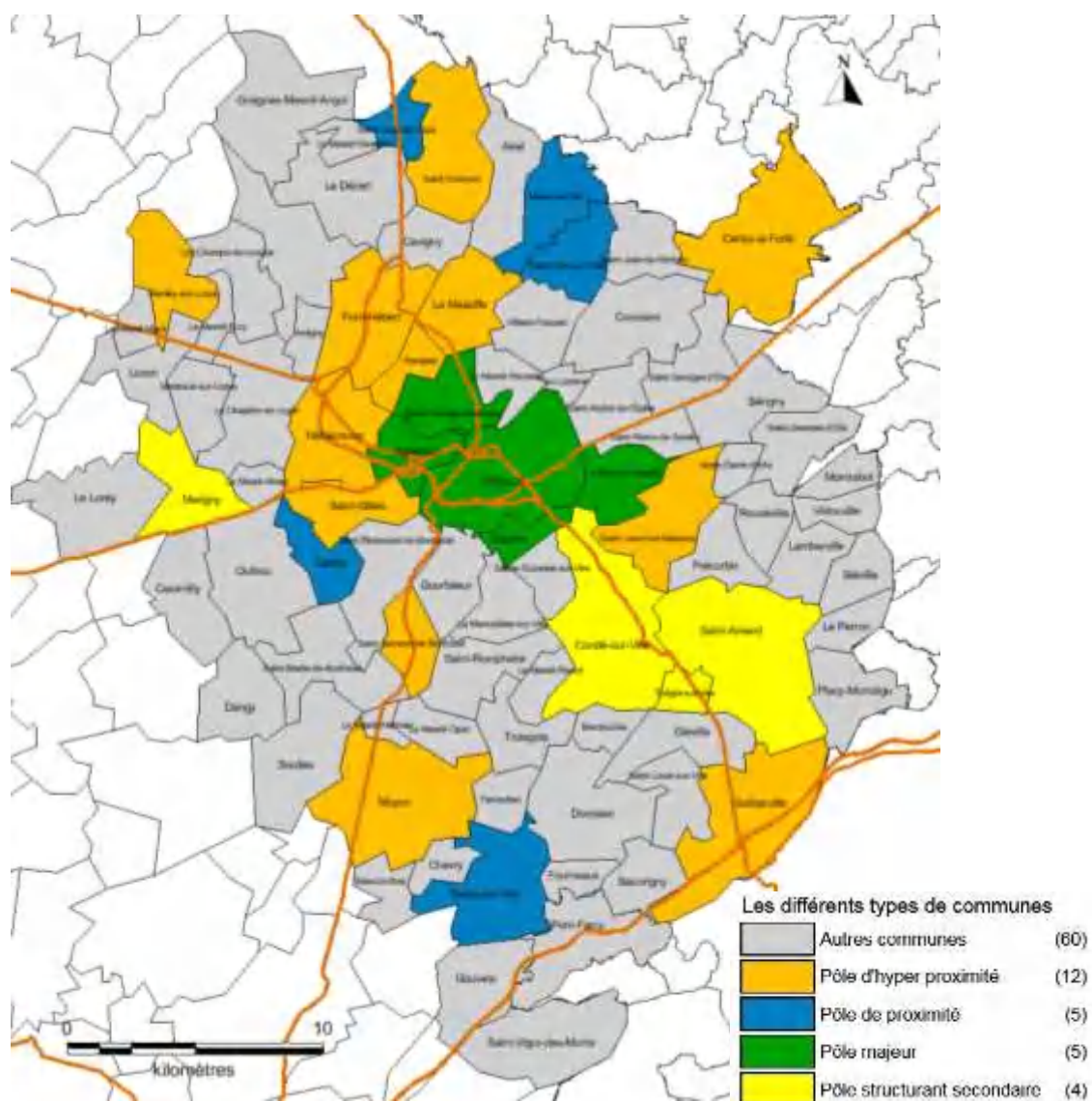
Sommaire

1. Préambule.....	2
1.1 Cadrage du SCOT	2
1.2 Méthodologie	3
2. Dynamiques sociodémographiques	6
2.1 Les grandes caractéristiques du territoire	6
2.2 Les publics aux besoins spécifiques	21
2.3 Synthèse des enjeux sur le volet sociodémographique	28
3. Les marchés de l’habitat	30
3.1 Le parc de logements	30
3.2 Le parc vacant.....	41
3.3 Une politique de rénovation du parc déjà engagée, à renforcer	45
3.4 La production de logement	49
3.5 Le marché foncier	59
3.6 Le potentiel foncier mutable	62
3.7 Le marché de l’acquisition.....	128
3.8 Le marché locatif social	137
3.9 Le marché locatif privé	153
3.10 Synthèse des enjeux du volet habitat	158
4. Le point de vue des habitants : les apports de l’enquête population	160

1. Préambule

Créée au 1^{er} janvier 2017 à la suite de la fusion entre la communauté d’agglomération Saint-Lô Agglo et la communauté de communes de Canisy et de l’intégration de la commune de Pont-Farcy dans le commune de Tessy-sur-Vire pour composer la commune nouvelle de Tessy-Bocage, la nouvelle CA Saint-Lô Agglo regroupe **61 communes** (86 communes historiques avant création des communes nouvelles) et compte **plus de 79 000 habitants** (population 2014 au 1^{er} janvier 2017).

1.1 Cadrage du SCOT



Dans le cadre de l'étude globale PLH – PDU – PCAET de Saint-Lô Agglo, et dans un souci méthodologique de lisibilité des traitements réalisés dans le document, l'analyse est opérée à deux échelles : l'échelle communale (sur la base des 85 communes historiques, privilégiée pour les traitements cartographiques notamment), et l'échelle organisée selon l'armature territoriale du SCOT (pôles structurant, majeur, de proximité, d'hyper proximité et autres communes). Cette dernière lecture permet de mettre en lumière les dynamiques à l'œuvre selon l'armature du territoire.

1.2 Méthodologie

Récapitulatif des données demandées et reçues

Données Habitat		Données reçues	Motif
	Pour les données statistiques HABITAT :		
Fichier FILOCOM sur l'occupation et l'état du parc du parc exista	Nombre de ménages	DREAL (ensemble liste variables disponibles, avec années de comparaison)	Oui
	Nombre de ménages des RP		
	Nombre de ménages par statuts d'occupation (PO, locataires..)		
	Composition des ménages (seuls, monoparental...)		
	Part des ménages modestes et pauvres (<100% plafonds PLUS)		
	Part des ménages dont R< 60% plafonds HLM		
	Part des ménages dont R< 40% plafonds HLM		
	Part des ménages dont R< 30% plafonds HLM		
	Part des ménages dont R< 40% et < 60% plafonds HLM		
	Niveau de revenu des ménages		
	Niveau de revenu des ménages selon statut d'occupation		
	Nb logements classement cadastral 6		
	Nb logements classement cadastral 7 et 8		
	Nb RP classement cadastral 6		
	Nb RP classement cadastral 7 et 8		
	Nb LV classement cadastral 7		
	Nb LV classement cadastral 7 et 8		
	Statut d'occupation du PPPI		
	Moyen d'âge des occupants selon statut (PO, LP)		
	Part des PO < 60 ans au sein du PPPI		
	Typologie des RP du PPPI		
	Typologie des LV du PPPI		
	Superficie moyenne des LV du PPPI		
	Part des ménages âgés de > 60 ans au sein du PPPI		
	Nombre de ménages avec enfants au sein du PPPI		
	Sur-occupation des logements au sein du PPPI		
	Part des LV		
	Evolution des LV (% volume total)		
	Evolution des LV (% moy/an)		
	Confort du parc de logement selon le statut d'occupation		
	Ancienneté du parc LV		
	Taux de rotation dans le parc RP		
	Le parc de copropriété (volume et taille) au sein du parc de logt		
	Evolution du parc de copropriété (% volume global)		
Evolution du parc de copropriété (% moy/an)			
Part des LV dans le parc de copro			
Classement cadastral du parc de copro			

Données PTZ	Nombre de PTZ réalisés et nb moyen de PTZ pour 1000 hbs	DREAL (ensemble liste variables disponibles, avec années de comparaison)	Oui	
	Comparaison PTZ dans l'ancien / le neuf			
	Nb de Eco - PTZ			
	Nb de PTZ par tranches de revenus			
Enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN)	Nombre de logements		Non	Manque d'éléments statistiques sur le territoire. Un seul programme immobilier concerné sur St-Lô dont les infos ont été données en direct
	Taille des logements			
	Typologie			
	Prix au m²			
	Nombre de logement vendus et destination (occupation personnelle, location, ...)			
	Nombre de logement disponibles			
	Nombre de logement réservés			
PERVAL (actes notariés)	Type du bien vendu (appartement neuf / ancien, maison neuve / ancienne, terrain à bâtir)		Oui	
	Répartition des prix de vente			
	Profil du vendeur (âge, CSP, origine géographique)			
	Profil acquéreur (âge, CSP, origine géographique)			
Logement locatif social (RPLS)	Typologie du parc (ind / coll)	Oui		
	Typologie des logements (nb pièces)			
	Financements (PLUS, PLS, PLAI, PSLA...)			
	Niveaux de loyers			
	Opération (A-A, acquisition sans amélioration, construction OHLM)			
	Production locative sociale depuis 2010 par type de financement et typologie de logements			
Atlas	Atlas du logement basse normandie 2000-2010	CONSEIL REGIONAL DE NORMANDIE	Non	Non transmis
Extraction du fichier comme de la demande locative sociale	Nombre de demandes au 1er janvier 2016	Manche Habitat	Oui	
	Nombre d'attributions au 1er janvier 2016			
	Motifs des demandes (en flux)			
	Motifs des attribution (en flux)			
	Motifs demande prioritaire			
	Attribution demande prioritaire			
	Demande au titre du contingent préfectoral			
	Attribution au titre du contingent préfectoral			
	Communes demandées			
	Communes attribuées			
	Typologie des demandeurs (composition familiale, âge, CSP, taille...)			
Type de logements demandés				
Type de logements attribués				
CAF	Nb d'allocataires et population couverte (%)	CAF	Oui	
	Répartition allocataires selon statuts d'occupation			
	Répartition allocataires selon type prestation (ALF, APL, ALS)			
	Bénéficiaires des minimas sociaux			
Fonds de solidarité logement (FSL)	FSL nb bénéficiaires	Conseil Départemental	Oui	
	Répartition aides FSL (loyer, énergie, factures...)		En partie	
Logement privé - ANAH	Nombre de logements réhabilités (par type de parc)	Service SIG St-Lô Agglomération (format shp. ou mif/mid. Si hors logiciel MapInfo)	Oui	Transmis le 14/03/2018
	Bilan dispositifs mis en place			
Construction neuve	Permis de construire	ANAH - DIHAL	Oui	
	Date de dépôt des permis de construire (sur les 5 dernières années)			
	Type de permis (construction neuve, réhabilitation)			
Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI)	CD ROM PPPI 2015		Oui	

La liste ci-dessus récapitule les données demandées au commanditaire. Malgré le fait que la majorité des données demandées aient été transmises, certaines n'étaient pas exploitables du fait de la législation sur le secret statistique :

- FILOCOM : Cette base de données a été traitée au maximum des capacités malgré le secret statistique. Celui-ci étant particulièrement présent sur les données à double discriminant (ex : Le nombre de ménage par statut d'occupation et par tranche de revenu) ainsi que sur les copropriétés. Pour compenser, les éléments disponibles dans les travaux liés au POPAC de la Ville de St Lô ont été mobilisés. A priori, les copropriétés concernées par ces travaux et leurs problématiques sont assez représentatives du parc de copropriétés de l'agglomération saint-loise. A noter par ailleurs

que, contrairement à d'autres régions, ce fichier Filocom n'intègre pas d'éléments sur les notions de sur- ou sous-occupation.

- PPPI : Données inexploitable car secrétisées dans leur très grande majorité (y compris dans les totaux à l'échelle de l'agglomération).

En outre, les documents existants ont été analysés et valorisés : travaux du SCOT (dont étude foncière de la SAFER), études OPAH, POPAC, plans départementaux, ...

Enfin, ont été mobilisés et traités, un certain nombre de fichiers de données directement recueillis par le Cérur : INSEE, Sitadel, DGI, fonds cartographiques.

Les questionnaires communaux : quelques chiffres

Au démarrage du diagnostic, un questionnaire a été transmis aux communes de l'agglomération, portant sur :

- les objectifs de développement,
- l'offre neuve de terrains à bâtir,
- les programmes immobiliers en cours,
- les publics spécifiques,
- les projets et réserves foncières
- la lutte contre l'habitat indigne.

Le Cérur a reçu 32 questionnaires en retour, soit **51%** des communes (au nombre de 64).

Seulement 19 communes ont répondu sur le volet foncier, soit 60% des questionnaires reçus, et 30% des communes.

Approche qualitative

Pour compléter le traitement de données, et compenser l'absence de données sur certaines thématiques, des investigations qualitatives ont été menées :

- 15 entretiens auprès des partenaires et acteurs de l'habitat,
- Un séminaire sur la démarche globale PLH-PDU-PCAET réunissant une centaine de personnes le 4 avril, avec un atelier spécifiquement consacré au volet habitat.

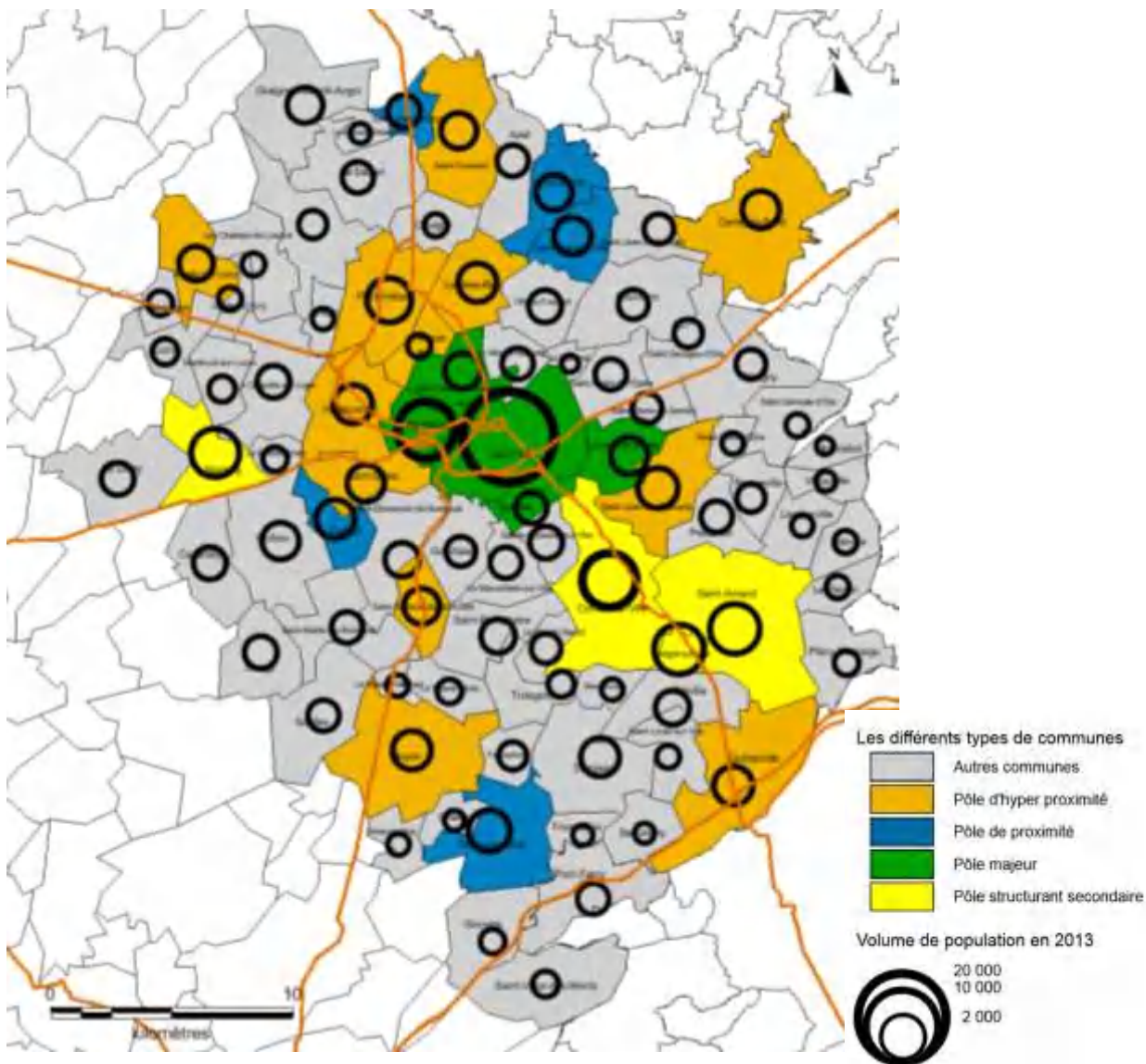
De plus, les ateliers réalisés en phase 3 fin septembre ont permis d'apporter des éclairages complémentaires sur certains points du diagnostic.

2. Dynamiques sociodémographiques

2.1 Les grandes caractéristiques du territoire

Une dynamique démographique favorable mais des réalités locales très contrastées

En 2013, la communauté d'agglomération de Saint-Lô Agglo comptait 76 040 habitants (79066 habitants en 2014).



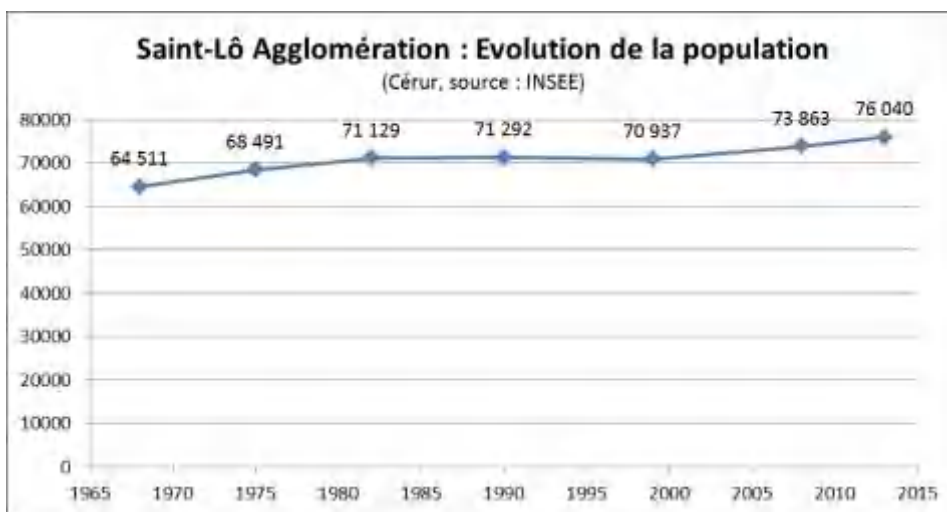
Au regard de l'armature territoriale, plus du tiers de la population se concentre sur le pôle majeur de l'agglomération, près d'un tiers de la population se répartit sur l'ensemble des communes pôles et près d'un tiers se situe en dehors des polarités (soit sur les communes ne disposant d'aucun services) :

Armature territoriale	Population 2013	Répartition
Autres communes	23 355	30%
Pôle de proximité	4 861	6%
Pôle d'hyper proximité	11 764	16%
Pôle majeur	25 716	34%
Pôle structurant secondaire	10 344	14%
Saint Lô Agglo	75 494	100%

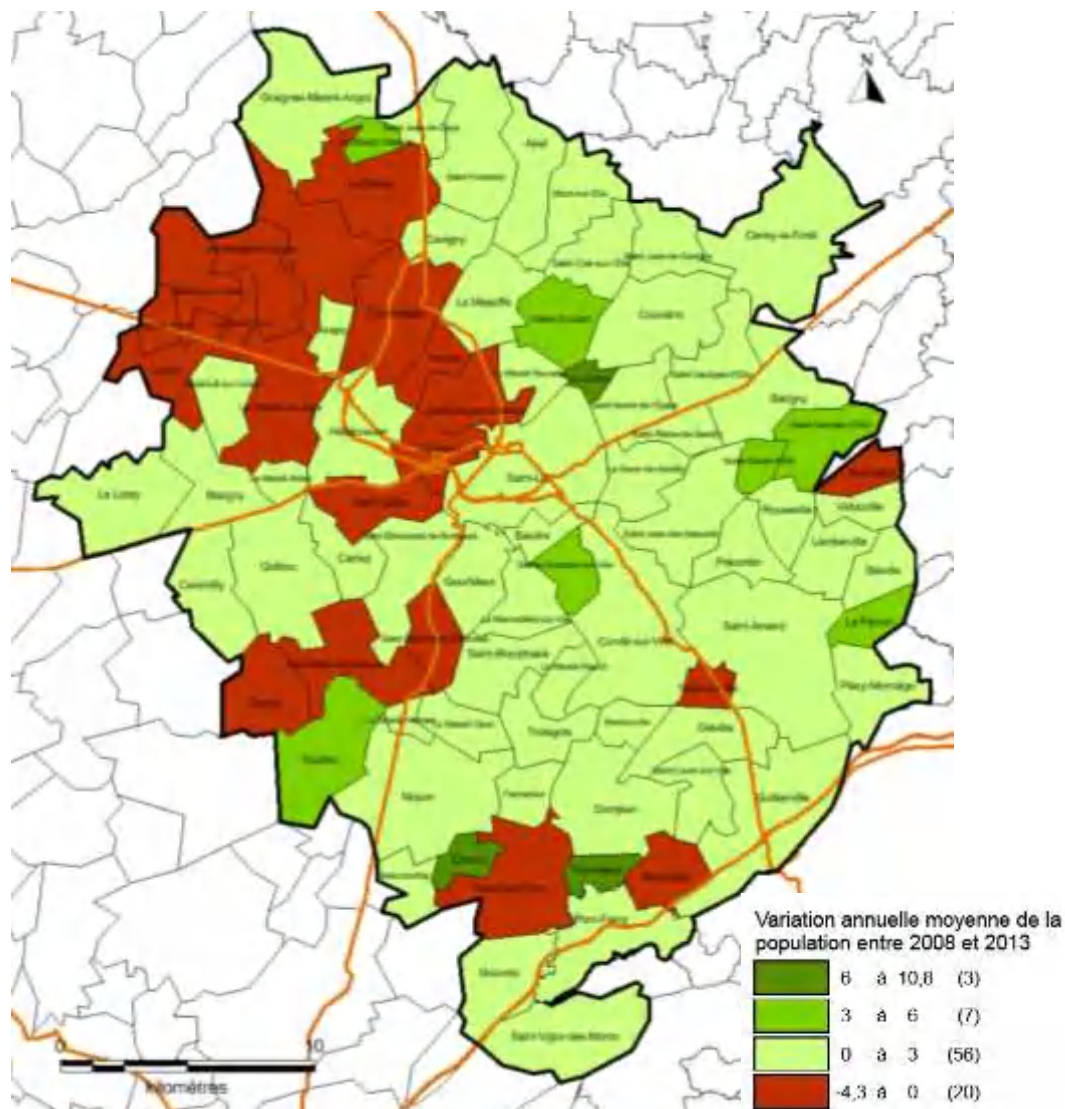
Source : INSEE recensement

En termes d'évolution, le territoire compte 11 529 habitants supplémentaires depuis le recensement de 1968 (+17%), soit une progression démographique relativement mesurée depuis les 45 dernières années (+0,37% moyen/an).

L'Agglomération observe une stagnation et légère baisse de population entre les recensements de 1990 et 1999 pour reprendre de manière ascendante jusqu'à aujourd'hui.



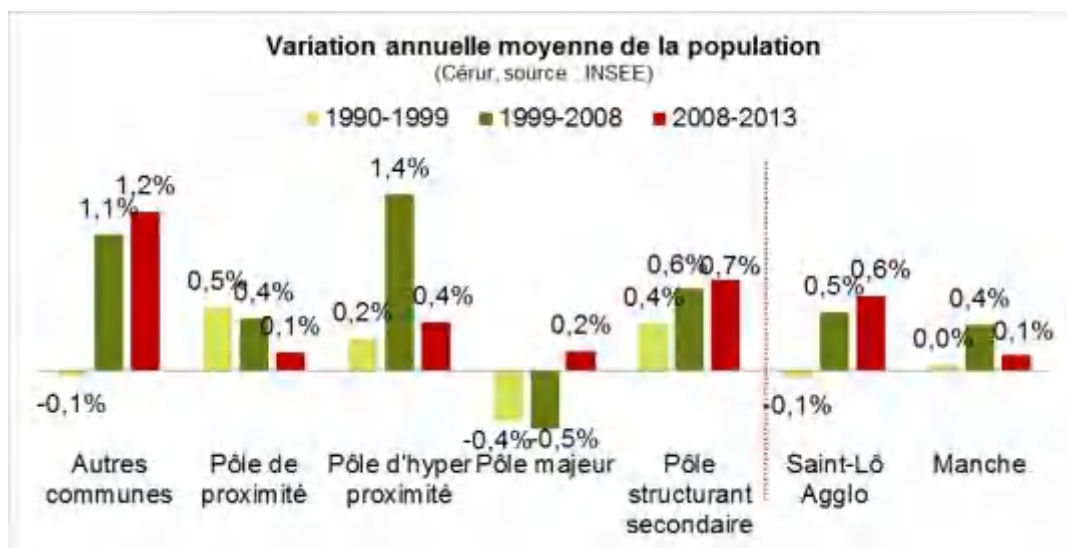
Le territoire enregistre une croissance de +0,58% en moyenne par an entre 2008 et 2013 (supérieure à la période précédente : 0,45% par an), supérieure à la **moyenne départementale (+0,12%**, qui est, elle, inférieure à la période précédente : 0,35% par an). Cette croissance n'est pas uniforme à l'échelle du territoire. Plus particulièrement, les communes du secteur nord-ouest du territoire observent globalement une baisse de population, de même que le pôle de proximité de Tessy sur Vire ou encore le pôle d'hyper proximité de Saint-Sansom-de-Bonfossé (et ses communes voisines : St-Martin-de-Bonfossé et Dangy).



Des réalités locales très contrastées :

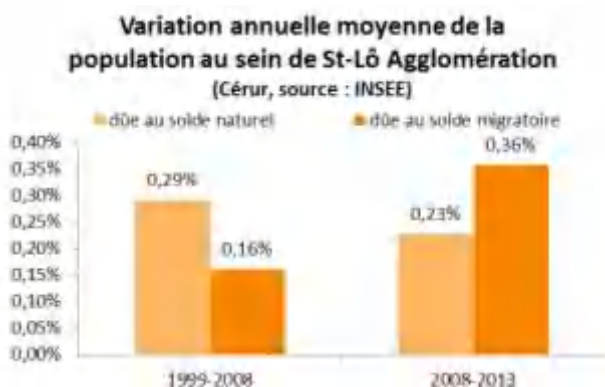
Au sein de Saint-Lô Agglo, la dynamique démographique est majoritairement portée par les communes des « pôles structurants secondaires » (+0,7%/an) mais aussi, et surtout, par les « autres communes » (+1,2%/an).

Le pôle majeur retrouve une croissance positive (+0,2%/an), les communes pôles de proximité et d'hyper proximité observent un fort ralentissement de leur dynamique démographique (particulièrement sur les pôles d'hyper proximité), même si celle-ci reste positive.



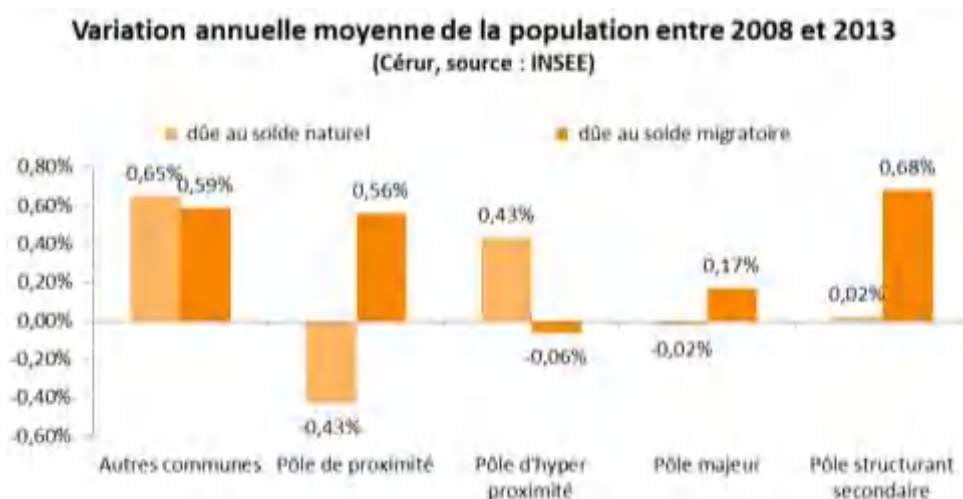
Des moteurs de croissance renouvelés : la croissance démographique désormais davantage portée par l'apport migratoire

Les moteurs de la croissance démographique sur la période récente montrent une inversion des tendances entre les deux dernières périodes de recensements. En effet, la croissance dans l'agglomération, auparavant portée par le solde naturel (ratio entre le nombre de naissances et de décès), se reporte aujourd'hui sur une croissance portée par le solde migratoire (ratio entre le nombre d'arrivées et de départs du territoire).



Les moteurs de la croissance démographique varient selon les types de communes. Cependant la quasi-totalité des communes bénéficient de cet apport migratoire hormis les communes des « pôles d'hyperproximité » pour lesquelles l'apport migratoire est déficitaire et la croissance reste portée par l'apport naturel.

Enfin, les « autres communes » continuent de bénéficier d'un apport naturel et migratoire plus important que les autres polarités du territoire.



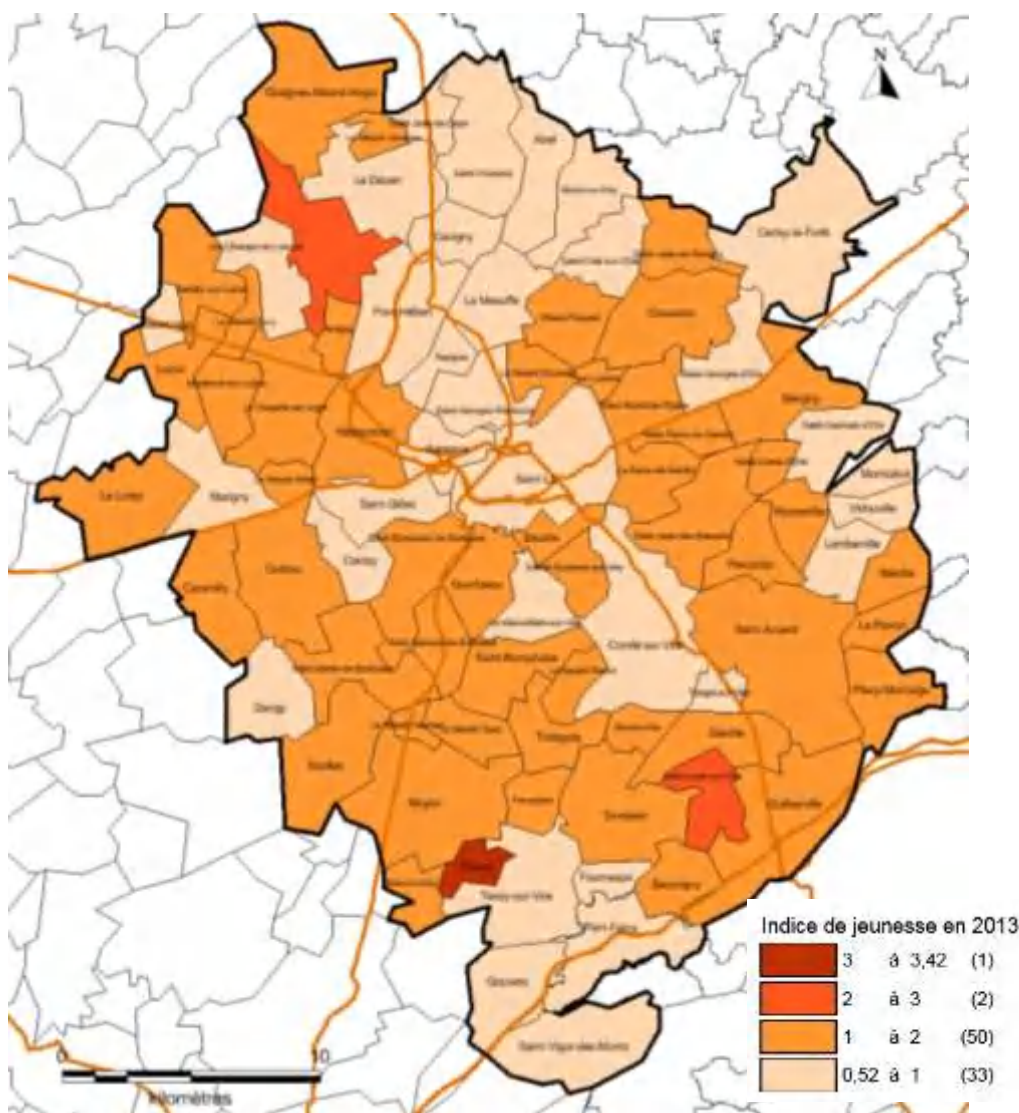
Un vieillissement de la population plus marqué au nord de l'agglomération :

L'indice de jeunesse¹ est de 0.92 sur la communauté d'agglomération de Saint-Lô Agglo en 2013, contre 0.8 à l'échelle du département.

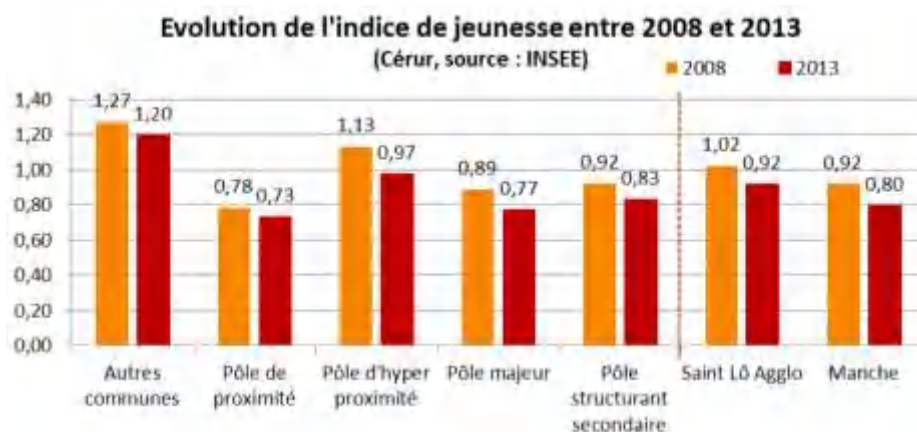
Signe du vieillissement de la population, cet indice était de 1.02 en 2008 : entre ces deux périodes (2008 et 2013), l'augmentation des personnes de plus de 60 ans (+2395 personnes) est cinq fois supérieure à celle des jeunes de moins de 20 ans (+428 personnes).

L'indice de jeunesse communal en 2013 montre une certaine « césure » nord/sud, avec un volume plus important de communes « âgées » dans le pôle majeur et au nord et plus « jeunes » au sud de l'agglomération. La présence plus marquée des seniors sur les polarités s'explique à la fois par la présence de structures mais aussi par le souhait de se rapprocher des aménités proposées (commerces, services).

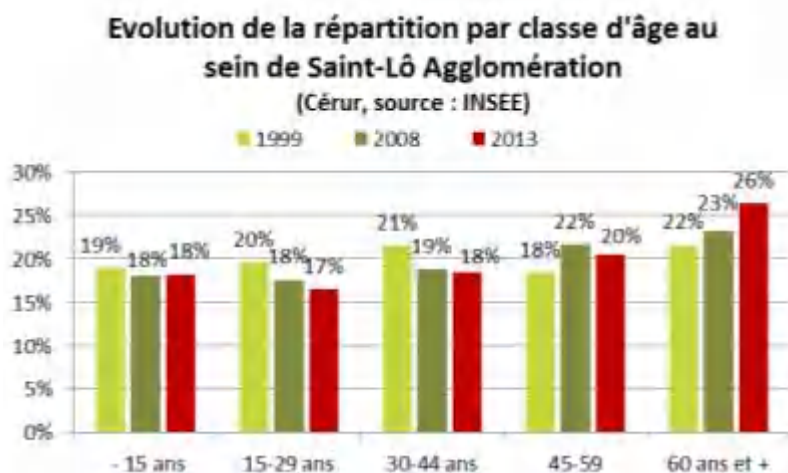
¹ L'indice de jeunesse est la proportion des moins de 20 ans par rapport aux 60 ans et plus.



A l'échelle des polarités du territoire, le vieillissement touche l'ensemble des communes du territoire (toutes les communes perdant entre -0,05 et -0,16 points de cet indice). Néanmoins les « autres communes » maintiennent un profil plus « jeune » et familial de leur population (lié au solde naturel plus important).



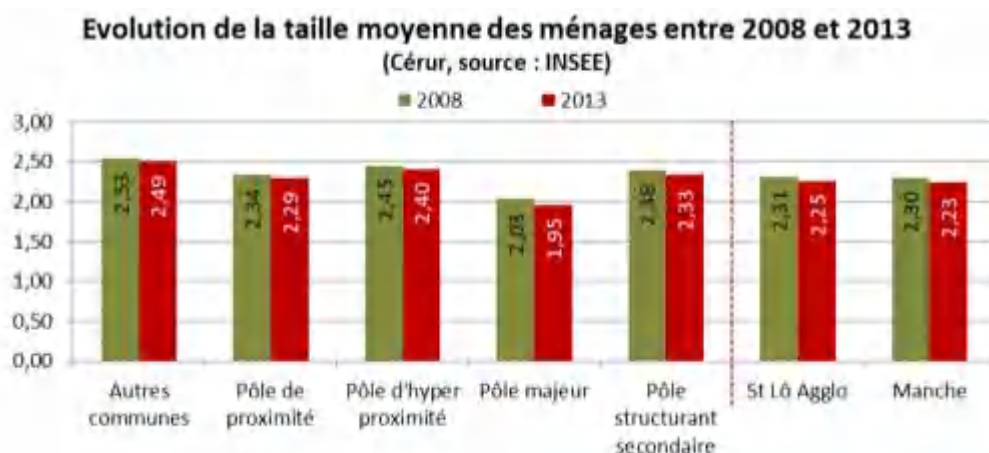
Ces vingt dernières années ont été marquées par une forte progression des 60 ans et plus (+4 points) alors que la tranche d'âge des 15-29 ans (étudiants, jeunes actifs, décohabitants,..) a perdu 3 points.



La progression des seniors au sein de la population reste la plus importante au regard des autres tranches d'âge.

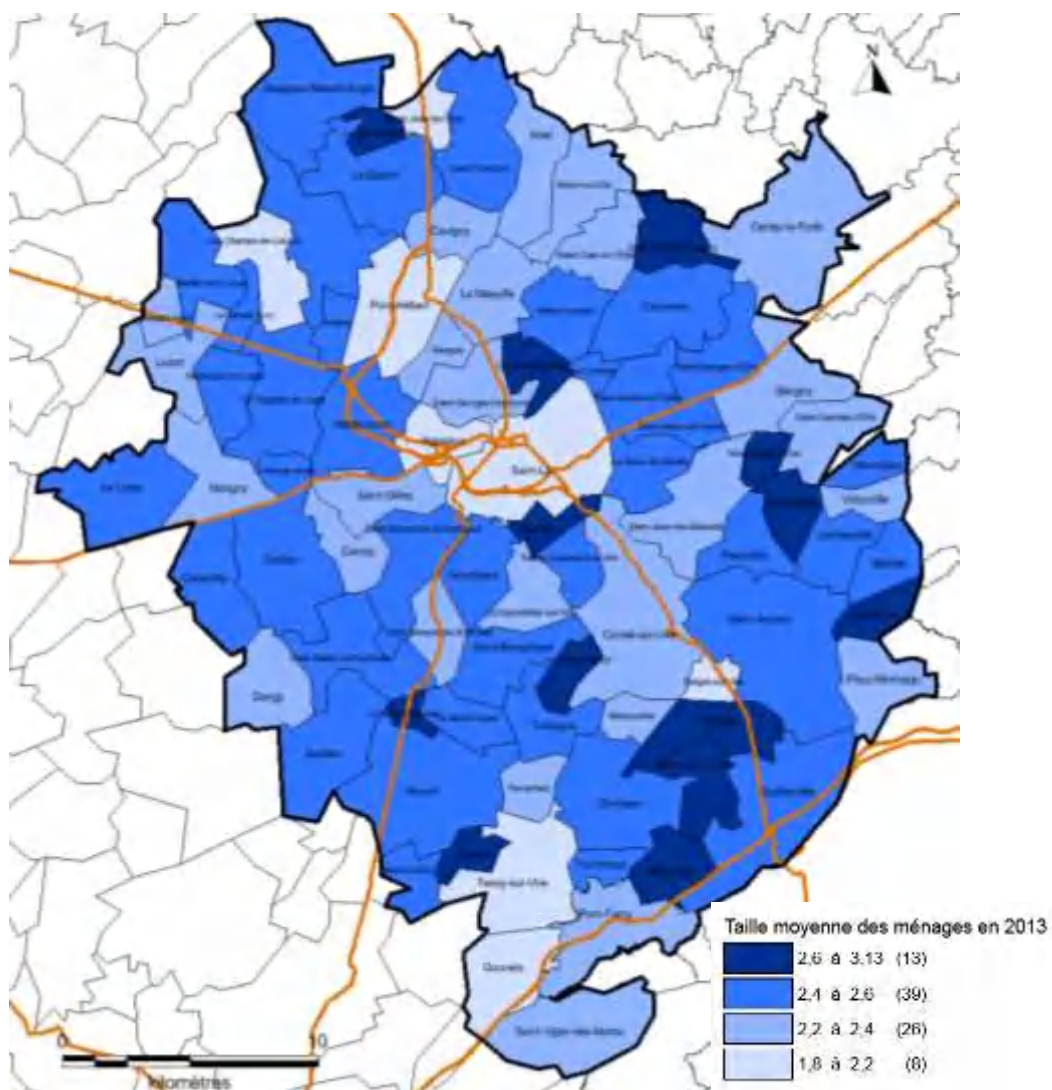
Un desserrement des ménages proche des moyennes départementales :

Au sein de Saint-Lô Agglo la taille moyenne des ménages évolue à la baisse quelle que soit le type de communes. Cette baisse suit la tendance départementale dans des proportions relativement équivalentes.



Confortant son rôle de pôle urbain, marqué par une plus grande diversité ménages accueillis, **la taille des ménages sur le pôle majeur est en moyenne inférieure à 2 personnes par ménage**. La diffusion des ménages familiaux est, à l'inverse, plus marquée sur les pôles d'hyper proximité et les « autres communes ».

La taille moyenne des ménages est plus importante sur les communes situées au sud du territoire (entrant en résonance avec l'indice de jeunesse). Ce secteur, proche de l'autoroute A84 bénéficie d'une attractivité particulière pour des familles travaillant notamment vers le bassin d'emploi de Caen.



Le pôle majeur, la commune de Torigni-sur-Vire « pôle structurant secondaire » et la commune de Pont Hébert « pôle d'hyper proximité » se distinguent par une taille de ménages peu élevée (phénomène qui n'est pas uniquement liée à la présence d'EHPAD).

66% de petits ménages sur le territoire :

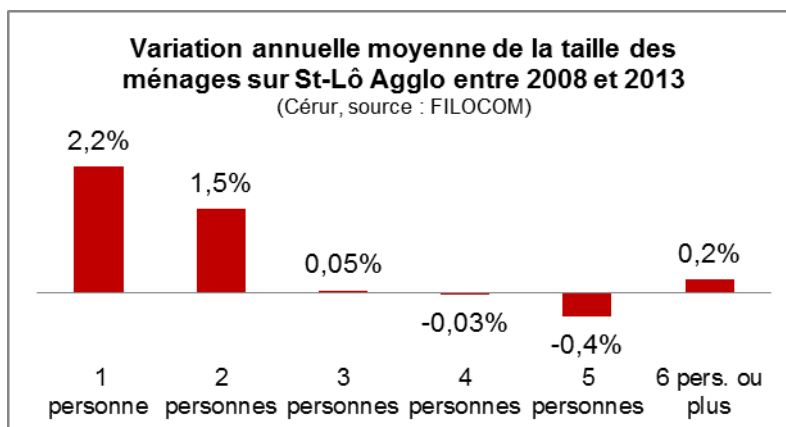
Si certaines communes se distinguent avec un profil familial plus important que d'autres, il n'en demeure pas moins que **les deux tiers des ménages du territoire sont composés** soit, de **personnes seules**, soit, de ménages de **deux personnes dont les couples sans enfant** (il peut s'agir autant de couples de retraités/couples dont les enfants ont quitté le domicile familial, que de jeunes couples n'ayant pas encore eu de progéniture) et **certaines familles monoparentales**.



Les **ménages de plus de deux personnes représentent donc moins d'un tiers des ménages du territoire**, dont : 14% sont des « moyens ménages » (trois personnes) et 20% des « grands ménages » (quatre personnes ou plus).

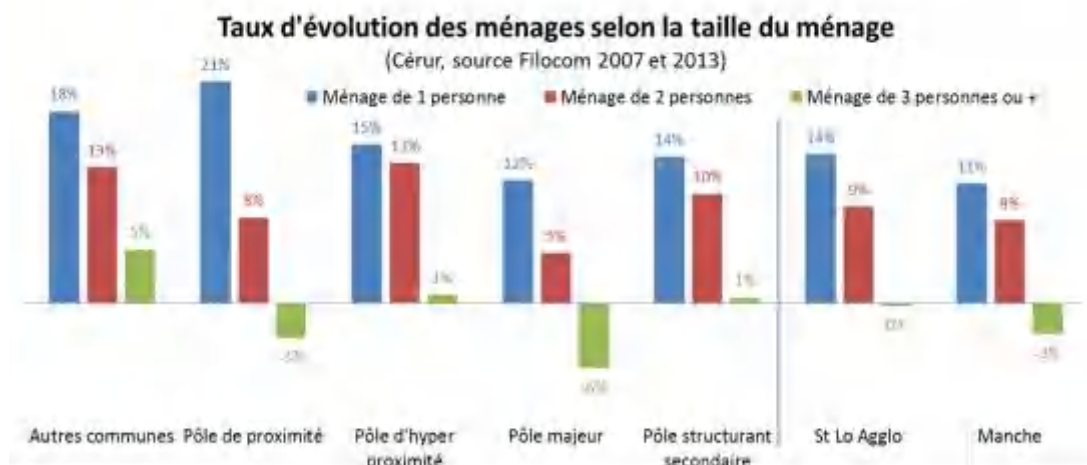
Une augmentation des ménages uniquement liée aux petits ménages

La part des « petits ménages » ne cesse d'augmenter depuis 2008, plus rapidement que les autres ménages :



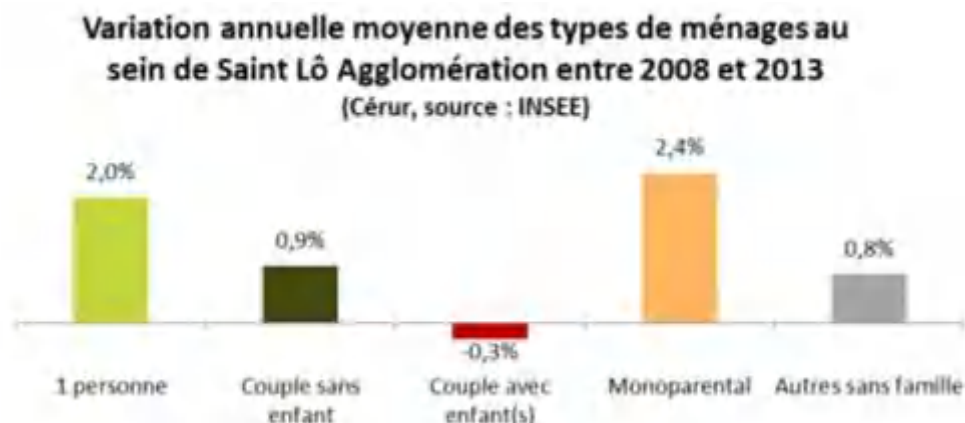
Seuls les ménages de 1 et 2 personnes ont augmenté

- Les ménages d'une personne représentent 60% de l'augmentation des ménages
- Les ménages de 2 personnes représentent 40% de l'augmentation des ménages



La ville de St Lô observe une baisse importante des ménages familiaux et, dans une moindre mesure, dans les pôles de proximité. Seules les « autres communes » connaissent une réelle hausse des ménages familiaux

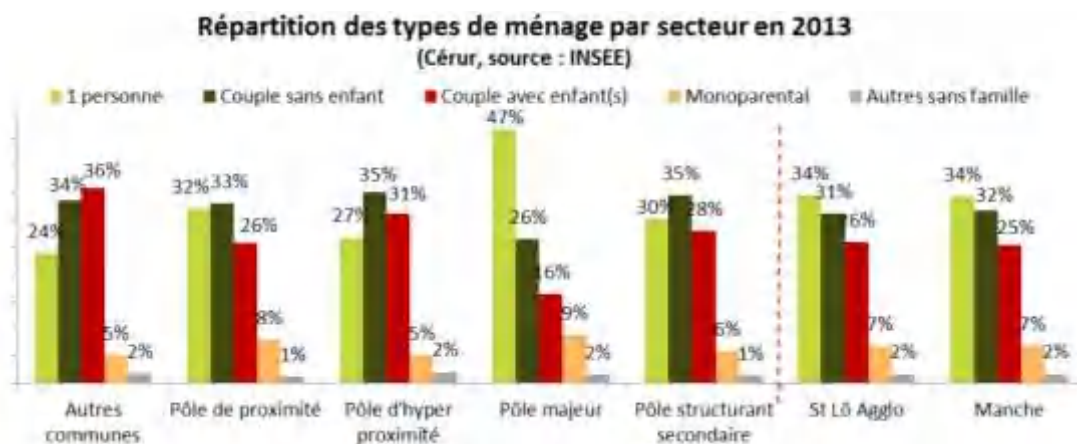
Les **familles monoparentales** augmentent également plus rapidement (+2,4%) que les ménages d'une personne (+2%) ou les couples sans enfants (+0,9%). Leur hausse joue notamment sur l'augmentation des petits et moyens ménages, mais pas uniquement.



Des ménages de petite taille dans les pôles ... mais pas seulement

Partout, les ménages d'une ou deux personnes représentent plus de la moitié des ménages, y compris dans les pôles d'hyper proximité et dans les autres communes où la dynamique démographique est plus soutenue, les couples avec enfants ne représentent qu'un tiers des ménages.

Dans les pôles d'hyperproximité, beaucoup de couples sans enfants, signe du vieillissement démographique des ménages arrivés dans les années 2000. Sur le pôle majeur, près de la moitié des ménages ne comptent qu'une personne



Les phénomènes évoluent néanmoins de manière différenciée :

Variation annuelle moyenne des types de ménages 2008-2013	1 personne	Couple sans enfant	Couple avec enfant(s)	Monoparental	Autres sans famille
Autres communes	2,75%	1,01%	1,23%	1,91%	2,02%
Pôle de proximité	1,40%	-0,70%	-0,50%	7,50%	0,80%
Pôle d'hyper proximité	1,80%	1,90%	-0,90%	-1,30%	1,60%
Pôle majeur	1,90%	0,60%	-1,70%	2,10%	0,80%
Pôle structurant secondaire	2,00%	1,30%	-0,70%	7,60%	-2,90%
Saint Lô Agglo	2,00%	0,90%	-0,30%	2,40%	0,80%
Manche	1,70%	1,00%	-0,90%	1,20%	-0,60%

Source : Insee recensement

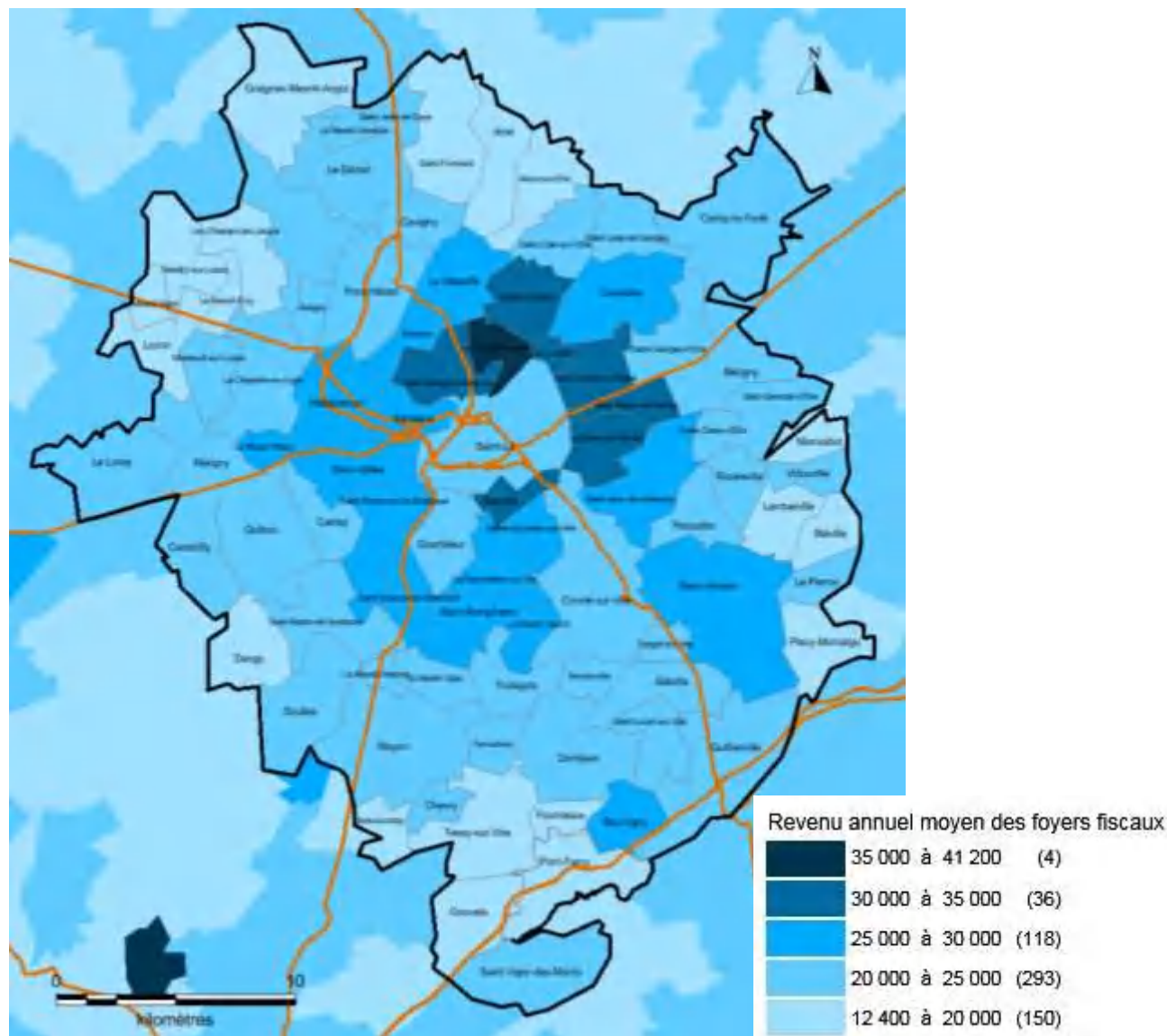
- La typologie « Autres communes » est la seule pour laquelle toutes les catégories de ménages progressent,
- Les « couples avec enfants » reculent dans toutes les communes pôles, et plus particulièrement sur le pôle majeur, posant question sur l'attractivité de ces communes pour les familles (conformité attente-besoin, services proposés, ...),
- Les ménages « monoparentaux » augmentent singulièrement dans les « pôles de proximité » et « pôles structurants majeurs » (respectivement +7.5 et +7.6%/an), interrogeant sur les besoins éventuels sous-jacent permettant leur maintien sur ces territoires (locatif social, services garde d'enfants, mobilité, ...).

De très petits revenus aux franges du territoire :

La répartition géographique des revenus annuels moyens par foyers fiscaux, montre une logique radioconcentrique autour de Saint-Lô.

Il s'agit d'un phénomène relativement récurrent en France : une ville-centre assez populaire, de par sa diversité de population (une moyenne de revenus parmi les tranches les plus faibles entre 20 000 et 25 000€ annuel) alors que la première couronne bénéficie de revenus plus élevés, lié au phénomène de périurbanisation des classes plus aisées venues s'établir à proximité de la ville centre. Plus on s'éloigne du

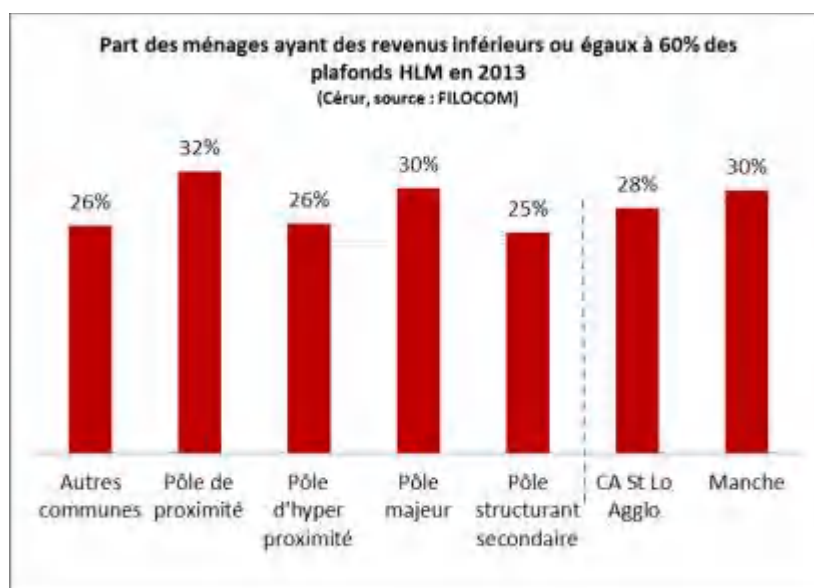
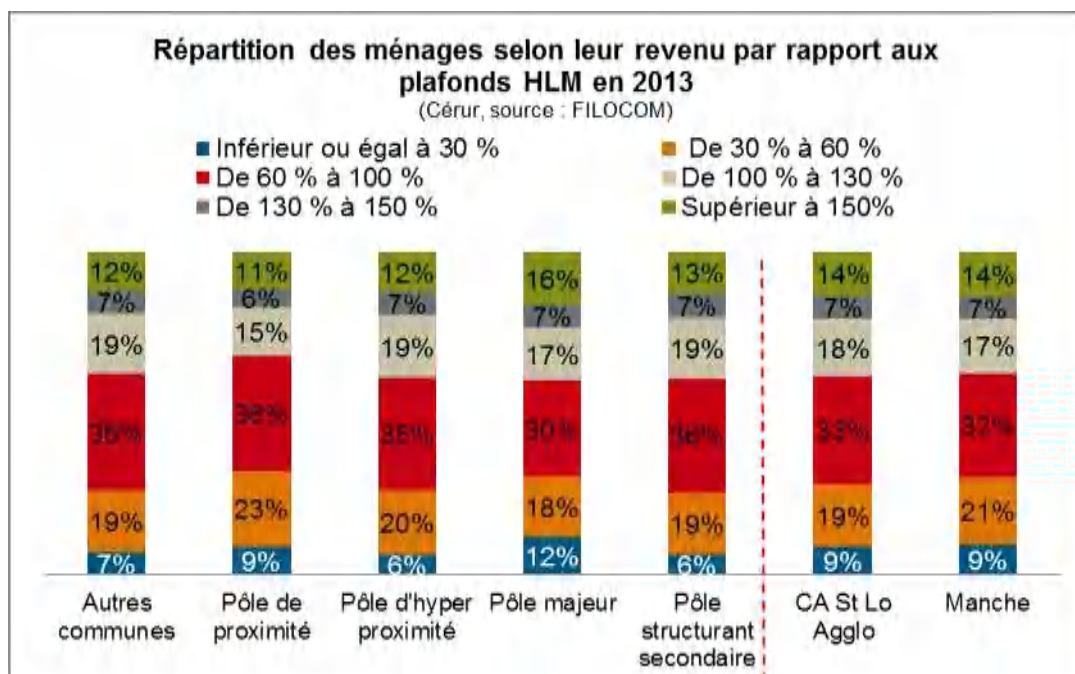
pôle urbain, plus les revenus moyens baissent jusqu'à atteindre les tranches les plus faibles aux frontières de l'intercommunalité.



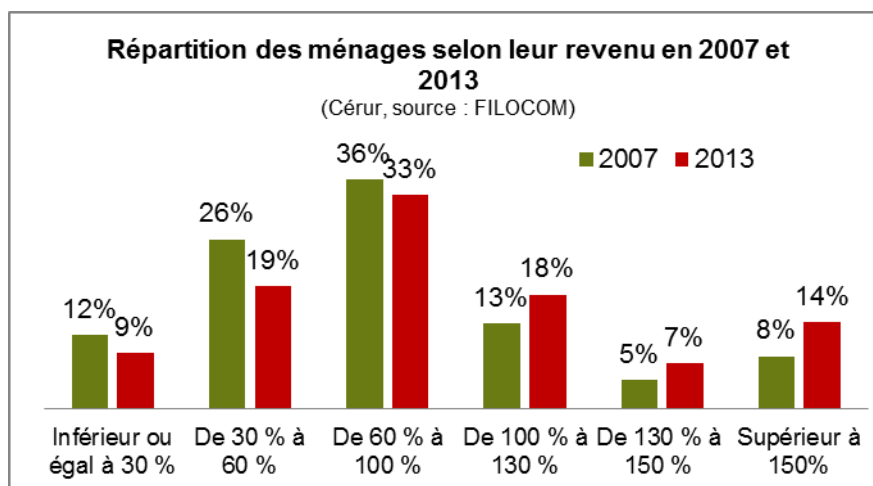
Les candidats à l'accession viennent s'établir là où leurs moyens financiers leur permettent de devenir propriétaire, les évinçant de fait de la couronne urbaine de la ville centre.

28% des ménages ont des revenus <60% des plafonds HLM

On recense entre un quart et un tiers de ménages modestes selon le type de communes : entre 25 et 32% des ménages ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM. Seul le pôle majeur se distingue avec une part plus importante de ménages aux ressources inférieures à 30% des plafonds HLM (12% contre 6 à 9% sur les autres typologies de communes).



Une **amélioration des conditions de vie des ménages du territoire** s'observe entre 2008 et 2013. En effet, on observe une baisse significative des revenus les plus faibles sur l'agglomération (-10 points pour les revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM). A l'inverse, les plus hauts revenus ont augmenté de manière relativement importante (+6 points pour les revenus supérieurs à 150% des plafonds HLM).



Des lieux de vie corrélés aux bassins d'emploi

Huit actifs sur dix résident et travaillent dans l'agglomération, ce qui équivaut à près de 25 000 actifs. Il existe des flux principalement radioconcentriques vers les principaux pôles d'emplois (Saint-Lô, Agneaux, Condé sur Vire et Torigny-Les-Villes). Les flux intra-communaux, représentant plus de 40 % des flux communautaires (plus de 10 000 actifs).

Les principaux flux d'actifs sont concentrés vers les principaux pôles d'emploi : Saint-Lô, Agneaux, Condé sur Vire, Torigny-Les-Villes.

Une organisation radioconcentrique des flux routiers vers Saint-Lô et concentrés sur l'axe RN 174 (entre Agneaux et Condé sur Vire). A ces flux intra communaux, il faut ajouter des flux externes, plus 7 700 actifs qui viennent travailler sur le territoire.

Nombre de communes	Actifs résidants et travaillant sur le territoire	Actifs résidant sur le territoire et travaillant en dehors du territoire	Actifs résidant en dehors du territoire et travaillant sur le territoire
85	24887	6530	7715
	0,79	0,21	0,24

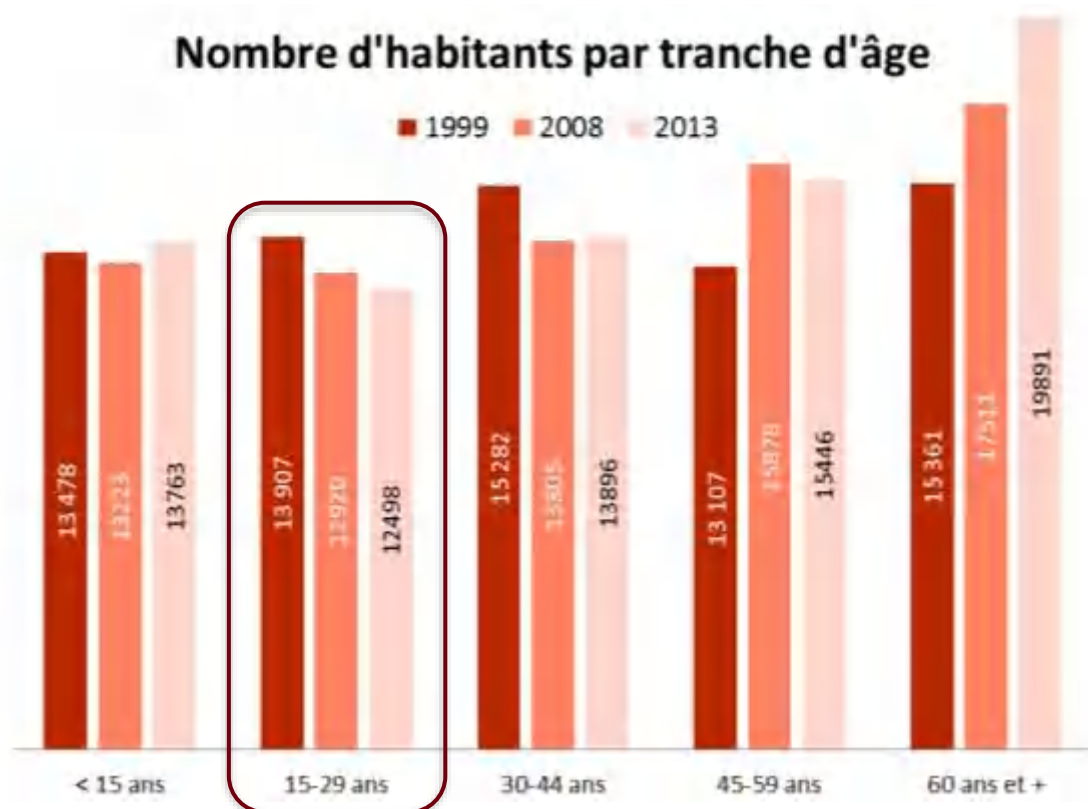
Données INSEE 2013
Source : ITEM - Diagnostic DPU



2.2 Les publics aux besoins spécifiques

Jeunes, étudiants, apprentis : une offre habitat jugée satisfaisante, pour les majeurs

Les 15-29 ans sont en baisse constante sur le territoire depuis les années 2 000, à l'inverse des autres tranches d'âges dont le volume continue d'augmenter. Ils sont 12500 personnes en 2013, soit une diminution de -9,5% en 14 ans



En matière d'offre habitat, le territoire propose une offre dédiée qui correspond aux besoins :

Sur Saint-Lô :

- Foyer Jeunes Travailleurs Rabelais (158 lits)
- Résidence sociale aux Quatre Vents (72 places) – en cours de rénovation
- 1 résidence pour étudiants Michel Lelandais (120 places)
- Un CLLAJ accueil information orientation, bourse au logement mise à jour quotidiennement, partenariat avec Manche Habitat, convention avec le département pour l'accueil de jeunes étrangers dans le FJT, ...)



La commune de Tessy-sur-Vire dispose de sept logements destinés aux apprentis et celle de Moyon de quatre logements meublés à destination des jeunes stagiaires.

Au sein du parc locatif autonome, le parc locatif propose 970 logements T1, auxquels s'ajoutent trois logements communaux destinés aux jeunes et apprentis à St Clair sur l'Elle et quatre studios à Canisy. La diversité et l'essaimage de l'offre sur les pôles du territoire sont à poursuivre.

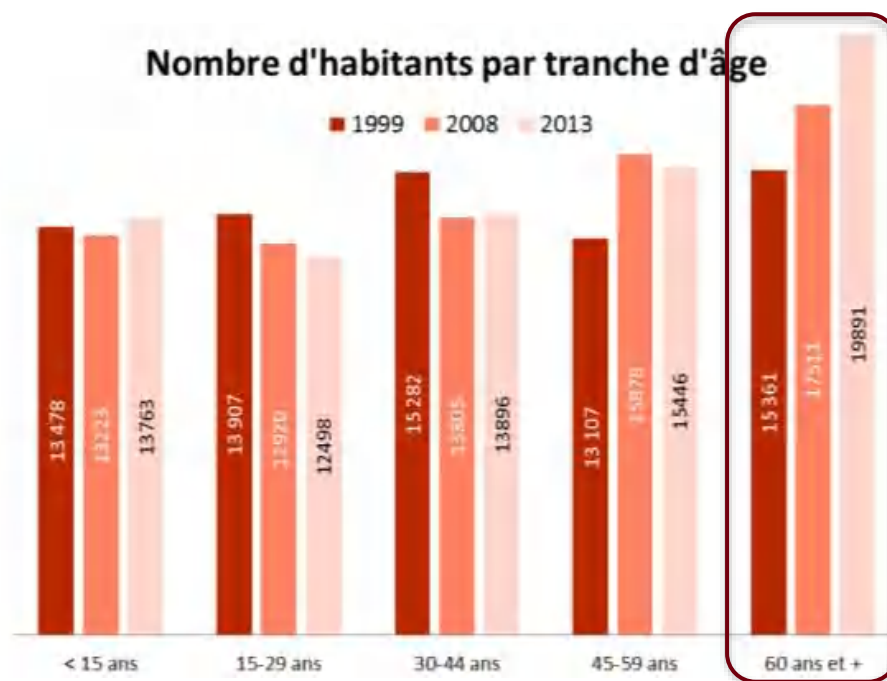
Les acteurs locaux jugent l'offre satisfaisante, quantitativement et qualitativement, au regard des besoins, grâce aux différentes résidences et aux différentes offres en diffus proposées, complété des services développés par le CLLAJ (même si ceux-ci ont été réduits : clôture des permanences tenues à St Jean de Daye et Marigny).

Pour autant, les perspectives de développement économique, et la forte volonté des élus de l'agglomération concernant le maintien et l'accueil de populations jeunes, laissent présager des besoins qui seront à satisfaire. De plus, la volonté de réduire les déplacements (en lien avec le PDU), et la demande des entreprises dispersées sur le territoire, conduisent à mener la réflexion sur les besoins à l'échelle de l'ensemble des pôles.

Les besoins identifiés touchent également d'une part, un public mineur, pour lequel les besoins d'accompagnement ne trouvent réponse dans le parc autonome, ou sur la question du double logement pour les apprentis, et d'autre part, les jeunes présentant des troubles psychiques (addictions, sortants de Bon Sauveur...) pour lesquels les acteurs de l'habitat jeunes sont démunis .

Les personnes âgées : une population en forte hausse continue

Saint-Lô Agglo compte près de 20 000 personnes âgées de 60 ans ou + en 2013, soit une progression de +31% en 14 ans.



Cette forte croissance, en volume, génère de nombreux besoins pour accompagner le vieillissement de population du territoire :

- Des besoins en matière de **maintien à domicile**
 - ⇒ Des services aujourd'hui apportés par les CCAS et l'ADMR
 - ⇒ Sur le volet habitat, l'OPAH en cours (sur 11 communes) permet d'apporter une réponse supplémentaire : 74 logements rénovés pour la perte d'autonomie. Cette action sera à poursuivre et étendre sur l'intégralité du territoire.
- Des besoins de **mobilité résidentielle** pour se rapprocher des équipements et services
 - ⇒ Il s'agit de pourvoir aux besoins de ces publics, en permettant le parcours résidentiel vers les centralités pour les ménages souhaitant se rapprocher des commodités

L'agglomération compte par ailleurs **18 structures d'hébergement** :

- 800 places, dont 62 places Alzheimer
- Soit un ratio d'1 place / 24 hab. de plus de 60 ans, ratio jugé satisfaisant
- Un projet privé de résidence senior à Agneaux est en cours, venant compléter l'offre en structures.



Les personnes en situation de handicap

La question des personnes en situation de handicap transcende celle de l'âge ou des profils de publics. L'habitat des personnes en situation de handicap doit répondre à un « *besoin légitime d'inclusion et d'insertion pleine et entière dans la cité [...] et de libre choix de leur mode de vie* » (Cf. : Démarche nationale en faveur du logement inclusif pour les personnes en situation de handicap).

L'adaptation du logement au handicap, relève souvent du cas par cas, au regard du besoin identifié. Concernant le déploiement de l'offre neuve, diverses dispositions accompagnent les objectifs de production quant aux règles d'accessibilités.

Plus récemment, la loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement (ASV) du 1^{er} janvier 2016, apporte de nouvelles dispositions, dont :

- La facilitation de la réalisation des travaux d'adaptation du logement aux personnes handicapées, notamment pour les locataires du parc privé
- L'instauration d'un dispositif d'attribution prioritaire de logement locatif social pour les personnes en situation de handicap prévoyant l'attribution prioritaire de logements locatifs sociaux dans le cadre de programmes de construction ou d'aménagement de logements spécifiquement conçus pour les personnes handicapées. (dispositif réglementaire à compléter – le décret d'application définira prochainement les modalités d'octroi de l'autorisation spécifique de déroger aux règles classiques d'attribution)
- La modification du régime applicable aux résidences-services permettant notamment de lier contrat de bail et contrat de service, de distinguer les services non individualisables par nature et les services individualisables.

Sur Saint-Lô Agglo, quatre structures existent à destination des personnes reconnues travailleurs handicapés sur Condé-sur-Vire (133 places, ESAT 92 pers) et Agneaux (ESAT, 180 pers).

Les professionnels de ces structures, mais aussi la MDA 50 - Maison départementale de l'autonomie de la Manche (MDPH 50), les CCAS et bailleurs sociaux sont des acteurs incontournables sur les questions relatives à l'accueil des personnes en situation de handicap.

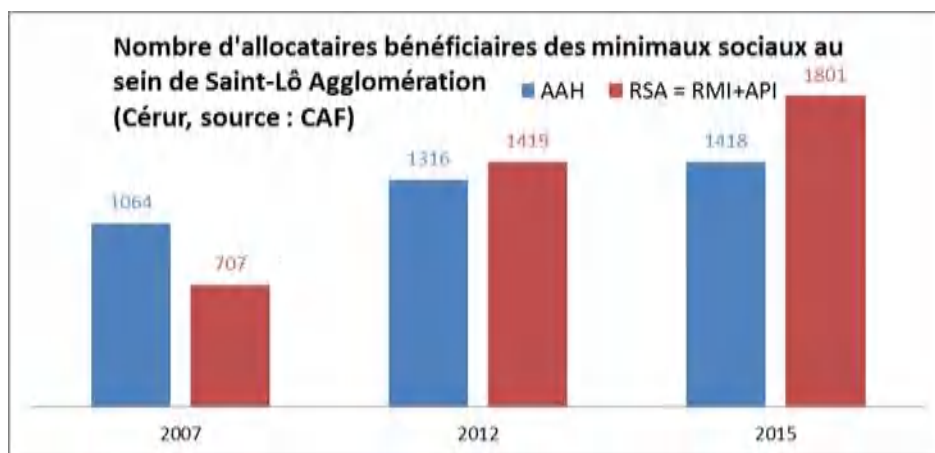
Aujourd'hui, les indicateurs de la demande locative sociale pour motifs de « handicap » s'élèvent à 60 demandes pour 8 attributions, soit un taux de satisfaction de 8% (contre 38% en moyenne sur le territoire, tout motifs confondus).

Le développement d'une offre adaptée aux situations de handicap est une problématique transversale au déploiement de l'offre adaptée aux seniors ou aux jeunes. Il s'agira d'être vigilant quant au déploiement de l'offre et sa localisation, dans une logique d'accueil et de maintien de ce public sur le territoire. La notion

« d’habitat inclusif », portée par l’Etat, en ce qu’elle permet de « *diversifier l’offre pour les personnes en situation de handicap, de combiner vie autonome et sécurisation de l’environnement* » sera à travailler dans le cadre de la démarche.

Personnes en difficulté économiques et/ou sociale : une population en augmentation

Le territoire compte plus de 3 200 allocataires des minima sociaux en 2015, contre moins de 1 800 en 2007, soit une progression de +8% par an en moyenne de bénéficiaires.



Pour les publics les plus fragiles, éprouvant des difficultés à intégrer un logement du parc autonome, sans être accompagné, plusieurs structures sont implantées sur le territoire, notamment sur Saint-Lô :

- Un Centre d’hébergement et d’insertion sociale Villa Myriam – CHRS (28 places, dont 1 place d’urgence)
- Une Maison relais - Résidence sociale Villa Briovère (22 logements PLAI)
- 12 appartements relais
- Le développement de logements en sous-location (avec bail glissant, en logement sas), gérés par le CCAS de Saint-Lô, pour accompagner les personnes vers le logement autonome



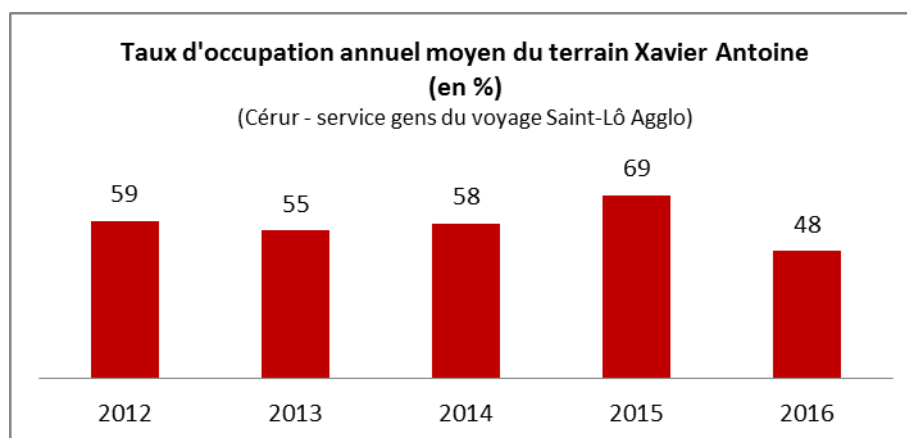
Un projet de réorganisation de l’offre est en cours (ouverture prévue fin 2019) pour 15 logements CHRS, 10 logements à destination des seniors et 3 logements temporaires.

Les manques éprouvés aujourd’hui par les acteurs du territoire concernent le traitement des personnes souffrant de troubles psychiques, alternant parfois des séjours en milieu médical et séjours en structure logement adapté, pour lesquels un besoin de passerelle et de travail en commun entre acteurs sociaux et professionnels hospitaliers est à réaliser (à travailler avec l’Hôpital Bon Sauveur).

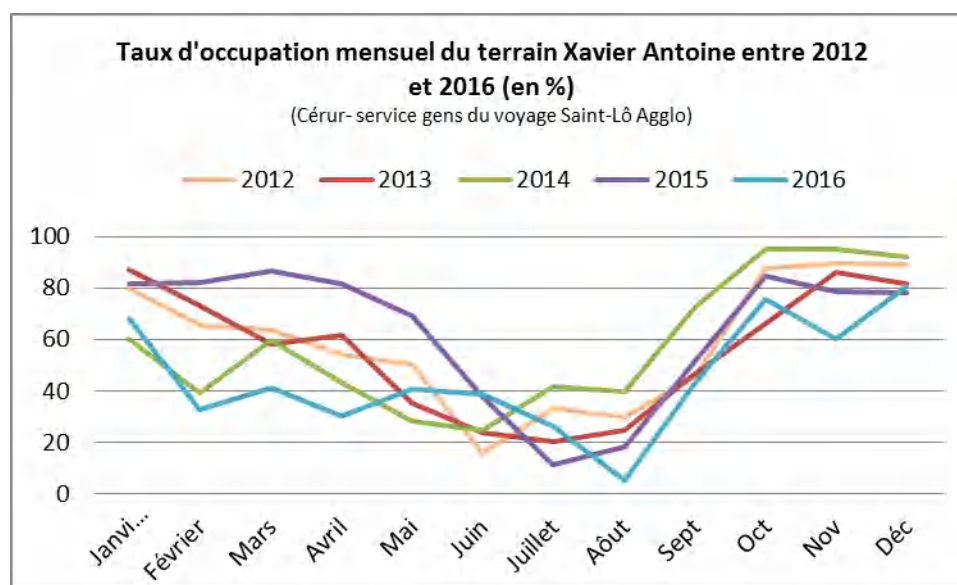
Gens du voyage : de forts enjeux d’accueil et d’accompagnement social

La commune de Saint-Lô dispose d’une aire permanente d’accueil, terrain Xavier Antoine, de 25 emplacements (50 places), dont la gestion est réalisée en régie par la communauté d’agglomération.

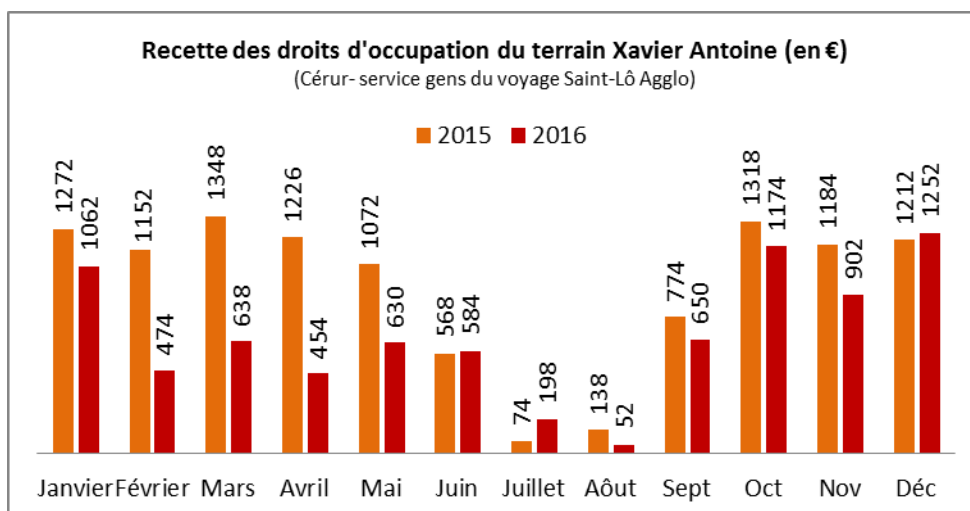
Le taux d’occupation moyen annuel dépasse les 50%.



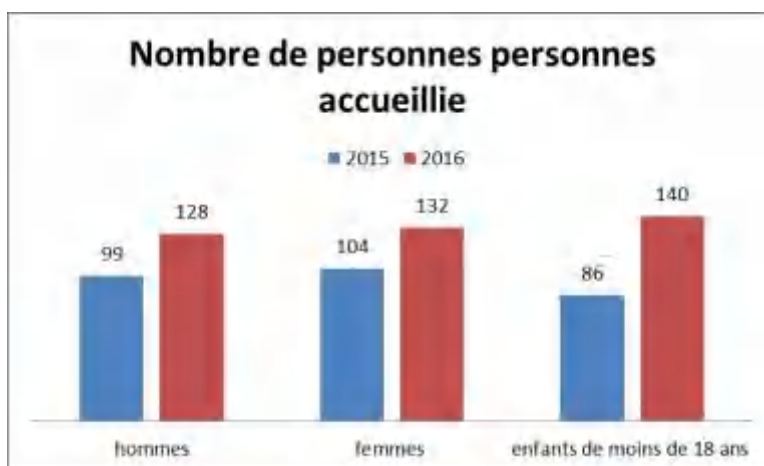
Ce taux moyen s’explique par l’irrégularité d’occupation de l’aire, liée aux divers évènements et déplacements des voyageurs tout au long de l’année. On verra ainsi des mois où le taux d’occupation de l’aire avoisine les 80 à 95% (périodes janvier-mars et octobre-décembre), pour tomber à moins de 20% notamment aux périodes estivales.



Les recettes perçues suivent la logique d’occupation de l’aire durant l’année.



Le nombre de personnes accueillies a néanmoins fortement augmenté entre deux années (2015 et 2016), particulièrement pour les moins de 18 ans.



Les acteurs rencontrés émettent des enjeux en matière d'accueil et d'accompagnement de ce public :

- Une aire d'accueil qui ne répond plus aux attentes des gens du voyage
- Des stationnements illicites récurrents
- Des besoins pour les grands passages qui restent insatisfaits
- Une forte carence d'accompagnement social (notamment scolaire)

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage est en révision, et pourra apporter de nouvelles orientations.

Hors gens du voyage, un bon niveau de satisfaction des besoins spécifiques, grâce à une offre de logements et de services adéquate

Les offres actuelles sont jugées globalement satisfaisantes, quantitativement et qualitativement par les acteurs du territoire. Les services d'accompagnement présents sont adaptés aux besoins des différents publics et les habitudes de travail sont efficaces (CLLAJ, CCAS, partenariat acteurs sociaux / bailleurs sociaux).

Le principal manque repéré concerne le logement adapté à la perte de mobilité et d'autonomie, dans le parc privé comme dans le social, en termes d'accessibilité et de domotique. Autre manque repéré, celui du logement pour les mineurs, couplé ou non d'un besoin d'accompagnement dédié.

2.3 Synthèse des enjeux sur le volet sociodémographique

Pérenniser la dynamique démographique

L'enjeu pour Saint-Lô Agglo concerne le développement d'une offre d'habitat exemplaire comme levier d'attractivité pour offrir des réponses adaptées aux mutations sociodémographiques : vieillissement démographique, desserrement, monoparentalité.

Répondre aux besoins spécifiques des populations

- ↪ Personnes âgées : de forts enjeux pour accompagner le vieillissement
 - Malgré de nombreuses actions dédiées (offres nouvelles, actions de maintien à domicile), la forte hausse continue de ce public (près de 20 000 personnes, +31% en 14 ans) implique de renforcer les efforts pour répondre aux besoins et nouvelles demandes.
- ↪ Gens du voyage : de forts enjeux d'accueil et d'accompagnement social
 - Une aire d'accueil qui ne répond plus aux attentes des gens du voyage
 - Des stationnements illicites récurrents
 - Des besoins pour les grands passages qui restent insatisfaits
 - Une forte carence d'accompagnement social (notamment scolaire)
- ↪ Les publics fragiles : des besoins ciblés
 - Avec plus de 3 200 allocataires des minima sociaux (+8% par an en moyenne), l'offre habitat-hébergement dédiée aux différentes caractéristiques de publics, essentiellement à St Lô (difficultés sociales) et Condé (handicap) semble suffisante.
 - L'enjeu aujourd'hui est de répondre au manque d'offre et d'accompagnement des personnes avec troubles psychiques occupant un logement autonome, et d'organiser les passerelles nécessaires.
- ↪ Jeunes : des besoins ponctuels
 - Travailler l'offre à destination des mineurs.

↳ Personnes handicapées

- Répondre aux besoins locaux en veillant au déploiement de l'offre et à sa localisation, notamment dans le cadre de la montée en puissance de l'habitat inclusif encouragé par l'Etat.

Répondre aux obligations réglementaires liées au volet PLH

Les lois ALUR du 24 mars 2014 et Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017, renforcent le rôle de l'EPCI doté d'un PLH exécutoire en rendant obligatoire :

- La création d'une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) pour définir les orientations relatives aux attributions et aux mutations au sein du parc locatif social. Elle définit la prise en charge des publics prioritaires qui seront inscrits dans la convention intercommunale d'attribution (CIA), les objectifs d'attributions au profit de ces publics selon les secteurs et le renforcement du partenariat entre acteurs (prévention des expulsions, sorties d'hébergement, accompagnement social,...)
- La rédaction d'un Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGD) - en association avec la CIL, pour mettre en place les lieux d'accueil et d'information des demandeurs, et répondre aux obligations de mixité sociale et assurer le lien avec les mesures prises dans le cadre du PDALHPD²

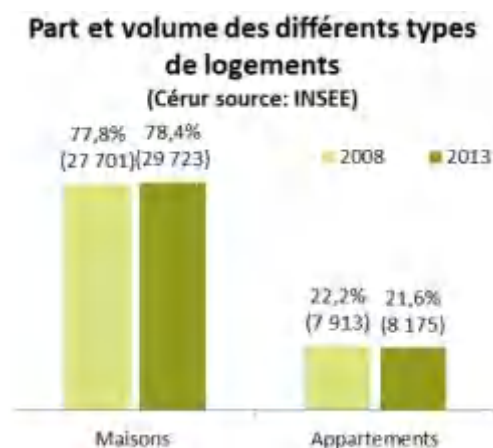
Ces réflexions et mises en œuvre devront désormais se faire à l'échelle du grand territoire.

² Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées

3. Les marchés de l'habitat

3.1 Le parc de logements

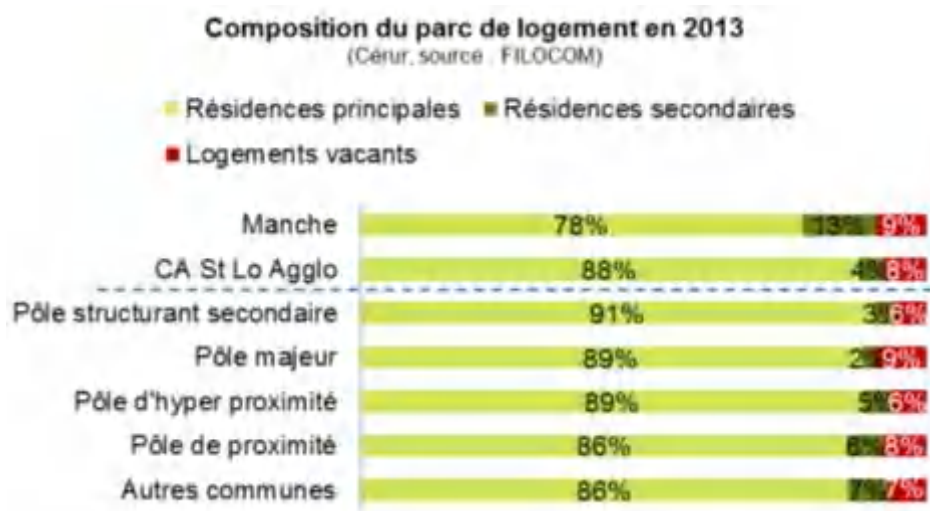
Un parc ancien qui reflète le caractère rural de l'agglomération



L'habitat saint-lois est composé à 78% de maisons. Un chiffre en progression sur la période 2008-2013, la construction d'appartements restant marginale. Ainsi, alors que sur cette période le nombre d'appartements progresse de 240 unités, la progression pour les maisons est de 2006 unités, soit un ratio d'environ 8,4 maisons pour un appartement.

Volume et part des appartements en 2013	Nombre d'appartements	Part des appartements
Autres communes	141	2%
Pôle de proximité	152	2%
Pôle d'hyper proximité	296	4%
Pôle majeur	6959	85%
Pôle structurant secondaire	628	8%
Saint Lô Agglo	8176	100%

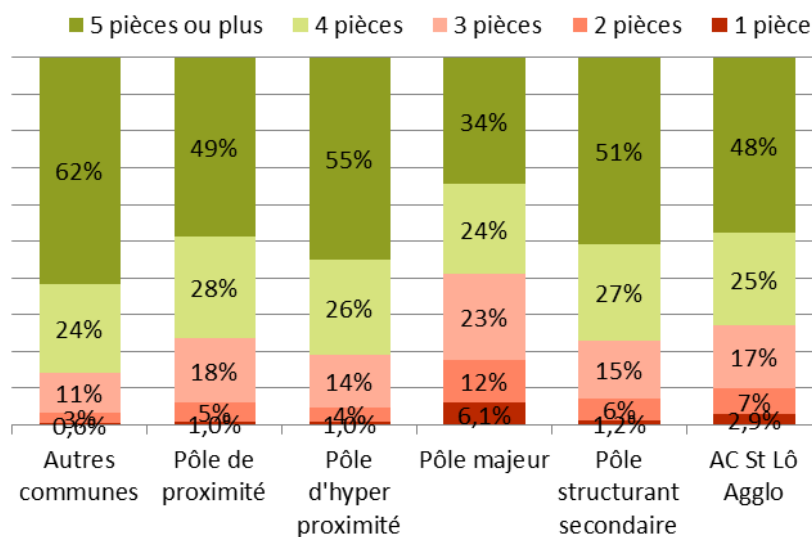
La répartition des appartements est hyper concentrée. En effet sur les 8 150 logements de ce type que compte l'agglomération, 6502 sont situés sur la commune de Saint-Lô, soit 80% du total.



La part des résidences principales au sein de Saint-Lô Agglo s'élève à 88%, soit 10% supérieur à la moyenne départementale. Le territoire compte seulement 1648 résidences secondaires, soit 4% du parc de logements. En effet, la Manche est un territoire maritime fort avec un linéaire important de côte, attirant une population de résidents secondaires.

Un manque important de petits logements :

Répartition des RP selon la taille du logement en 2013 (Céur, source: INSEE)



Le parc de résidence principale du territoire est plutôt déséquilibré. Au niveau de l'agglomération, seul 3% des RP sont des T1, soit 970 logements. En y ajoutant les T2, c'est seulement 10% du parc de RP de l'agglomération qui est composé de petits logements. A l'inverse, presque ¾ (73%) sont des RP de 4 pièces ou plus.

Plus finement, ce sont les communes du pôle majeur qui concentrent les petits logements de l'agglomération (83%) et notamment la commune de St-Lô (76% à elle toute seule).

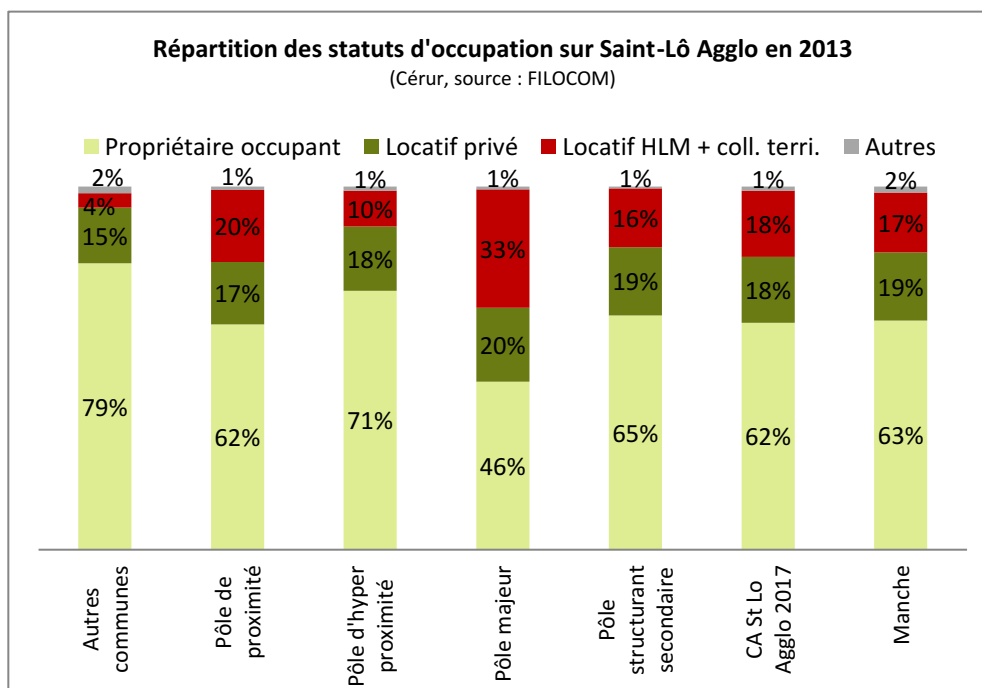
Volume et part des appartements en 2013	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus
Autres communes	32%	-17%	0%	8%	11%
Pôle de proximité	45%	-23%	2%	2%	5%
Pôle d'hyper proximité	4%	-9%	-1%	9%	6%
Pôle majeur	4%	-1%	14%	2%	3%
Pôle structurant secondaire	1%	-6%	3%	9%	7%
Saint Lô Agglo	6%	-6%	7%	5%	7%

Durant la période 2008-2013, l'ensemble de l'agglomération a perdu 6% de ses logements 2 pièces. Cette diminution, présente de manière importante sur les pôles de proximité et les autres communes, a renforcé encore davantage la concentration de petits logements sur les communes du pôle majeur. L'augmentation de 11% du nombre de T5 ou plus sur les autres communes peut s'expliquer par la construction « individuelle » en péri-urbain.

Au vu de la baisse moyenne de la taille des ménages et du taux de petits ménages sur Saint-Lô Agglo (66% de ménages de 1 ou 2 personnes), la création de logements plus petits serait cohérente avec le type de ménage qui y habite.

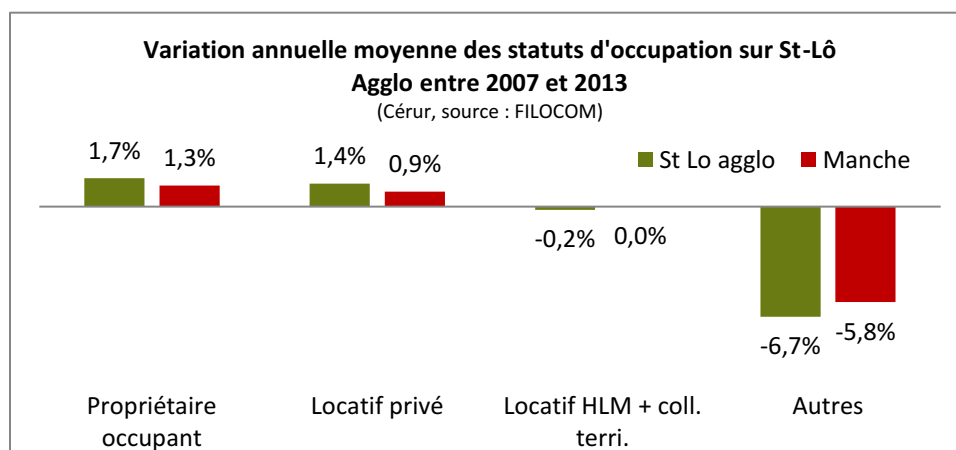
NB : Les données disponibles ne permettent pas de proposer une analyse de la sur ou sous-occupation des logements sur le territoire.

Hétérogénéité des statuts d'occupation



Dans le détail, on constate que les modes d'habiter varient grandement selon le type des communes :

- Dans les « autres communes », le poids des propriétaires occupants est très important (79% avec une augmentation de +3% par rapport à 2007), reflétant à la fois la faible offre locative et l'installation des candidats à l'accession en individuel dans les territoires plus excentrés et dépourvus de services, aux prix fonciers et immobiliers les plus bas.
- Le locatif privé représente entre 15% (dans les « autres communes ») et 20% (dans le pôle majeur) selon les types de communes. Le marché locatif est présent sur tous les types de communes, traduisant une diversité de l'offre.
- Sur le pôle majeur, plus de la moitié des logements sont en locatif (53%) dont 33% en HLM, ce qui est quasiment le double de la moyenne départementale (17%). Ce taux est principalement porté par la ville de Saint-Lô qui concentre une offre locative, notamment HLM, très importante.

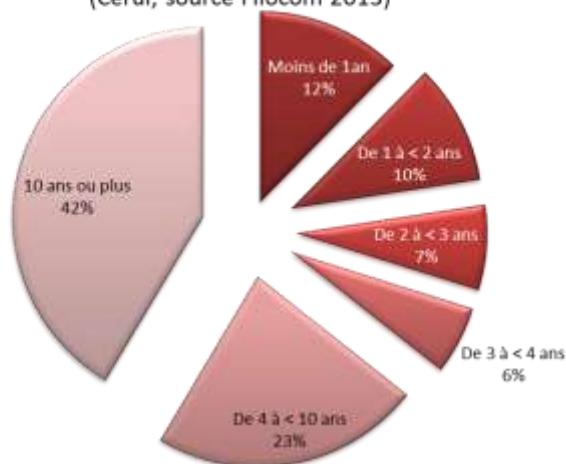


Saint-Lô Agglo possède une dynamique relativement similaire à celle du département tout en enregistrant une progression plus marquée des statuts de propriétaires occupants et de locataires du parc privé.

Enfin, chaque année, plus de 10% des logements changent d'occupants. Près d'un logement sur 8 est occupé depuis moins d'un an (un ratio identique à la moyenne départementale).

Ancienneté d'emménagement sur Saint-Lô Agglo

(Céur, source Filocom 2013)

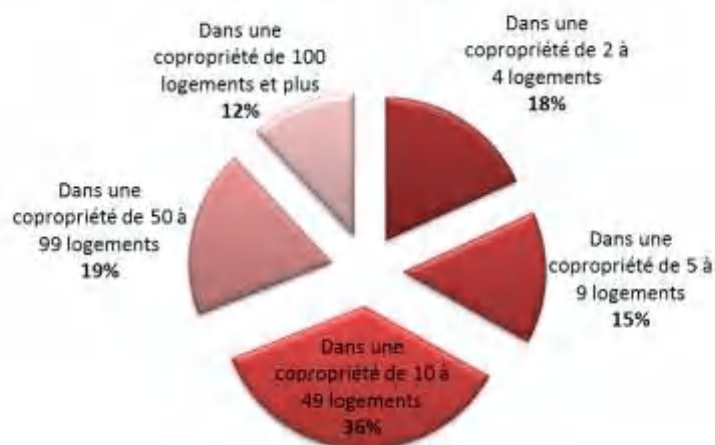


Un peu plus 3000 logements en copropriétés, concentrés sur St Lô

Le pôle majeur concentre 94% des logements en copropriétés. Il s'agit essentiellement de petites copropriétés : environ 300 copropriétés, dont environ 85% de moins de 10 logements.

Répartition des 3069 logements en copropriété de Saint-Lô Agglo

(Cérur, source : Filocom)



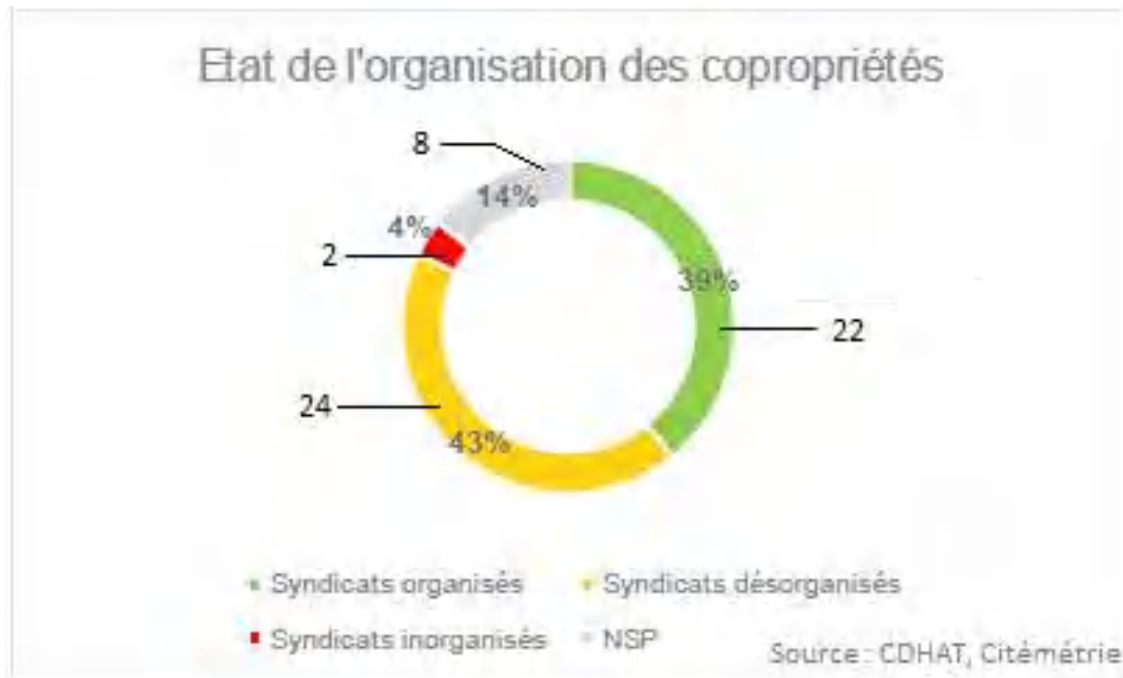
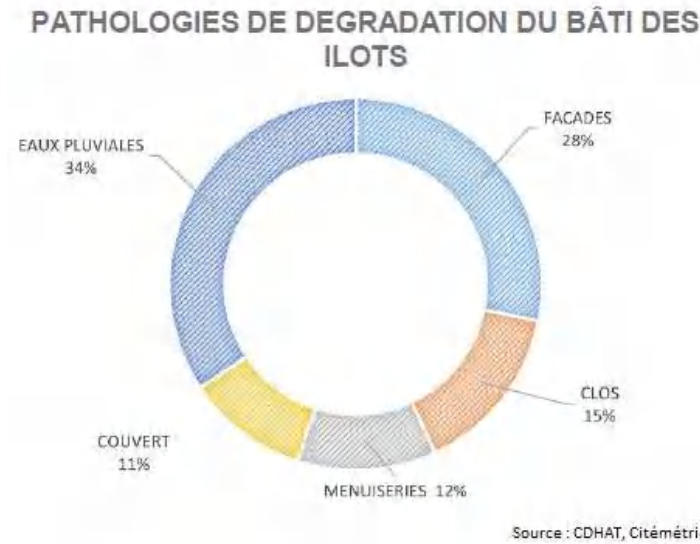
Sur l'agglomération, ce parc observe une problématique singulière de vacance avec 430 logements de copropriétés vacants, soit 14% du parc en copropriété (contre une moyenne de 8% de logements vacants). La ville de Saint-Lô concentre à elle seule 403 des 430 logements vacants en copropriétés (94%).

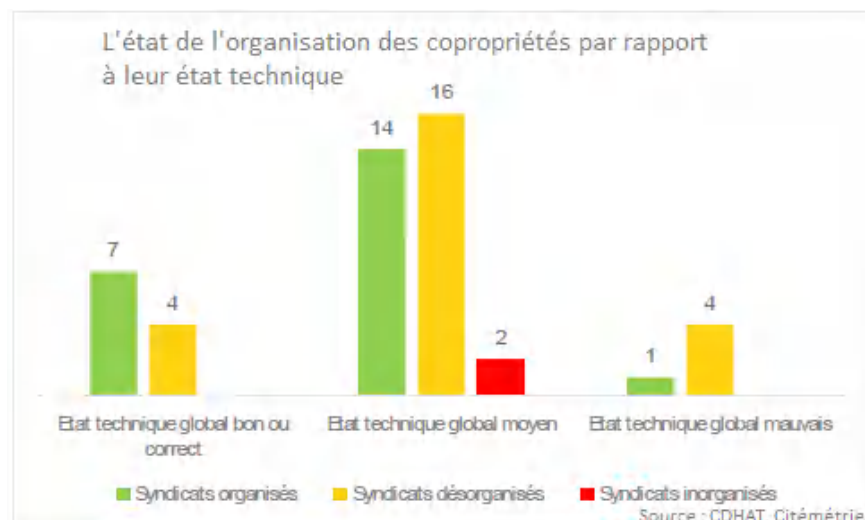
NB : les données FILOCOM sur les copropriétés ne peuvent être traitées compte tenu de l'importance des données secrétisées. Toutefois, nous pouvons nous appuyer sur les travaux réalisés dans le cadre de l'étude POPAC sur un échantillon défini de copropriétés (donc non exhaustif).

Il existe également un POPAC « Centre-ville de Saint-Lô » actuellement en place pour la période 2016-2019. Il cible 8 îlots pour un total de 56 copropriétés. Il a pour but d'agir en prévention et vise à accompagner les copropriétés afin d'éviter l'accentuation de leurs difficultés en les aidant à se structurer juridiquement et en leur apportant une expertise technique et économique sur l'état de la copropriété. Le diagnostic de ce plan précise l'état de ces copropriétés :



Ces données font état d'un parc de copropriété majoritairement dégradé : 43 copropriétés ont un besoin de travaux avérés dont 5 nécessitent d'importants travaux. Les dégradations techniques concernent principalement l'écoulement des eaux pluviales ainsi que les façades.





Ce diagnostic pose l'hypothèse qu'il y a une corrélation entre l'état technique des copropriétés et la manière dont est organisé le syndicat des copropriétaires.

Afin de mieux appréhender la gestion des copropriétés, un bilan annuel du POPAC est réalisé. Celui de la 1^{ère} année d'animation (2016-2017) met en avant les actions entreprises et celles à venir :

- Création d'une base de données de suivi
- Mise en place de missions d'informations (courriers, affichages, presse...)
- Réunions d'informations, ateliers...
- Accompagnement sur la gouvernance (aide au choix du syndic, création d'association de gestion des espaces communs...)

Un parc ancien qui présente des signes de fragilité

NB : les fichiers de données comportent de nombreux éléments secrétisés et ne permettent pas de fournir une analyse chiffrée fine. Pour compenser cette carence de données, de nombreux entretiens ont été réalisés auprès des différents acteurs de l'habitat pour fournir une lecture des problématiques et enjeux rencontrés.

Le parc existant soulève un certain nombre de difficultés, induisant un risque prononcé de vacance :

- Difficulté d'accessibilité physique, vétusté, configuration inadaptée aux modes de vie actuels (luminosité, volume des pièces, disposition du logement, aménagements de salle de bain, réseaux électriques et numériques, ...), coût des travaux à réaliser, manque d'isolation phonique et thermique / coût des charges, éloignement des équipements et services dans certains secteurs
- Des situations de mal logement sont soulevées, notamment pour des jeunes aux faibles ressources, acceptant des logements en mauvais état, devenant ainsi captifs d'un parc social de fait.

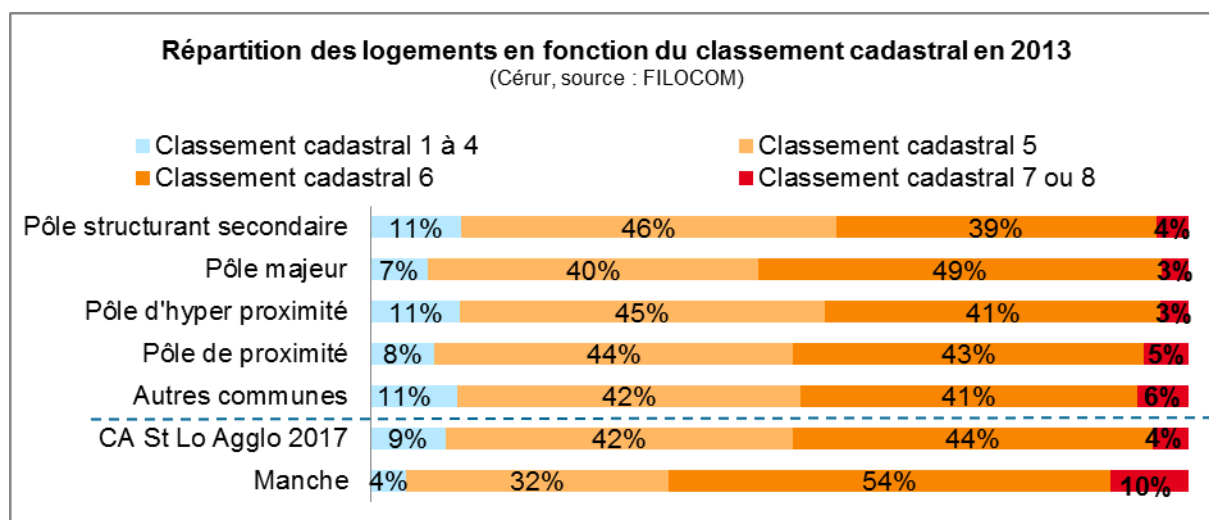
Le parc de logement au sein de Saint-Lô Agglo est en grande partie issu de la période de la Reconstruction, 32% du parc a été construit entre 1949 et 1974. Aujourd'hui c'est 58% du parc de logement total qui a été construit avant 1975, un taux proche de celui observé sur le département (61%).

Ce parc ancien pose questions en termes d’entretien, de viabilité, de salubrité et d’attractivité. Il souffre de la concurrence avec le parc récent, amplifiant le risque de disqualification de ce parc au regard de l’offre neuve (phénomène de vases communicants).

Des réflexions et des actions sont déjà engagées pour améliorer le parc ancien (cf. partie 3.3. du présent document sur l’OPAH).

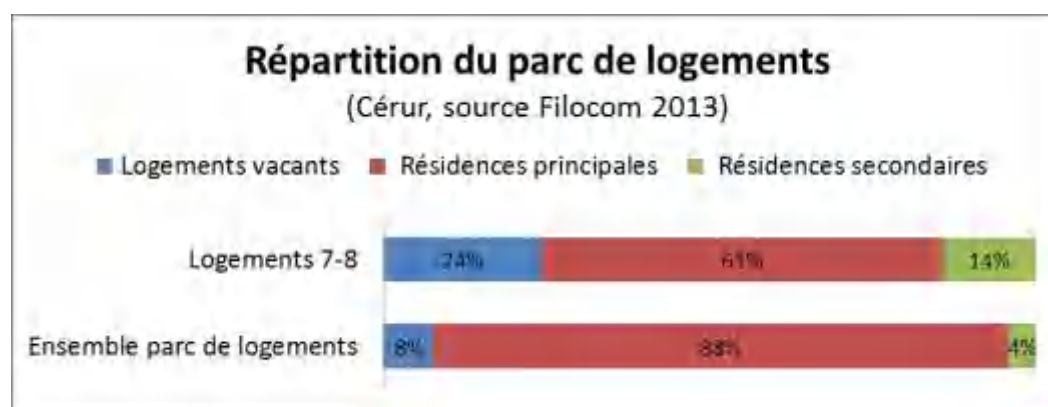
Un parc moins dégradé qu’à l’échelle départementale

Le territoire compte 1640 logements en catégorie cadastrale 7-8, soit 4% du parc, contre 10% en moyenne dans la Manche.



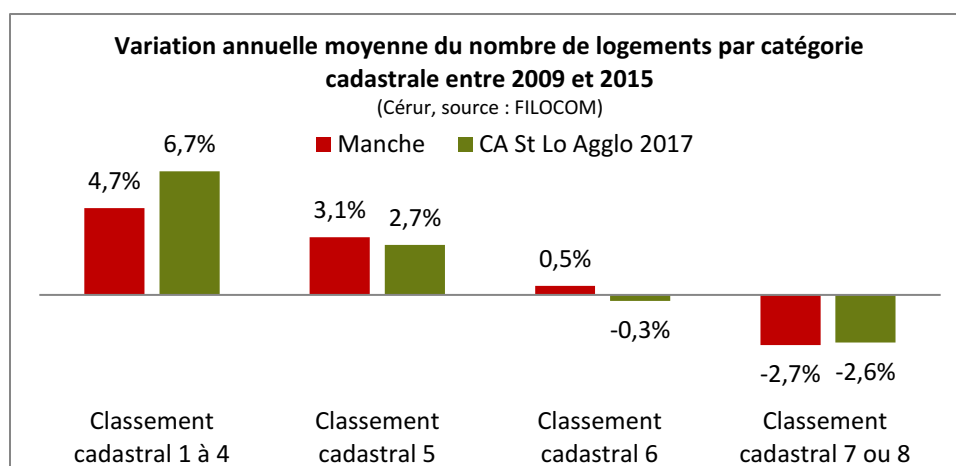
Ce taux varie entre 3% et 6% de logements classés 7 ou 8 selon la typologie de communes. Le taux le plus élevé, associé aux « autres communes », pourrait s’expliquer par un patrimoine rural vieillissant (anciennes fermes...).

Le parc dégradé est surreprésenté dans le parc vacant et dans le parc secondaire, toutefois **61% des logements dégradés sont des résidences principales** (1215 des 1640 logements concernés), recouvrant notamment des situations de mal logement dans le parc locatif occupé par des jeunes



Il est également intéressant de noter le poids des logements classés catégorie 6 : 44% du parc (en moyenne 54% du parc dans la Manche), et 49% dans le pôle majeur. Cette classe est celle du risque de

« basculement » vers les catégories 7 et 8. Il est donc important de la prendre en compte afin d'anticiper sa disqualification. Il faudra donc être particulièrement attentif sur le pôle majeur où près de la moitié des logements sont dans cette catégorie.



Sur l'ensemble de l'agglomération la part des logements classés 6, 7 et 8 a reculé entre 2009 et 2015 au profit d'un renouvellement du parc : la forte progression annuelle des logements classés 1 à 4 (+6.7%/an) montre le dynamisme du marché de la construction neuve sur le territoire. En effet, l'agglomération est passée de 35 143 à 38 064 logements entre 2007 et 2013.

NB : les données Filocom sur le niveau de confort des logements ne peuvent être traitées ici compte tenu de l'importance des données secrétisées.

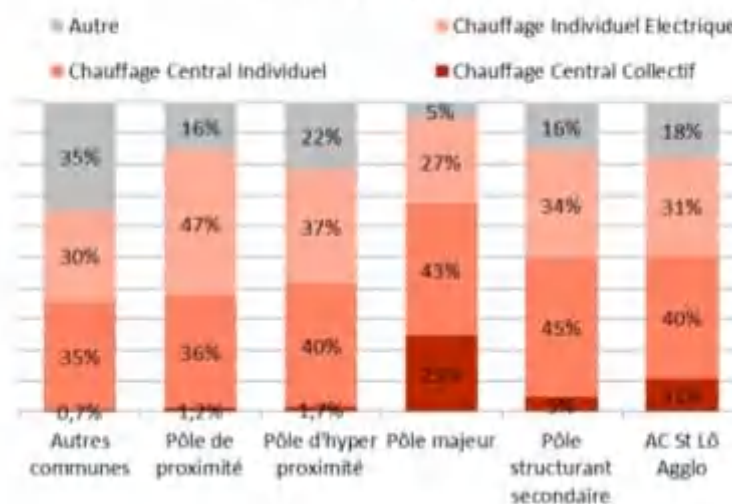
Bien que succincte, des données INSEE permettent de qualifier le confort du parc de résidences principales :

Résidences principales dans baignoire ou douche en 2013	Nombre de RP	Part des RP
Autres communes	258	2,8%
Pôle de proximité	52	2,5%
Pôle d'hyper proximité	91	1,8%
Pôle majeur	401	3,0%
Pôle structurant secondaire	131	2,9%
Saint Lô Agglo	932	2,7%

Près de 930 logements, soit 2,8% des résidences principales, ne disposent pas de baignoire ou douche. 43% de ces logements sont localisés dans les communes du pôle majeur.

Le nombre de RP sans baignoire ou douche dans le logement a baissé de -1.8% entre 2008 et 2013 sur l'agglomération, passant de 945 à 928 résidences principales. Il est à noter que ces logements ont pu devenir des logements vacants et qu'ils n'ont pas nécessairement été équipés.

Répartition des RP selon le mode de chauffage en 2013 (Cérur, source: INSEE)



En termes de chauffage, les communes du pôle majeur font figure d'exception avec une part de 25% des résidences principales chauffées par un chauffage central collectif. Mais cela cache une très grande disparité, en effet Saint-Lô concentre 90% des 3457 résidences principales chauffées de cette manière sur le pôle majeur.

A l'inverse la catégorie des autres types de chauffage (poêle, cheminée...) sont plutôt concentrées sur les « autres communes ». Ces modes de chauffage sont plutôt caractéristiques des vieux logements (qui dans ce type de commune représente 35% des RP) même si des versions modernes plus efficaces existent.

Plus globalement sur l'agglomération, on constate qu'environ un tiers des résidences principales sont chauffées au tout électrique.

Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) : des fragilités aux franges du territoire

Le Parc Privé Potentiellement Indigne est un indicateur statistique créé en 2001. Il est issu du croisement de données FILOCOM relatives à la qualité du parc des logements privés (classement cadastral) et aux revenus de leurs occupants (ménages sous le seuil de pauvreté). Le seuil de pauvreté FILOCOM correspond à 50% du revenu net médian par an et par unité de consommation. Cet instrument permet un pré-repérage du parc privé de mauvaise qualité à l'échelle souhaitée.

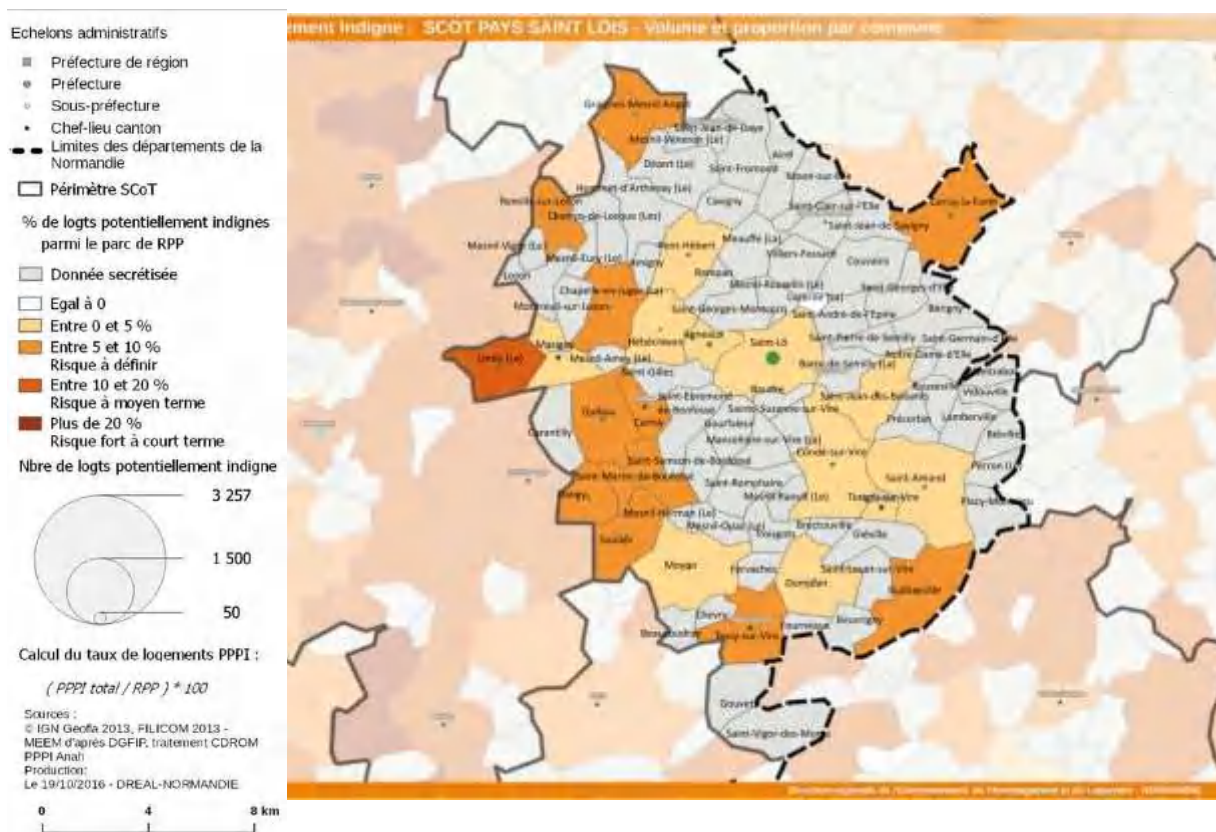
Dans les faits, le PPPI recense le nombre de résidences principales privées :

- De classement cadastral 6, occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70% du seuil de pauvreté.
- De classement cadastral 7 et 8, occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150% du seuil de pauvreté.

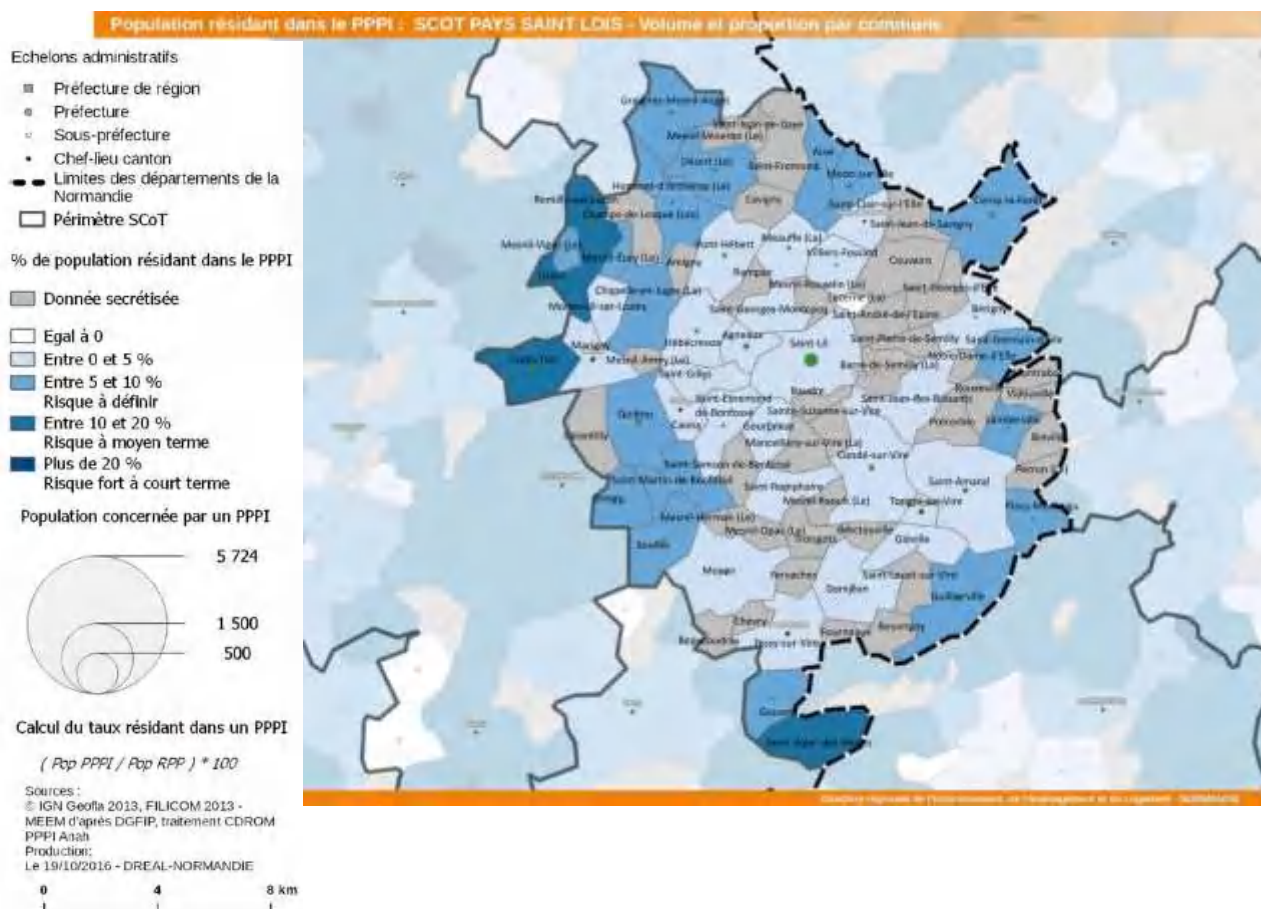
Sur l'agglomération de Saint-Lô, une étude réalisée en fin 2016, avec des chiffres de 2013, par la DREAL Normandie montre qu'aucune commune ne présente de risque à court terme concernant la part de logements potentiellement indignes dans son parc de RP privé. Seule une commune (Le Lorey) possède un taux de logements potentiellement indignes entre 10 et 20% ce qui présente un risque à moyen terme

(bâti dégradé, vacance...). On constate également que c’est sur St-Lô qu’est le plus gros volume de logements potentiellement indignes mais qu’il ne représente toutefois qu’entre 0 et 5% du parc de résidences principales privés.

Il est bien sûr important de prendre en compte le fait que la secrétisation des données empêche d’avoir un résultat fin sur l’agglomération. En effet, dû à la secrétisation des données, la carte ci-dessous permet de ne représenter que 24 des 85 ex-communes de St-Lô Agglo soit 28% des communes. Il est également à noter que ces volumes sont indicatifs et que ce ne sont pas des valeurs à employer telles quelles dû au secret statistique, à l’absence d’information à l’adresse, à la mise à jour du classement cadastral...



La carte de la population résidant dans le PPPI (ci-dessous) reprend néanmoins le même schéma que celle sur le volume et la proportion du PPPI : une forme radioconcentrique autour de St-Lô où les population aux franges du territoires semblent les plus touchées. La commune de Saint-Lô garde la même logique, le plus fort volume de population résident dans le PPPI mais plutôt faible en regard de la population communale (entre 0 et 5%).



3.2 Le parc vacant

Avec près de 2 900 logements vacants en 2013, le taux de vacance sur le territoire (7,5%) est un peu inférieur à celui observé sur le département (9%).

Selon la typologie communale, la part de logements vacants oscille entre 6% pour les pôles secondaires et les pôles d'hyper-proximité et 9% pour le pôle majeur. On considère qu'avec un taux autour de 7%, la vacance n'est pas encore un problème fort mais il nécessite tout de même d'être vigilant.

Le parc vacant a progressé de 28% en 5 ans, alors que le parc de résidences principales n'a augmenté que de 7%. Notamment, le parc vacant a augmenté de 32% dans les « autres communes », où le parc de résidences principales a progressé de 10%.



En effet, cette vacance est liée à un faisceau de paramètres :

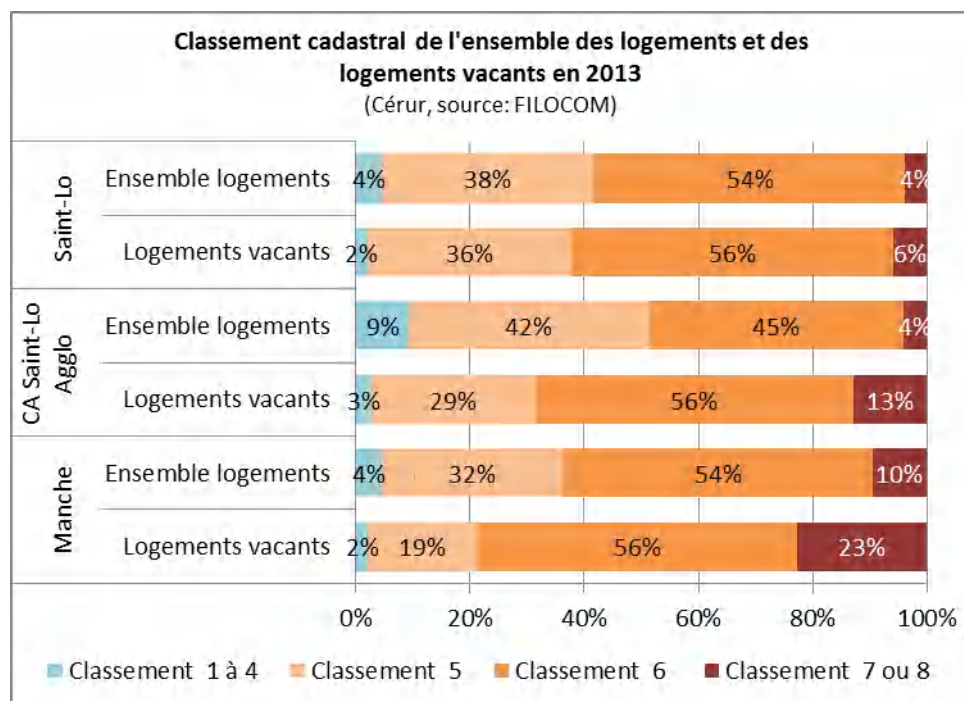
- Inadaptation du parc au regard des attentes et modes de vie actuels (parc de la Reconstruction et des années 60-70)
- Obsolescence / dégradation d'un parc insuffisamment entretenu
- Offre abondante, concurrence de la construction neuve, à lier à un foncier abondant et financièrement accessible
- Manque d'organisation des copropriétés

L'OPAH qui sera engagée permettra d'affiner la connaissance de ce phénomène pour préciser les leviers d'intervention en fonction des types de situation. Ces nouvelles actions viendront compléter les moyens déjà déployés à travers l'OPAH 2012-2017 et le POPAC développé sur le centre-ville de St Lô.

Un parc dégradé sur-représenté dans le parc vacant

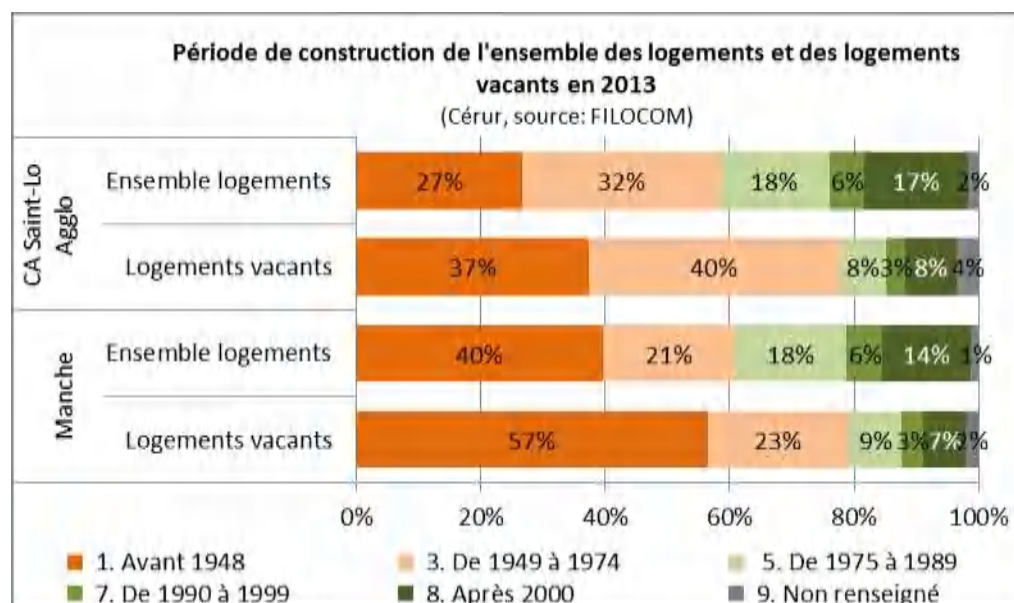
Le taux de vacance plus important dans le pôle majeur peut s'expliquer par l'âge du bâti et par la qualité de la construction (classement cadastral³).

³ Le classement cadastral comporte huit catégories, de la catégorie 1 « grand luxe » à la catégorie 8 « très médiocre », en passant par la 6 « ordinaire » et 7 « médiocre ».



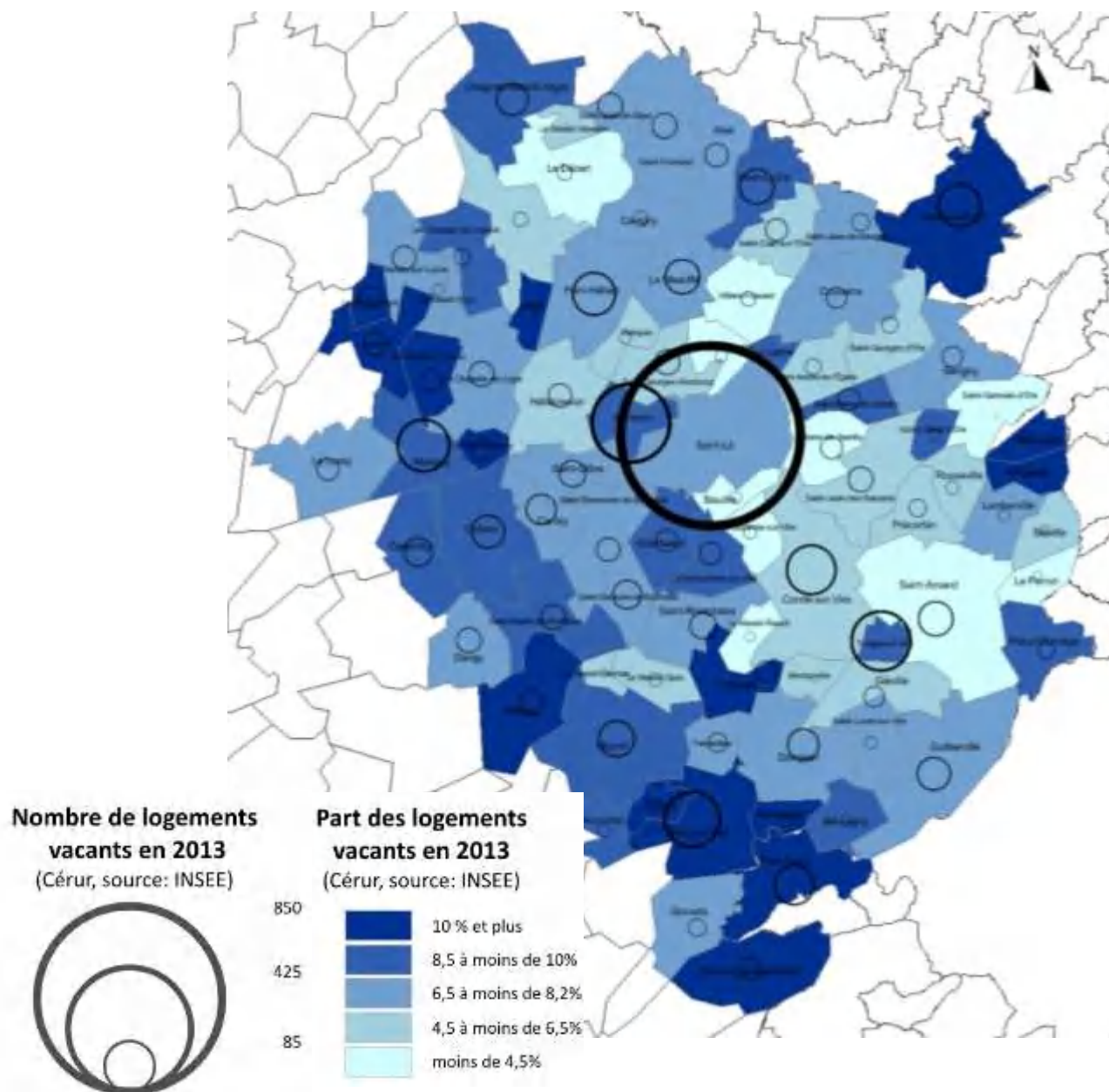
Dans Saint-Lô Agglo, les logements de classement cadastral 7 et 8 sont surreprésentés dans le parc vacant où ils pèsent pour 13% alors qu'ils ne représentent que 4% du parc total de logements. On remarque que les logements vacants de la ville de St-Lô comptent assez peu de logements médiocres à très médiocres.

Le parc de qualité médiocre à très médiocre (classements 7 et 8) est proportionnellement moins présent sur l'Agglomération de St-Lô (4%) que sur le département (10%)



Sur le territoire, les logements construits avant 1948 pèsent pour 27% du parc total, mais ils représentent 37% du parc vacant.

La vacance en détail



Sur l'agglomération, on relève **13 communes à plus de 10% de logements vacants**. Ce sont majoritairement des communes situées **aux franges du territoire** et qui par conséquent bénéficient le moins de l'attractivité de St-Lô. En termes de volumes, c'est au sein de Saint-Lô que le nombre de logements vacants est le plus important. Ces logements sont majoritairement situés dans le centre-ville de la commune avec également quelques poches au Nord et Sud-Ouest.



Source : DGI, liste des logements vacants 2017

3.3 Une politique de rénovation du parc déjà engagée, à renforcer

Une OPAH était en cours sur le territoire de 2012 jusqu'en septembre 2017. Ce dispositif, partiel puisqu'il ne s'adresse pas à l'ensemble du territoire⁴, vise comme objectif de financer l'amélioration de 365 logements, dont 200 logements dans le cadre du dispositif OPAH (dont 60 logements locatifs à loyers maîtrisés et 140 logements de propriétaires occupants) et 165 logements dans le dispositif complémentaire :

⁴ L'OPAH s'adresse aux 11 communes membres l'ancien périmètre de la Communauté d'agglomération de SAINT-LÔ en septembre 2012 soit : Agneaux, Baudre, La Barre de Semilly, La Luzerne, la Meauffe, Le Mesnil Rouxelin, Pont Hébert, Rampan, Saint-Georges Montcocq, Saint-Lô et Sainte Suzanne sur Vire

Les propriétaires occupants : 140 logements

- Habitat indigne ou très dégradé → 6 logements
- Autonomie → 34 logements
- Travaux liés à la lutte contre la précarité énergétique → 40 logements
- Autres situations (sous réserve des crédits disponibles et en fonction de la priorité du projet dans le programme d'action) → 60 logements

Les propriétaires bailleurs : 60 logements

- Travaux lourds (habitat indigne, habitat très dégradé) → 19 logements
- Logements dégradés → 26 logements
- Logements avec locataires en perte d'autonomie → 3 logements
- changement d'usage (aménagement combles.....) → 12 logements

Le dispositif complémentaire à l'OPAH (165 logements)

- Réfection / Mise en sécurité parties communes → 27 logements
- Création ascenseur dans immeuble collectif → 18 logements
- Travaux d'économie d'énergie » (pour les Propriétaires occupants « PO » dont les revenus sont supérieurs aux plafonds Anah et inférieurs à 1,4 fois ceux-ci) → 50 logements
- Remise sur le marché de logements vacants avec une dégradation insuffisante ou sans travaux → 30 logements
- Travaux d'amélioration des performances énergétiques propriétaires bailleurs (avec locataires en place / dégradation insuffisante) → 40 logements.

En septembre 2017, au terme du dispositif, l'OPAH a permis de traiter 773 dossiers pour **489 logements** (soit 98 logements/an), dont :

70	logements vacants avant travaux (ou créés)
66	logements à loyer maîtrisés
95	logements travaux « perte autonomie »
149	logements « Habiter Mieux » PO
47	logements « Habiter Mieux » PB
34	logements « dégradation importante » Habitat Indigne

Ces actions sont à poursuivre, voire renforcer dans la continuité de la démarche engagée. **Les besoins en termes de requalification du parc existant demeurent et certains projets sont freinés par une rentabilité insuffisante** : le parc ancien nécessiterait des investissements importants pour être remis aux normes et au goût du jour, mais, dans un contexte de marché fluide, la rentabilité reste incertaine et/ou trop faible et freine la dynamique de réhabilitation

Le centre-ville de Saint-Lô est particulièrement concerné, notamment sur la problématique des copropriétés anciennes :

- Problématique d’attractivité des immeubles et des logements
- Problèmes d’organisation, de gestion des copropriétés : peu de syndic

Depuis mars 2016, la ville de Saint-Lô s’est engagée dans une POPAC sur 8 îlots du centre-ville (portant sur un volume de 480 logements). A travers ce dispositif, la commune souhaite traiter plusieurs thématiques : logement vacant, bâti de la reconstruction, copropriétés non organisées, et vise le repeuplement du centre-ville (au regard de la réduction observée des effectifs scolaires dans le centre-ville).

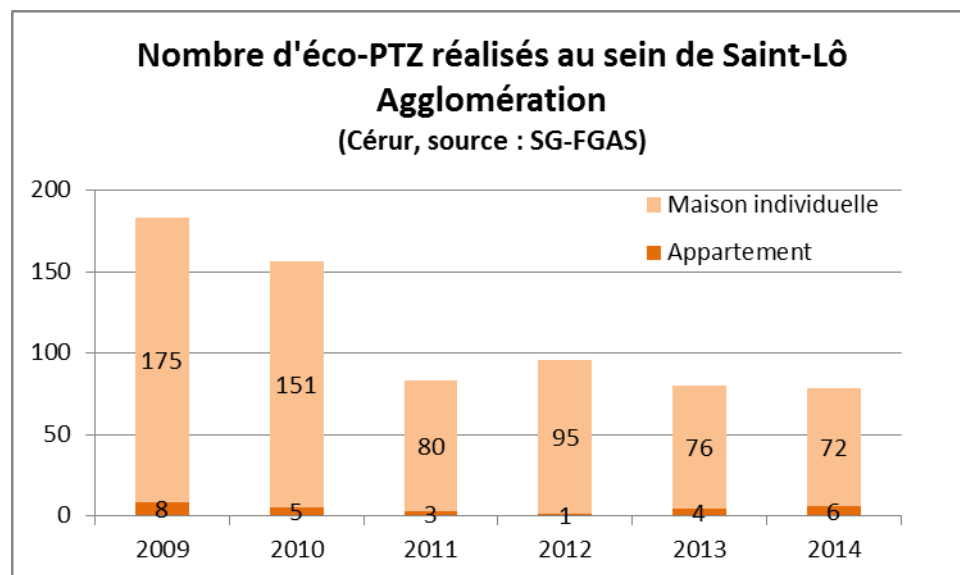
Lutter contre la précarité énergétique pour limiter les impayés de loyer

Le recours aux aides « énergie » du FSL représentent un coût de plus de 66K€ en moyenne par an pour maintien dans le logement :

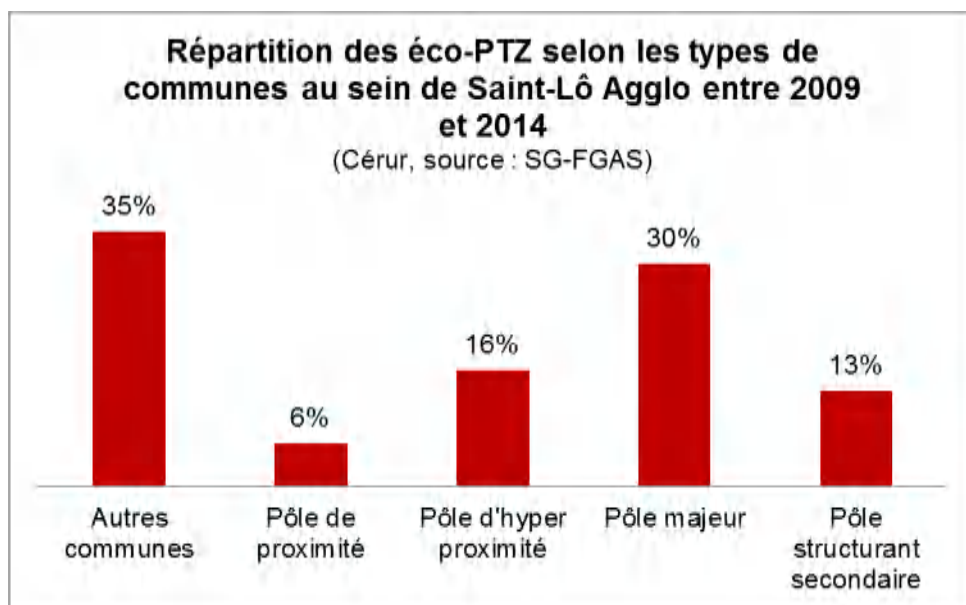
- 202 aides distribuées en 2015 pour un montant de 66.187€
- 262 aides en 2012, pour un montant équivalent

Une dynamique de réhabilitation soutenue par les différents dispositifs

Entre 2009 et 2014, 676 logements ont bénéficié de l’Eco Prêt 0%. Ce nombre a fortement chuté depuis 2011.



Cette dynamique de réhabilitation est particulièrement soutenue dans les communes hors pôles avec plus d’un tiers des EcoPTZ réalisés sur les « autres communes ».

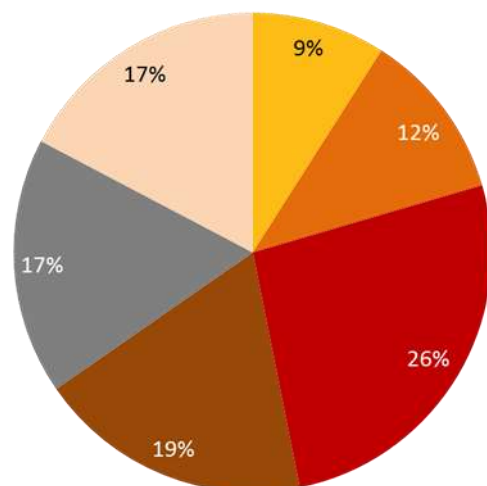


La confort thermique reste un motif d'insatisfaction important

La thématique du confort thermique des logements arrive en 1^{er} motif d'insatisfaction des ménages enquêtés.

Les motifs d'insatisfaction du logement

(Cérur, source : questionnaire population)



- Fonctionnalité (accessibilité, nombre de pièces, organisation des espaces...)
- Les qualités d'ambiance (agencement, luminosité, charme)
- Le confort thermique / acoustique
- Les espaces annexes et extérieurs (= cave, grenier, appentis, jardin)
- L'environnement du logement (vues, stationnement, équipement de la commune...)
- Le coût (loyer, remboursement de prêt, charges)

Renforcer la place du parc de logements existants dans la satisfaction des besoins

Puiseurs pistes de travail peuvent déjà être exposées, en réponse aux enjeux du parc existant :

- Imaginer un modèle économique qui encourage et favorise la rénovation du parc et lever les freins liés à la faible rentabilité des projets,
- Développer une filière d'accompagnement des professionnels dans la formation aux nouvelles techniques de construction et/ou rénovation (BBC, Passif, Agro matériaux / matériaux sain, ...),
- Proposer des chantiers participatifs témoin, donner à voir les possibilités de réalisation
- Travailler le conseil aux habitants et communiquer sur les différents dispositifs et outils à leur disposition : Espace info, OPAH, POPAC, Plateforme de la rénovation énergétique,

3.4 La production de logement

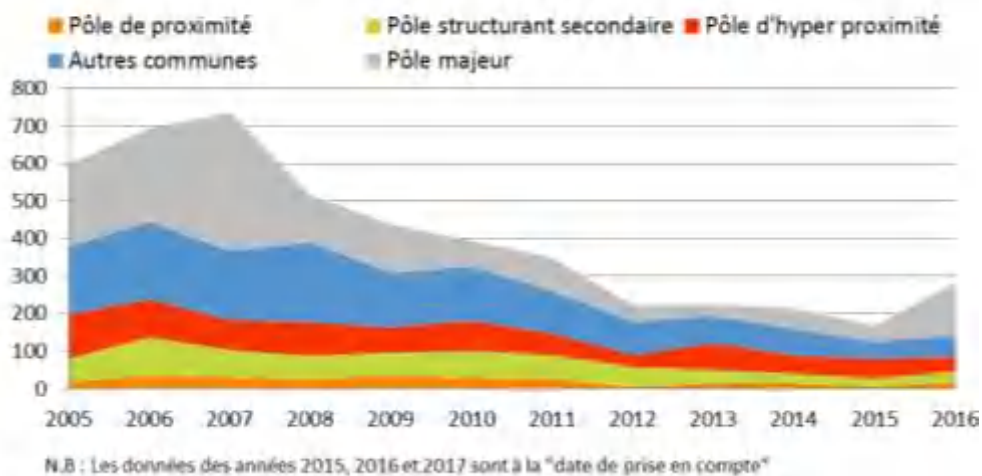
Une construction en baisse ... mais des signes de reprise ?

Le territoire observe une baisse continue de la construction neuve depuis 10 ans.



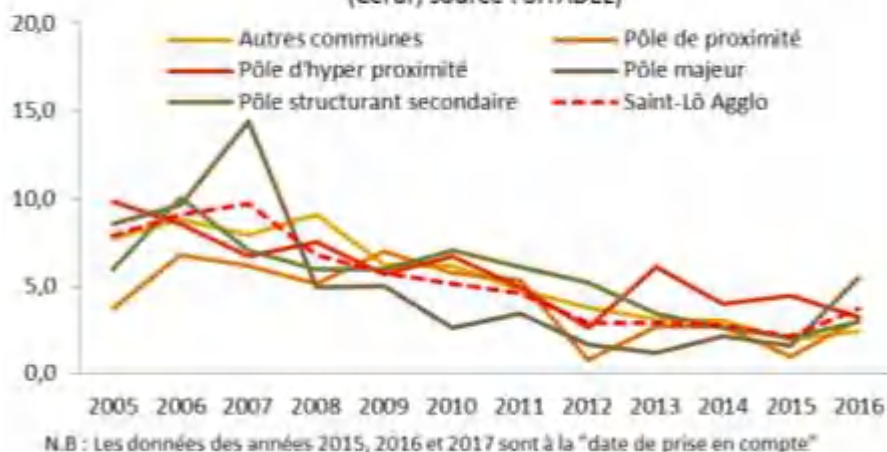
Après les années fastes de la « bulle immobilière » suivies de la crise en 2008, les volumes de construction sur le territoire se sont considérablement réduits. Le nombre de logements construits annuellement sur Saint-Lô Agglo les dernières années sont jusqu'à plus de 4,5 fois inférieurs au volume de 2007. Cette courbe semble s'inverser depuis 2016 avec 283 logements commencés grâce, notamment, aux politiques publiques (PTZ...) et des circonstances économiques favorables (prêt à taux bas...).

Evolution du nombre de logements commencés sur St-Lô Agglo, hors résidences (Cérur, source : SITADEL)

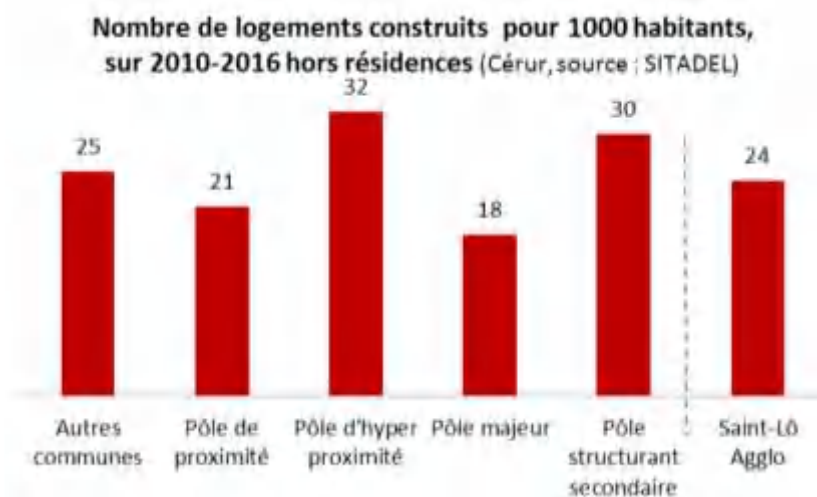


Ce phénomène de réduction de la production concerne tous les types de communes. Dans le détail, on constate que **c'est le pôle majeur et les « autres communes » qui ont porté l'essentiel de la construction même si cela s'équilibre sur la période récente** (entre 5 et 53 logements construits par secteur en 2015). En revanche, **l'année 2016 semble profiter au pôle majeur** (142 logements commencés).

Nombre de construction pour 1000 habitants par secteur, hors résidences (Cérur, source : SITADEL)



Sur la période récente (2010-2016), l'agglomération a construit l'équivalent de 24 logements pour 1000 habitants. En termes de volume, c'est le pôle majeur qui a construit le plus mais, rapporté à 1000 habitants, le pôle majeur est le plus faible « bâtisseur » de l'agglomération.

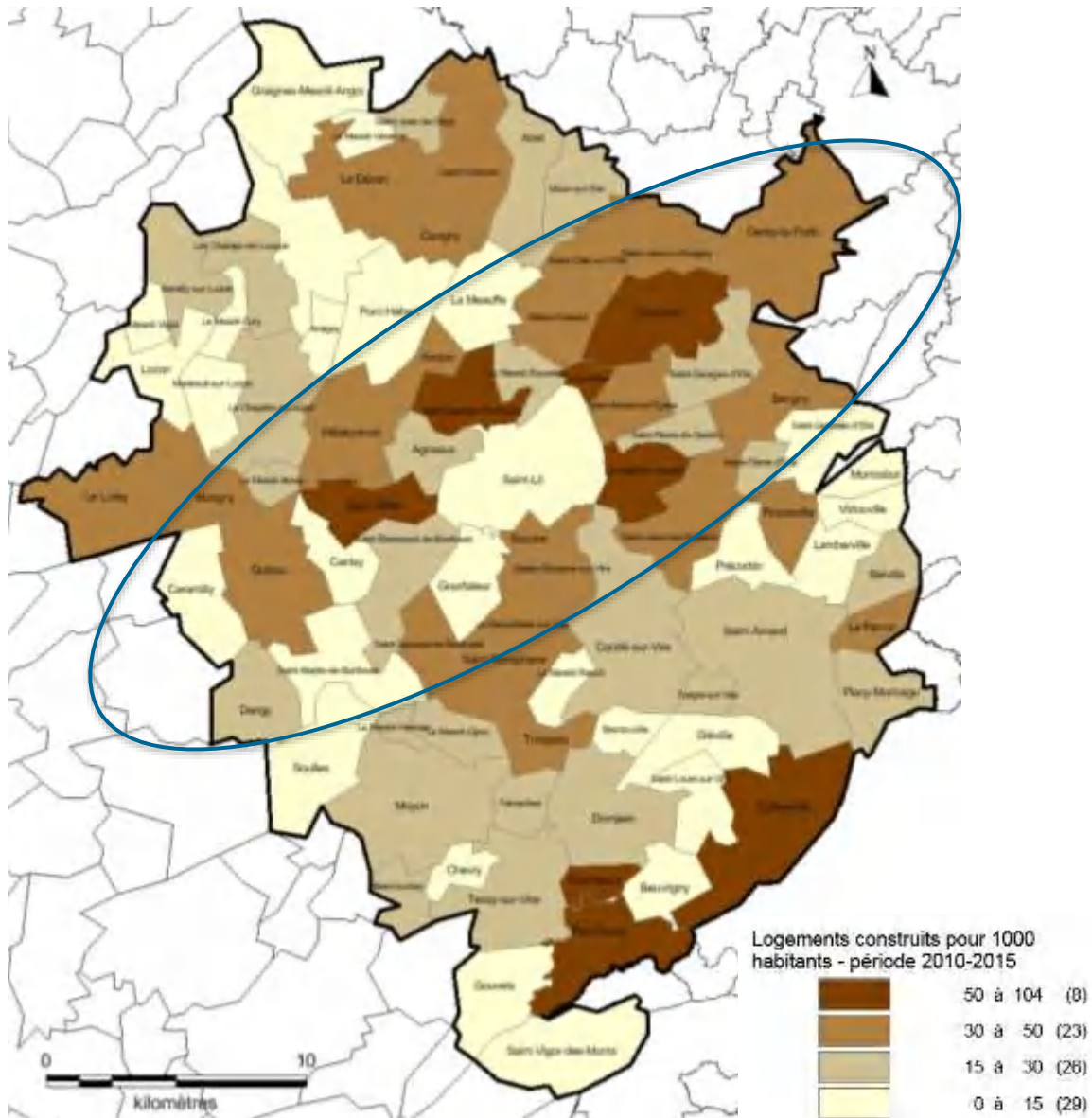


Nombre de logements commencés, hors résidences	2010-2016
Autres communes	592
Pôle de proximité	104
Pôle d'hyper proximité	378
Pôle majeur	470
Pôle structurant secondaire	306

Les écarts de dynamique selon les types de communes sont à lier notamment à la disponibilité de foncier :

- Un marché particulièrement dynamique dans les « pôles d'hyperproximité »
- A l'inverse, un marché très restreint dans le pôle majeur

Des effets « axes routiers » contribuent également à l'hétérogénéité des dynamiques de construction au sein du territoire (axes Coutances – Bayeux ; autoroute Rennes – Caen).



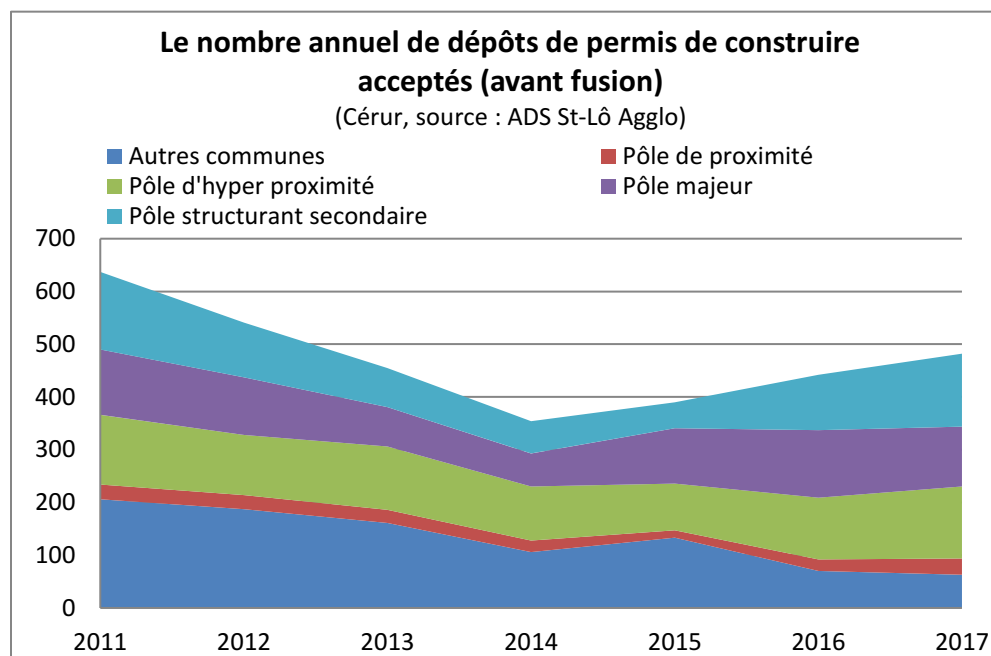
Les permis de construire

Entre 2011 et 2017, 3738 permis de construire ont été déposés sur le territoire pour 88% d'acceptation.

Taux de refus des permis de construire	Nombre de PC	Part des PC
Favorables	3301	88%
Défavorables, annulés ou rejetés	437	12%
Total	3738	100%

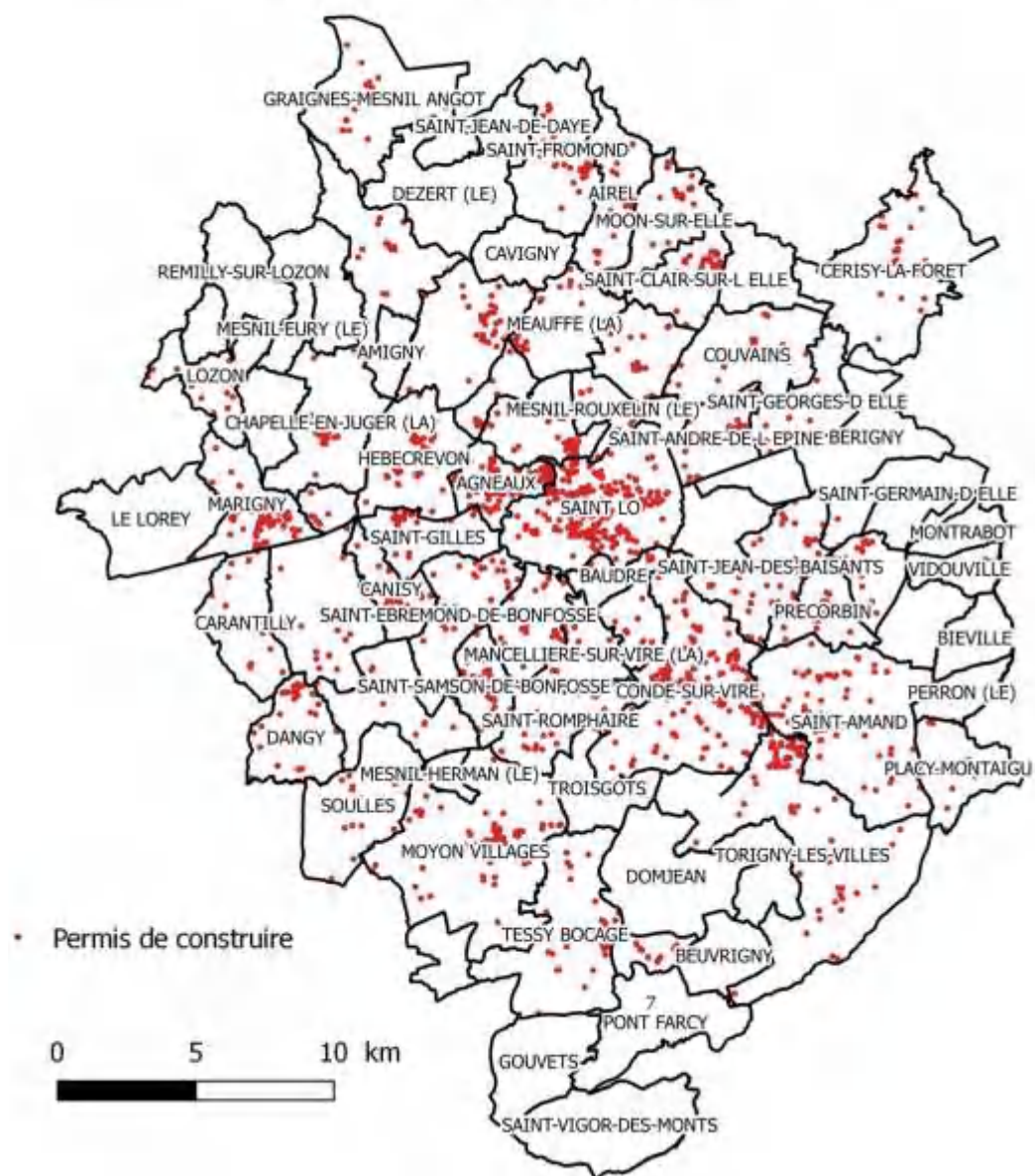
La répartition des permis de construire acceptés est relativement équilibrée entre les différents types de pôle sauf pour les communes du pôle de proximité qui ne représente que 5% des PC acceptés.

Les dépôts de permis de construire acceptés (selon typologie des communes AVANT fusion)	Nombre de permis de construire	Part des permis de construire
Autres communes	926	28%
Pôle de proximité	169	5%
Pôle d'hyper proximité	810	25%
Pôle majeur	718	22%
Pôle structurant secondaire	678	21%
Total général	3301	100%



Le nombre annuel de dépôts de permis de construire acceptés était en recul jusqu'en 2014. Depuis le nombre de dépôt augmente pour atteindre 482 en 2017.

La répartition des permis de construire entre 2011 et 2017



Le point mort :

La méthode dite du « point mort » permet de mettre en évidence les différents niveaux d'utilisation de la construction de logements.

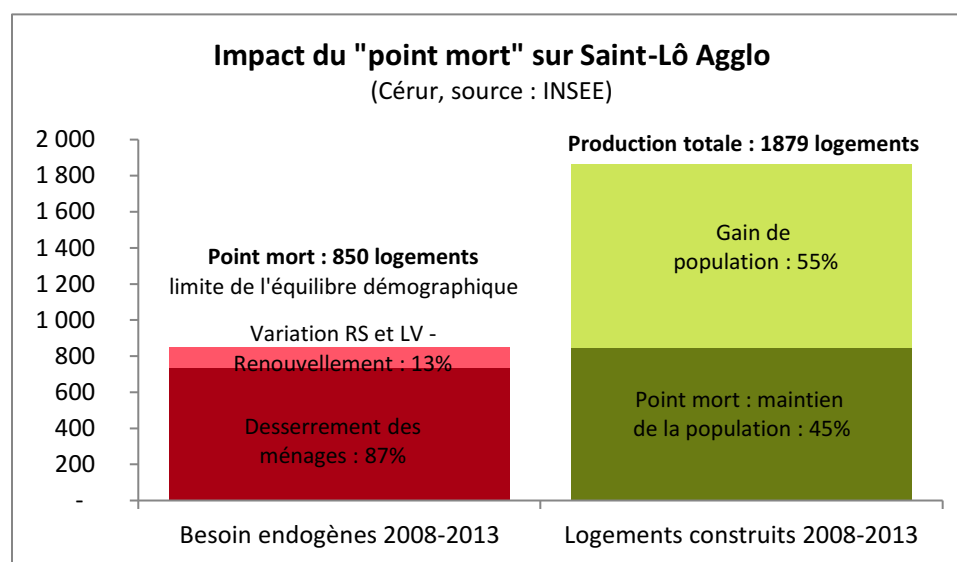
En effet, un logement neuf ne permet pas uniquement la croissance de la population. Il contribue également, de manière indirecte, à couvrir des besoins dits « non démographiques », qui sont :

- compenser à la diminution de la taille moyenne des ménages. Il s'agit du desserrement : si la taille moyenne des ménages ou le taux d'occupation des résidences principales diminue, il faut davantage de résidences principales pour loger le même nombre d'habitants,
- remplacer les logements détruits ou ayant changés d'usage. C'est le renouvellement du parc de logements,
- compenser l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants, indispensables à la nécessaire fluidité du marché.

Le cumul de ces besoins endogènes est appelée « point mort » et correspond donc au nombre de logements qu'il est nécessaire de construire pour maintenir la population existante.

Ainsi, sur St Lô Agglo, pour la période 2008-2013, les besoins en logements ont été de 370 logements par an, dont :

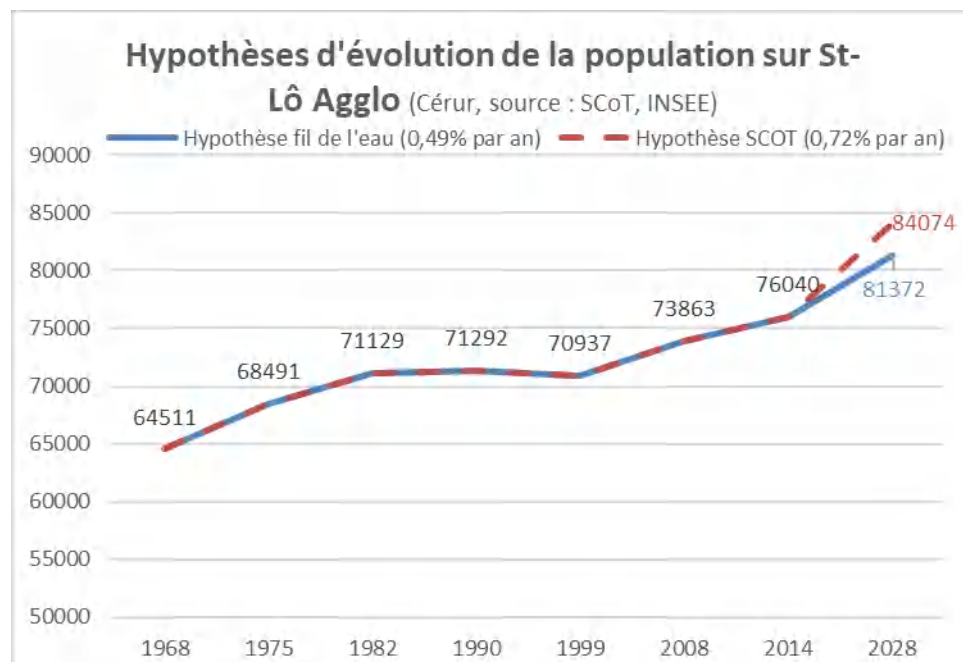
- 200 liés à la croissance démographique (correspondant à un taux de croissance de 0,61% par an)
- 170 liés au maintien de la stabilité démographique (point mort)



A noter la particularité de St Lô Agglo : un renouvellement du parc « positif », qui crée une offre de logements (alors que dans la plupart des territoires, on observe un renouvellement « négatif » marqué par une part plus importante de disparition de logements).

Une production en deçà des objectifs du SCOT

Afin d'anticiper les besoins en logements, des hypothèses d'évolution de population ont été posées par le SCOT :



S'appuyant sur des perspectives positives en termes de créations d'emplois (+7000 emplois en 15 ans), l'hypothèse « SCoT » prévoit 90 000 habitants pour le Pays Saint-Lois (St-Lô Agglo + ex-CC Canton de Percy) à un horizon de 15 ans (2028), ce qui se traduirait pour le territoire de St-Lô Agglo (y compris Pont Farcy) par une augmentation de population passant de 76 040 habitants en 2014 à 84 074 habitants en 2028. Cela représenterait une augmentation annuelle de 0,72%. Le territoire poursuivrait ainsi sa dynamique démographique enclenchée depuis 15 ans : pour rappel, la population a évolué de -0,06% par an sur la période 1990-1999, +0,45% par an entre 1999 et 2008, et enfin +0,49% pour la période 2008-2014. Une hypothèse de +0,72% par an pour les prochaines années s'inscrit donc dans la poursuite de la dynamique.

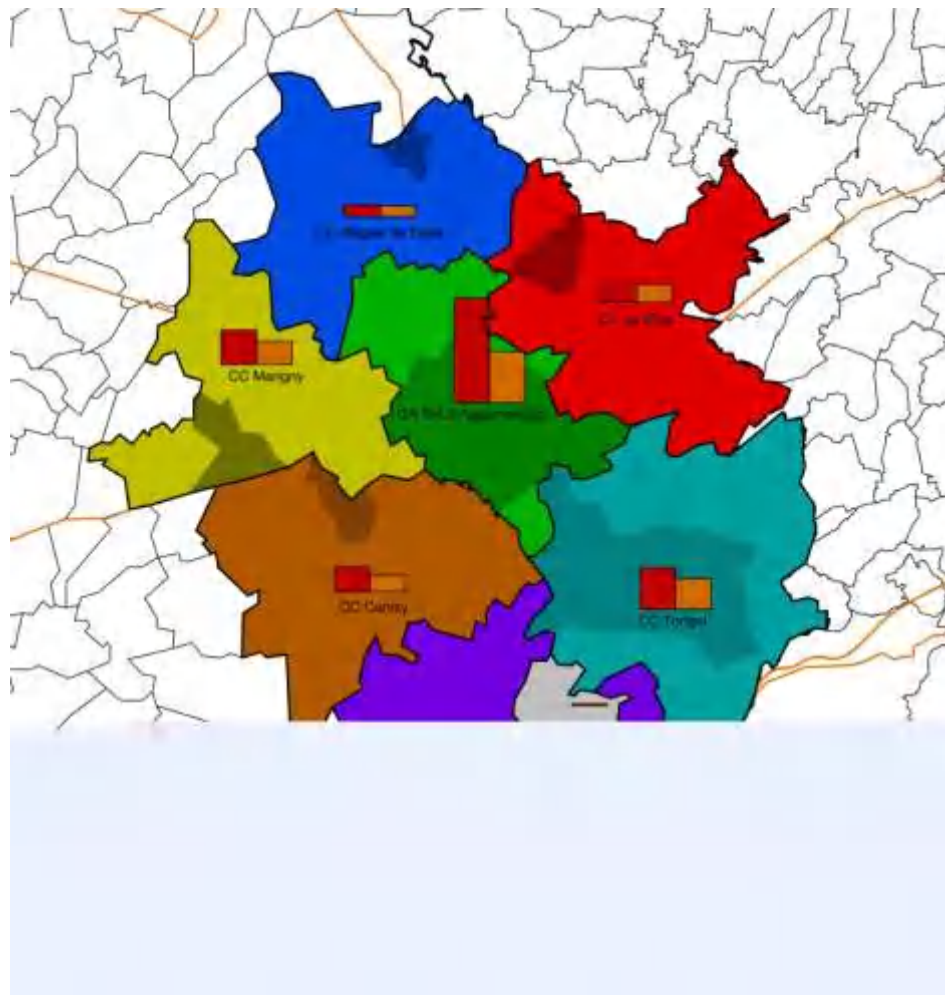
Si l'évolution démographique se poursuit au même rythme que la période récente (hypothèse « fil de l'eau » : 0,49% sur 2008-2013), la population en 2028 atteindrait 81 342 habitants soit 2702 habitants de moins qu'avec l'hypothèse « SCoT ».

Le SCOT précise aussi les objectifs de construction de logements : 7000 logements en 15 ans pour le territoire du SCoT (soit 1,46 habitant supplémentaire par nouveau logement).

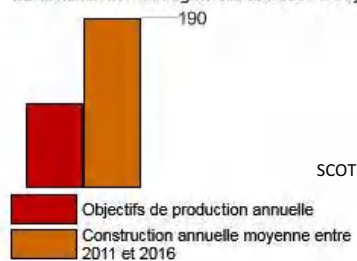
Pour le territoire de St Lô Agglo, cet objectif correspond à la construction de 440 logements par an. Les **volumes de construction observés ces dernières années sont très en deçà de ces objectifs qui ont été fixés dans le SCoT du Pays Saint-Lois** approuvé en décembre 2013.

Construction annuelle de logement (source : SITADEL)				
	2013	2014	2015	2016
Objectifs SCoT	440	440	440	440
Saint-Lô Agglo	222	211	165	283

Des enjeux se posent également en matière de répartition de la future production de logement, notamment au regard de l'armature territoriale du SCOT.



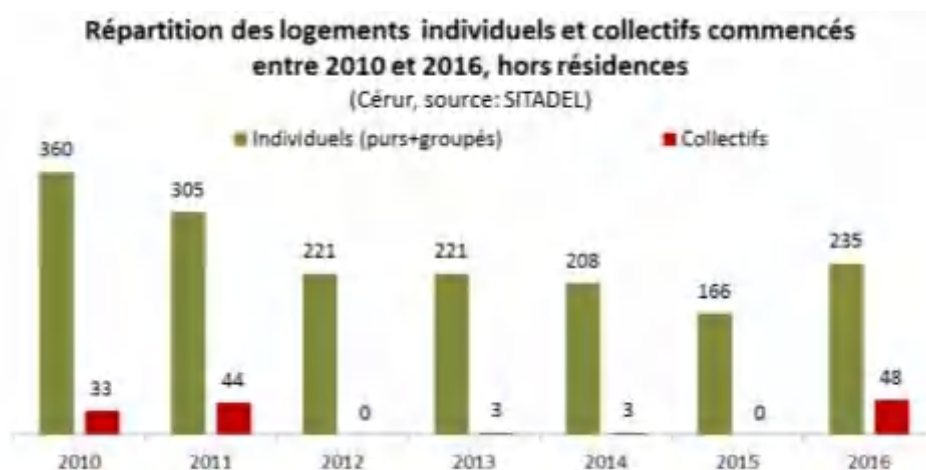
La construction de logement annuelle : Objectifs



Une production homogène en individuel pur



La construction sur l'agglomération est essentiellement basée sur la production de logement individuel (au minimum 69% entre 2010 et 2016). La construction de collectif, plutôt marginale, est, elle, majoritairement portée par la ville de Saint-Lô. En effet, la commune a construit 97 des 108 logements collectifs entre 2010 et 2016, soit 89,8% du volume de collectif sorti de terre. La faible construction de logements collectifs explique la diminution de la part des appartements dans l'ensemble des logements (voir Graph 1, chapitre *Le parc existant*)

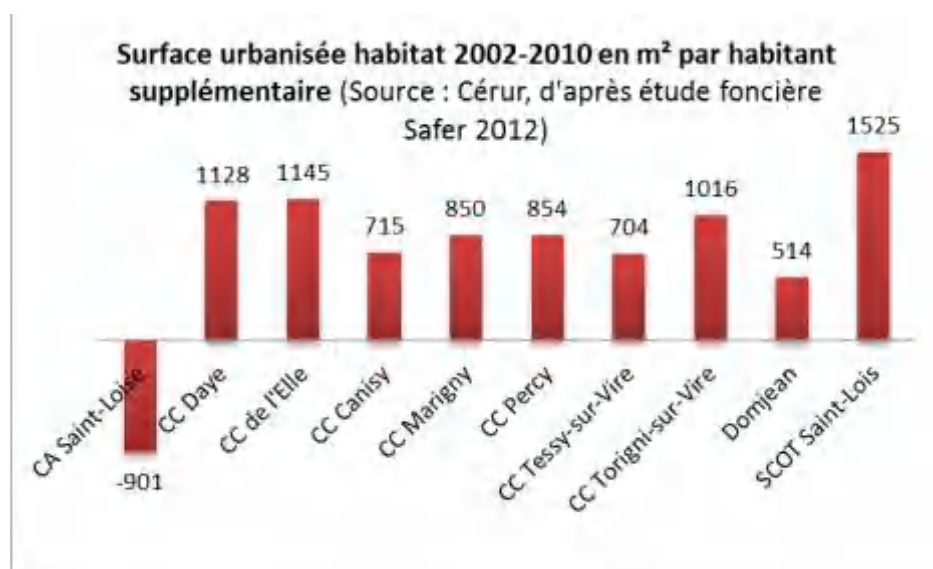


Les producteurs de logements collectifs sur la période 2010-2016		
Commune	Pôle	Nombre de logements collectifs commencés
Saint-Lô	Pôle majeur	97
La Barre de Semilly	Pôle majeur	2
Condé-sur-Vire	Pôle structurant secondaire	3
Tessy-sur-Vire	Pôle de proximité	3
Graignes-Mensil-Angot	Autres communes	3
Pont-Farcy	Autres communes	23

3.5 Le marché foncier

Une forte consommation foncière par habitant

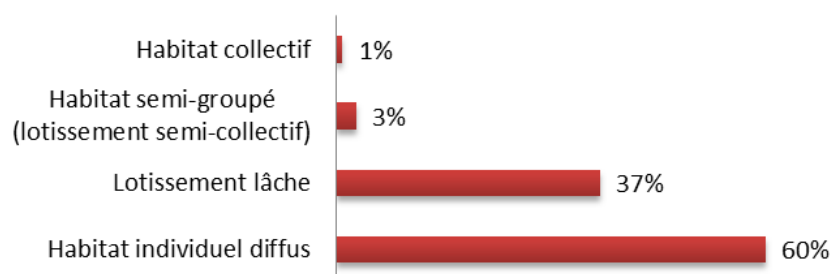
Entre 2002 et 2010, 51,6 ha par an ont été consommés pour l'habitat.



Cette forte consommation foncière est principalement liée au déploiement du logement individuel (60%) pour des surfaces de terrain importantes.

Consommation foncière pour l'habitat

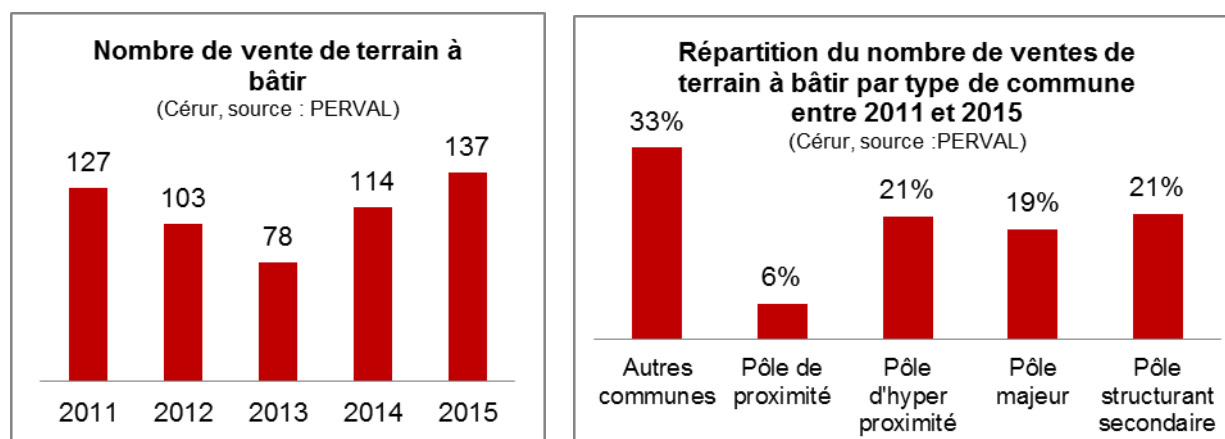
(Source : Cérur, d'après étude foncière Safer 2012)



A noter : la base « extension du tissu bâti » réalisée par l'EPF de Normandie, permettant de connaître la consommation foncière annuelle, ne permet pas de renseigner précisément l'état de la consommation foncière sur l'agglomération. En effet, Saint-Lô n'étant pas sous convention d'observation foncière, le niveau de contrôle y est moins fin. D'autre part, toutes les informations détaillées ne sont pas accessibles aux territoires hors observatoires. La base n'est donc pas exploitable pour l'agglomération.

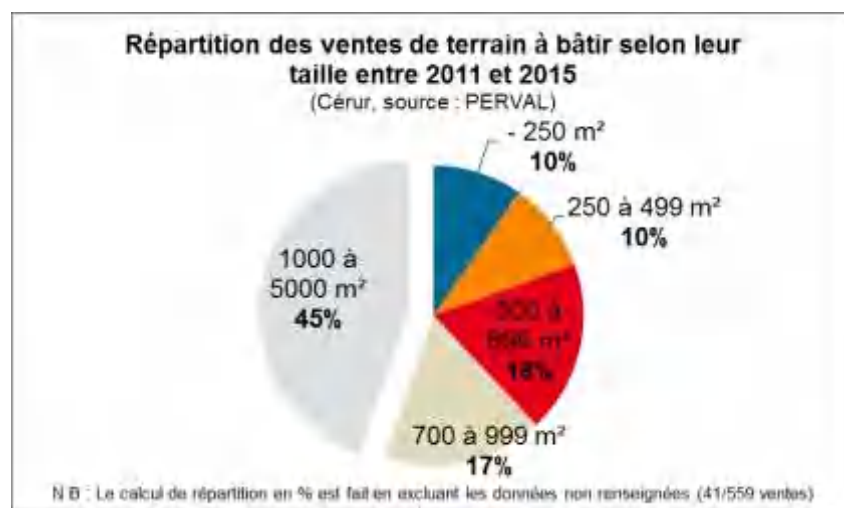
La vente de grandes surfaces de terrains à bâtir

Environ 560 terrains à bâtir vendus entre 2011 et 2015.



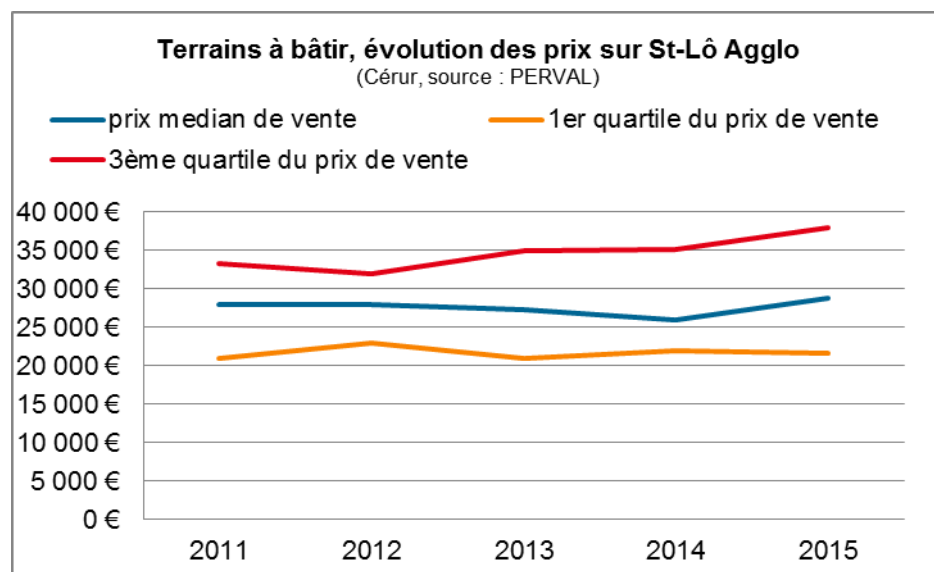
On assiste depuis 2014 à une reprise en termes de volume de ventes après trois années de chute. La typologie « autres communes » représente un tiers des terrains vendus. Autrement dit, les acheteurs n'hésitent pas à s'éloigner de la ville centre et des pôles du territoire pour pouvoir construire selon leurs envies.

Le **poinds des (très) grands terrains est important** : 81% des terrains vendus sur la période font plus de 500 m² et 45% plus de 1 000m². Il convient donc de se poser la question de l'utilisation des terrains urbanisables afin de prendre en compte l'étalement urbain. En effet, ces chiffres peuvent s'expliquer par le fait que les acheteurs acquièrent des terrains hors lotissements (qui ont tendance à proposer des tailles de lots plus réduites).



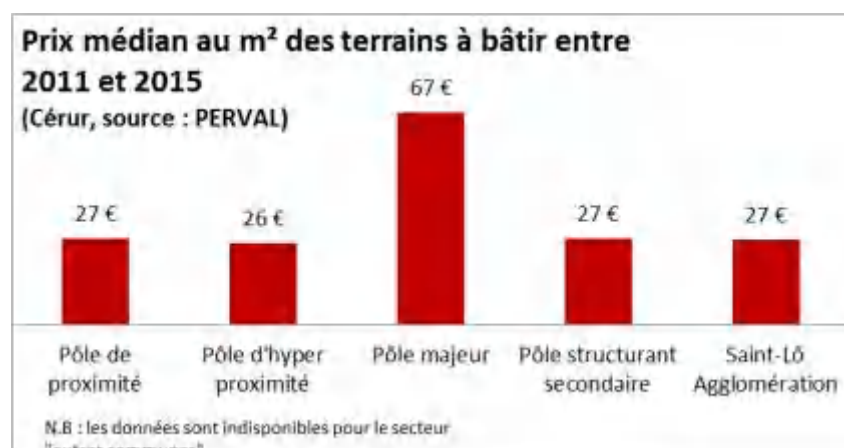
Des écarts de prix importants sur les terrains à bâtir

Les prix restent globalement stables sur l'agglomération avec tout de même une légère augmentation en 2015 (notamment dans le 3^{ème} quartile, les terrains les plus chers).



Par contre, **les écarts de prix entre types de communes sont importants** :

- 157% d'écart sur le prix /m² entre le pôle majeur et les pôles d'hyperproximité
- Des écarts qui s'observent surtout entre le pôle majeur et le reste du territoire



3.6 Le potentiel foncier mutable

NB : Dans la mesure où le PLH-PDU-PCAET cherche à privilégier le développement des polarités, conformément au SCOT, et que ces communes sont destinées à accueillir l'essentiel de la production de logements, les services de l'Etat ont suggéré à l'agglomération de concentrer les investigations sur le potentiel foncier mutable sur les 25 communes pôles définies dans le SCOT.

Après s'être focalisé sur les communes prioritaires, ce travail sera poursuivi sur les autres communes dans le cadre des travaux du PLUI.

Un document spécifique a été produit sur ce volet, précisant notamment la méthodologie définie pour identifier les potentiels fonciers. Sont ici repris les résultats des investigations.

Etat initial du potentiel mutable par commune

NB :

- PPNBPM : parcelles publiques non bâties potentiellement mobilisables (= parcelles mutables)
- A noter que la vacance est approchée globalement à l'échelle du bâti, et non en fonction de la nature du bâtiment (local ou logement)

25 Communes pôles

Potentiel mutable	Surface (ha)	Nombre de logements
Dents creuses	135,88	2435
PPNBPM	19,30	347
Parcelles divisibles	129,26	2230
Parcelles en extension	259,40	4597
Bâti vacants/friches	17,40	315
TOTAL	561,25	9924

SURFACES POTENTIELLEMENT MUTABLES
(EN HA)



1. Agneaux

Potentiel mutable	Surface (ha)	Nombre de logements
Dents creuses	6,77	135
PPNBPM	4,18	84
Parcelles divisibles	9,99	200
Parcelles en extension	5,97	119
Bâti vacants/friches	2,78	56
TOTAL	29,70	594

2. Baudre

Potentiel mutable	Surface (ha)	Nombre de logements
Dents creuses	2,90	58
PPNBPM	0,00	0
Parcelles divisibles	5,73	115
Parcelles en extension	11,44	229
Bâti vacants/friches	0,28	6
TOTAL	20,35	407

3. Canisy

Potentiel mutable	Surface (ha)	Nombre de logements
Dents creuses	1,98	32
PPNBPM	2,27	36
Parcelles divisibles	3,61	58
Parcelles en extension	4,02	64
Bâti vacants/friches	0,50	8
TOTAL	12,38	198

4. Cerisy-la-Forêt

Potentiel mutable	Surface (ha)	Nombre de logements
Dents creuses	7,97	128
PPNBPM	1,00	16
Parcelles divisibles	9,34	149
Parcelles en extension	10,82	173
Bâti vacants/friches	0,44	7
TOTAL	29,57	473

5. Condé-sur-Vire

Potentiel mutable	Surface (ha)	Nombre de logements
Dents creuses	13,69	246
PPNBPM	1,16	21
Parcelles divisibles	2,81	51
Parcelles en extension	3,75	67
Bâtis vacants/friches	1,18	21
TOTAL	22,59	407

6. Guilberville

Potentiel mutable	Surface (ha)	Nombre de logements
Dents creuses	2,06	33
PPNBPM	0,00	0
Parcelles divisibles	1,97	31
Parcelles en extension	4,97	79
Bâtis vacants/friches	0,00	0
TOTAL	8,99	144

7. Hébécrevon

Potentiel mutable	Surface (ha)	Nombre de logements
Dents creuses	1,80	29
PPNBPM	0,00	0
Parcelles divisibles	0,89	14
Parcelles en extension	7,32	117
Bâtis vacants/friches	0,00	0
TOTAL	10,01	160

8. La Barre de Semilly

Potentiel mutable	Surface (ha)	Nombre de logements
Dents creuses	5,96	119
PPNBPM	0,10	2
Parcelles divisibles	4,01	80
Parcelles en extension	0,45	9
Bâtis vacants/friches	0,00	0
TOTAL	10,53	211

9. La Meauffe

Potentiel mutable	Surface (ha)	Nombre de logements
Dents creuses	0,46	7
PPNBPM	0,45	7
Parcelles divisibles	1,24	20
Parcelles en extension	9,97	159
Bâti vacants/friches	0,13	2
TOTAL	12,25	196

10. Marigny

Potentiel mutable	Surface (ha)	Nombre de logements
Dents creuses	8,29	149
PPNBPM	0,29	5
Parcelles divisibles	8,46	152
Parcelles en extension	18,19	327
Bâti vacants/friches	0,87	16
TOTAL	36,11	650

11. Moyon

Potentiel mutable	Surface (ha)	Nombre de logements
Dents creuses	1,77	28
PPNBPM	0,00	0
Parcelles divisibles	2,19	35
Parcelles en extension	10,82	173
Bâti vacants/friches	0,20	3
TOTAL	14,98	240

12. Pont Hébert

Potentiel mutable	Surface (ha)	Nombre de logements
Dents creuses	1,98	32
PPNBPM	0,07	1
Parcelles divisibles	9,08	145
Parcelles en extension	32,00	512
Bâti vacants/friches	0,46	7
TOTAL	43,59	697

13. Rampan

Potentiel mutable	Surface (ha)	Nombre de logements
Dents creuses	0,88	14
PPNBPM	0,22	4
Parcelles divisibles	2,06	33
Parcelles en extension	2,38	38
Bâtis vacants/friches	0,11	2
TOTAL	5,66	90

14. Remilly-sur-Lozon

Potentiel mutable	Surface (ha)	Nombre de logements
Dents creuses	5,94	95
PPNBPM	1,41	23
Parcelles divisibles	8,12	130
Parcelles en extension	3,28	53
Bâtis vacants/friches	0,95	15
TOTAL	19,71	315

15. Saint-Amand

Potentiel mutable	Surface (ha)	Nombre de logements
Dents creuses	6,58	119
PPNBPM	0,00	0
Parcelles divisibles	6,23	112
Parcelles en extension	18,90	340
Bâtis vacants/friches	0,46	8
TOTAL	32,18	579

16. Saint-Clair-sur-l'Elle

Potentiel mutable	Surface (ha)	Nombre de logements
Dents creuses	1,20	19
PPNBPM	0,20	3
Parcelles divisibles	2,45	39
Parcelles en extension	4,56	73
Bâtis vacants/friches	0,16	3
TOTAL	8,57	137

17. Saint-Fromond

Potentiel mutable	Surface (ha)	Nombre de logements
Dents creuses	1,55	25
PPNBPM	0,00	0
Parcelles divisibles	5,17	83
Parcelles en extension	4,69	75
Bâtis vacants/friches	0,11	2
TOTAL	11,52	184

18. Saint-Georges-Montcocq

Potentiel mutable	Surface (ha)	Nombre de logements
Dents creuses	2,10	42
PPNBPM	0,71	14
Parcelles divisibles	0,58	12
Parcelles en extension	7,25	145
Bâtis vacants/friches	0,54	11
TOTAL	11,18	224

19. Saint-Gilles

Potentiel mutable	Surface (ha)	Nombre de logements
Dents creuses	2,25	36
PPNBPM	0,00	0
Parcelles divisibles	1,41	23
Parcelles en extension	6,14	98
Bâtis vacants/friches	0,94	15
TOTAL	10,73	172

20. Saint-Jean-de-Daye

Potentiel mutable	Surface (ha)	Nombre de logements
Dents creuses	2,20	35
PPNBPM	0,29	5
Parcelles divisibles	1,86	30
Parcelles en extension	3,22	52
Bâtis vacants/friches	0,70	11
TOTAL	8,27	132

21. Saint-Jean-des-Baisants

Potentiel mutable	Surface (ha)	Nombre de logements
Dents creuses	4,12	66
PPNBPM	0,46	7
Parcelles divisibles	11,12	178
Parcelles en extension	2,69	43
Bâties vacants/friches	0,67	11
TOTAL	19,07	305

22. Saint-Lô

Potentiel mutable	Surface (ha)	Nombre de logements
Dents creuses	27,23	545
PPNBPM	3,56	71
Parcelles divisibles	8,66	173
Parcelles en extension	59,04	1181
Bâties vacants/friches	3,68	74
TOTAL	102,17	2043

23. Saint-Samson-de-Bonfossé

Potentiel mutable	Surface (ha)	Nombre de logements
Dents creuses	8,64	138
PPNBPM	0,00	0
Parcelles divisibles	10,26	164
Parcelles en extension	2,68	43
Bâties vacants/friches	0,04	1
TOTAL	21,61	346

24. Tessy-sur-Vire

Potentiel mutable	Surface (ha)	Nombre de logements
Dents creuses	5,57	89
PPNBPM	2,24	36
Parcelles divisibles	6,75	108
Parcelles en extension	10,61	170
Bâties vacants/friches	1,10	18
TOTAL	26,26	420

25. Torigni-sur-Vire

Potentiel mutable	Surface (ha)	Nombre de logements
Dents creuses	11,99	216
PPNBPM	0,66	12
Parcelles divisibles	5,28	95
Parcelles en extension	14,25	256
Bâtis vacants/friches	1,09	20
TOTAL	33,26	599

Définition des profils de biens mutables












En fonction des critères renseignés, chaque parcelle ou bâtiment identifié comme potentiellement mutable doit être envisagé comme plus ou moins mobilisable et priorisé. Des profils d'espaces mutables sont proposés afin d'identifier les plus pertinents et les plus faciles à mobiliser.

Pour la définition de ces profils, une approche urbaine a été retenue dans le choix de privilégier les espaces opportuns d'un point de vue urbanistique, en favorisant le renouvellement urbain et la densification, plutôt que l'extension. Le critère de référence est, de fait, la **typologie** des espaces identifiés. La mobilisation des dents creuses et du bâti vacant apparaissent donc comme des priorités dans la hiérarchisation des espaces mutables de Saint-Lô Agglo. A noter qu'un espace comprenant des risques (inondation, chute de blocs...) est considéré comme non opportun à mobiliser.

Complémentairement, d'autres critères (maitrise foncière, DIA) permettent d'évaluer les possibilités de mobiliser (plus ou moins facilement) ces espaces.

La conjugaison de cette **double approche, opportunité/facilité de mobilisation** des biens, permet de faire ressortir des enveloppes de biens mutables, correspondant à autant de logements potentiels, en réponse aux objectifs du PLH de Saint-Lô Agglo.

Chaque profil a été renseigné dans un champ dédié au sein de la base de données, afin de faciliter le traitement et la visualisation sur le territoire.

N° Profil	Critères	Mode d'urbanisation	Opportunité	Facilité	Priorité
1.a	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété publique	Renouvellement urbain	++	++	
1.b	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété privé + DIA (<5 ans)	Renouvellement urbain	++	+	
1.c	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété privé	Renouvellement urbain	++	-	
2.a	Dent creuse + Propriété publique	Densification urbaine	++	++	
2.b	Dent creuse + Propriété privée + DIA (<5 ans)	Densification urbaine	++	+	
2.c	Dent creuse + Propriété privée	Densification urbaine	++	-	
3	Parcelle Publique Non Bâtie Potentiellement Mobilisable	Renouvellement urbain	+	+	
4	Parcelles divisibles	Densification urbaine	+	-	
5.a	Parcelle nue en extension + Propriété publique	Extension urbaine	-	++	
5.b	Parcelle nue en extension + Propriété privée + DIA (<5 ans)	Extension urbaine	-	+	
5.c	Parcelle nue en extension + Propriété privée	Extension urbaine	-	-	

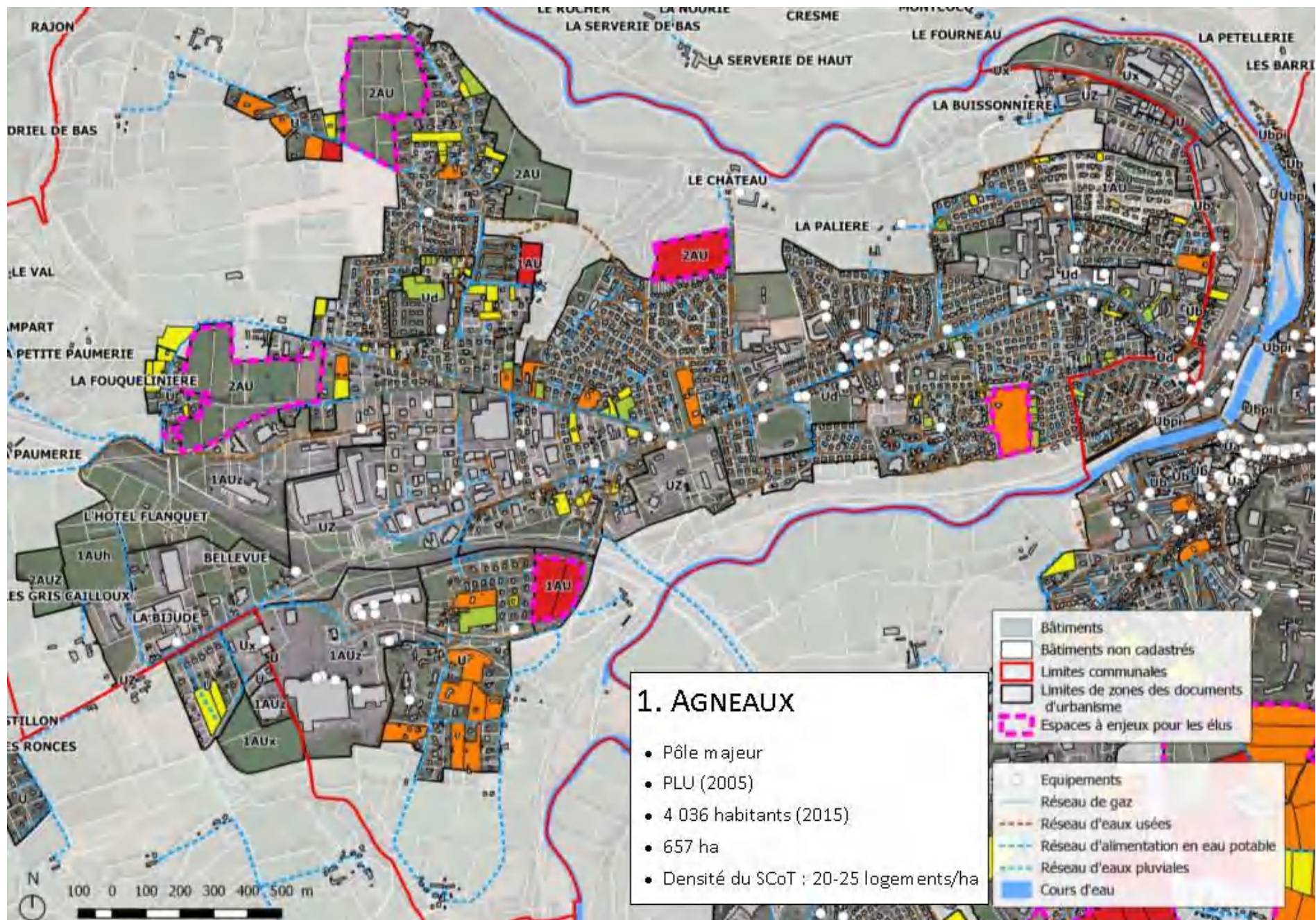
Profils analysés :

Les critères restants, non employés dans la définition des profils proposés, permettent de donner des précisions qualitatives sur les espaces identifiés (type d'occupation, enjeux paysagers ou environnementaux...). Ils pourront contribuer à affiner des arbitrages lors d'études au cas par cas.

En effet, les parcelles qui apparaissent dans les couches de profils sont celles qui ne présentent ni risques naturels, ni contraintes réglementaires, ni enjeux paysager. Ainsi, pour afficher les parcelles correspondant au profil 1.a mais susceptibles de présenter des enjeux environnementaux (prédisposition de zone humide, par exemple), il conviendra de réinterroger la base de données avec ces critères.

Priorisation du potentiel mutable par commune

- | | | |
|------------------------|----------------------------|------------------------------|
| 1. Agneaux | 10. Marigny | 19. Saint-Gilles |
| 2. Baudre | 11. Moyon | 20. Saint-Jean-de-Daye |
| 3. Canisy | 12. Pont-Hébert | 21. Saint-Jean-des-Baisants |
| 4. Cerisy-la-Forêt | 13. Rampan | 22. Saint-Lô |
| 5. Condé-sur-Vire | 14. Remilly-sur-Lozon | 23. Saint-Samson-de-Bonfossé |
| 6. Guilberville | 15. Saint-Amand | 24. Tessy-sur-Vire |
| 7. Hébécrevon | 16. Saint-Clair-sur-l'Elle | 25. Torigni-sur-Vire |
| 8. La Barre de Semilly | 17. Saint-Fromond | 26. Saint-Lô Agglo |
| 9. La Meauffre | 18. Saint-Georges-Montcocq | |



1. AGNEAUX

- Pôle majeur
- PLU (2005)
- 4 036 habitants (2015)
- 657 ha
- Densité du SCoT : 20-25 logements/ha

	Bâtiments
	Bâtiments non cadastrés
	Limites communales
	Limites de zones des documents d'urbanisme
	Espaces à enjeux pour les élus
	Equipements
	Réseau de gaz
	Réseau d'eaux usées
	Réseau d'alimentation en eau potable
	Réseau d'eaux pluviales
	Cours d'eau

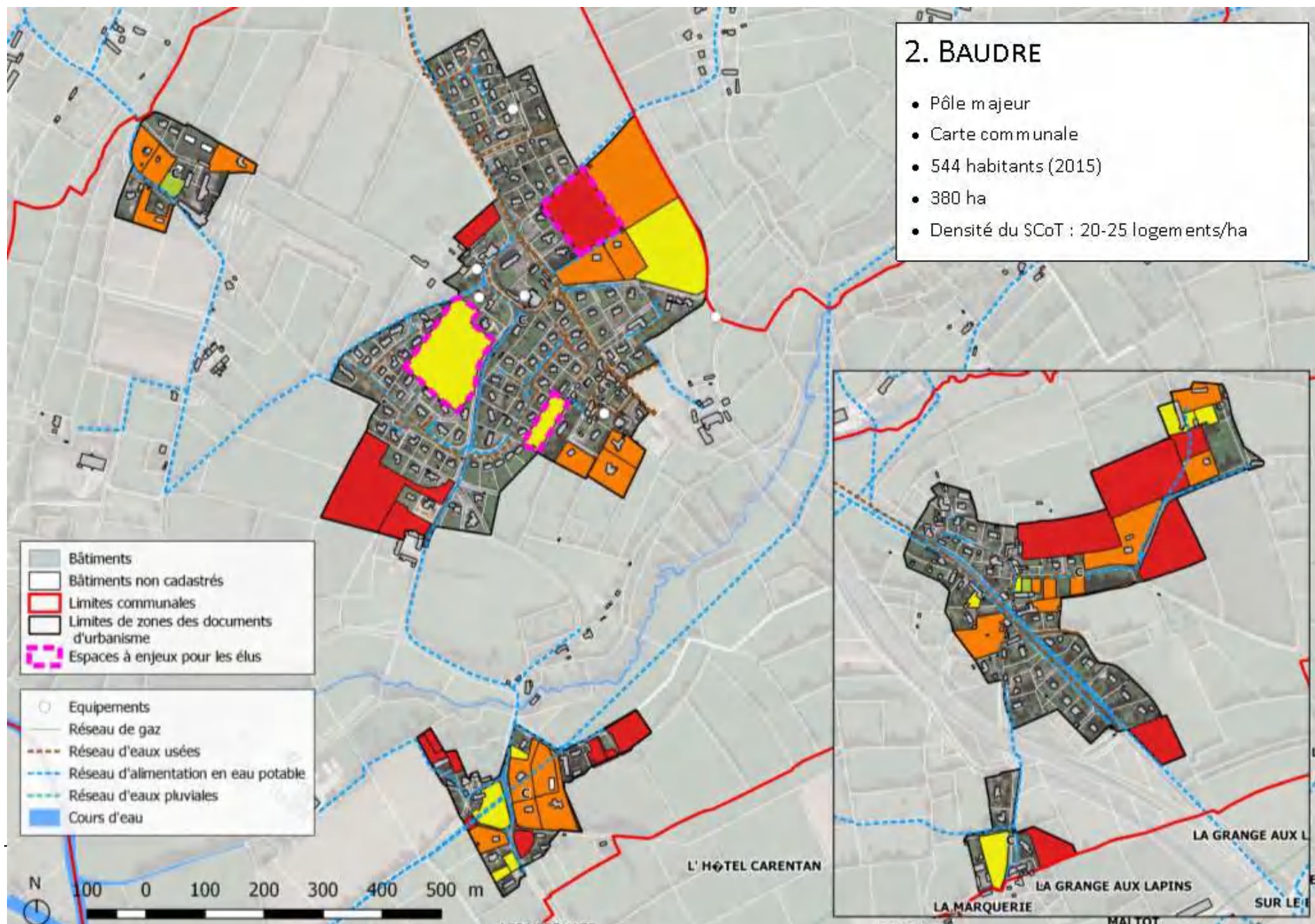
1. Agneaux

	Potentiel mutable	Surface (ha)	Nombre de logements potentiel (densité 20)
1a	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété publique	0	0
1b	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété privé + DIA (<5 ans)	0,71	14
1c	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété privé	2,07	41
2a	Dent creuse + Propriété publique	0,12	2
2b	Dent creuse + Propriété privée + DIA (<5 ans)	3,33	67
2c	Dent creuse + Propriété privée	3,31	66
3	Parcelle Publique Non Bâtie Potentiellement Mobilisable	4,18	84
4	Parcelles divisibles	9,99	200
5a	Parcelle nue en extension + Propriété publique	0	0
5b	Parcelle nue en extension + Propriété privée + DIA (<5 ans)	0,33	7
5c	Parcelle nue en extension + Propriété privée	5,65	113
	TOTAL	29,70	594

POTENTIEL (DENSITE BASSE) PAR NIVEAU DE PRIORITE



Les parcelles vertes et jaunes sont les plus pertinentes à mobiliser au regard de la double approche, opportunité/facilité de mobilisation.



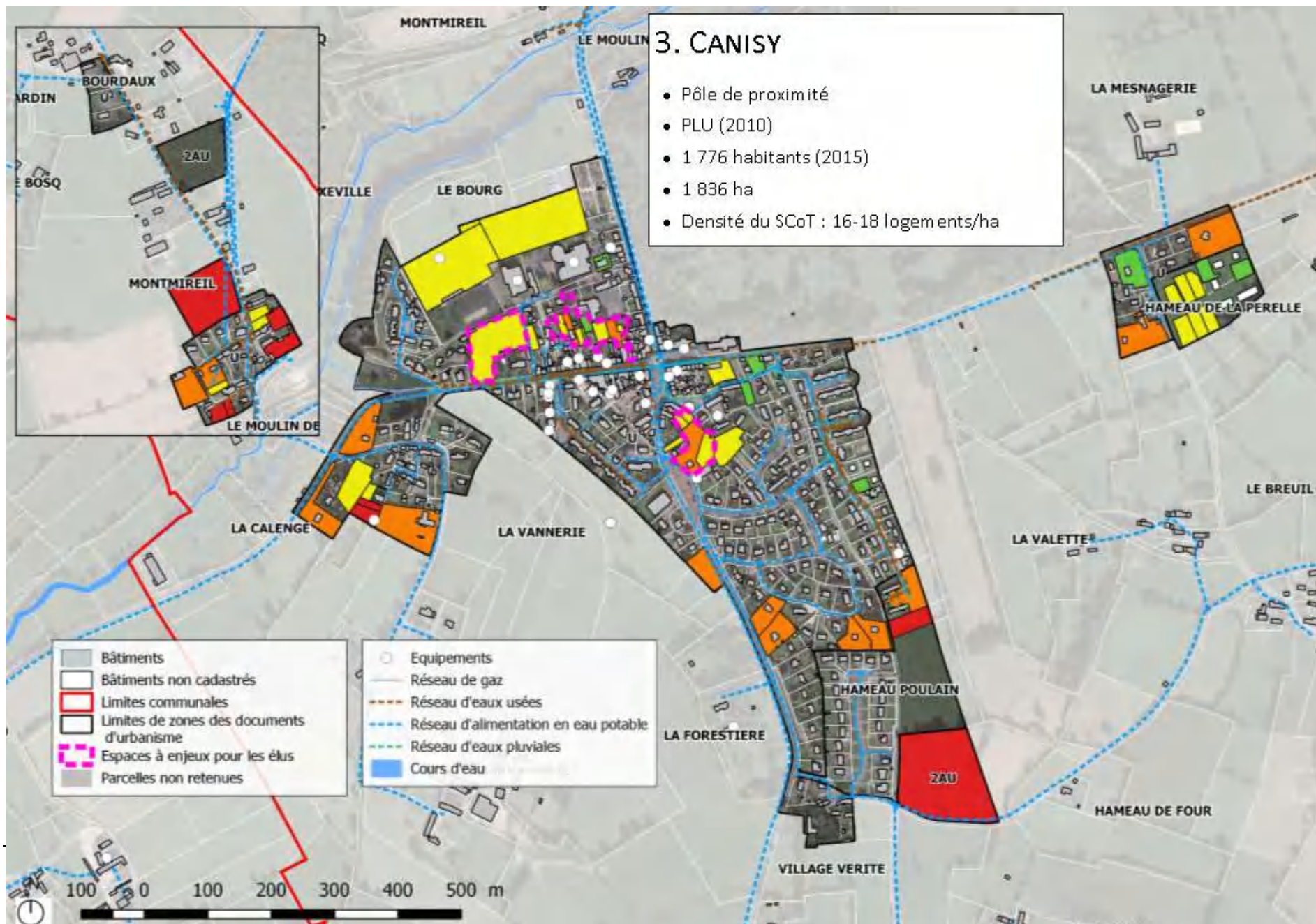
2. Baudre

	Potentiel mutable	Surface (ha)	Nombre de logements potentiel (densité 20)
1a	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété publique	0	0
1b	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété privé + DIA (<5 ans)	0	0
1c	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété privé	0,28	6
2a	Dent creuse + Propriété publique	0	0
2b	Dent creuse + Propriété privée + DIA (<5 ans)	0,16	3
2c	Dent creuse + Propriété privée	2,74	55
3	Parcelle Publique Non Bâtie Potentiellement Mobilisable	0	0
4	Parcelles divisibles	5,73	115
5a	Parcelle nue en extension + Propriété publique	1,50	30
5b	Parcelle nue en extension + Propriété privée + DIA (<5 ans)	1,92	38
5c	Parcelle nue en extension + Propriété privée	8,02	160
	TOTAL	20,35	407

POTENTIEL (DENSITE BASSE) PAR NIVEAU DE PRIORITE



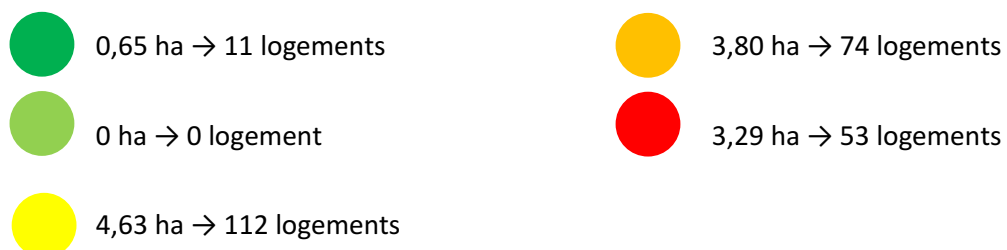
Les parcelles vertes et jaunes sont les plus pertinentes à mobiliser au regard de la double approche, opportunité/facilité de mobilisation.



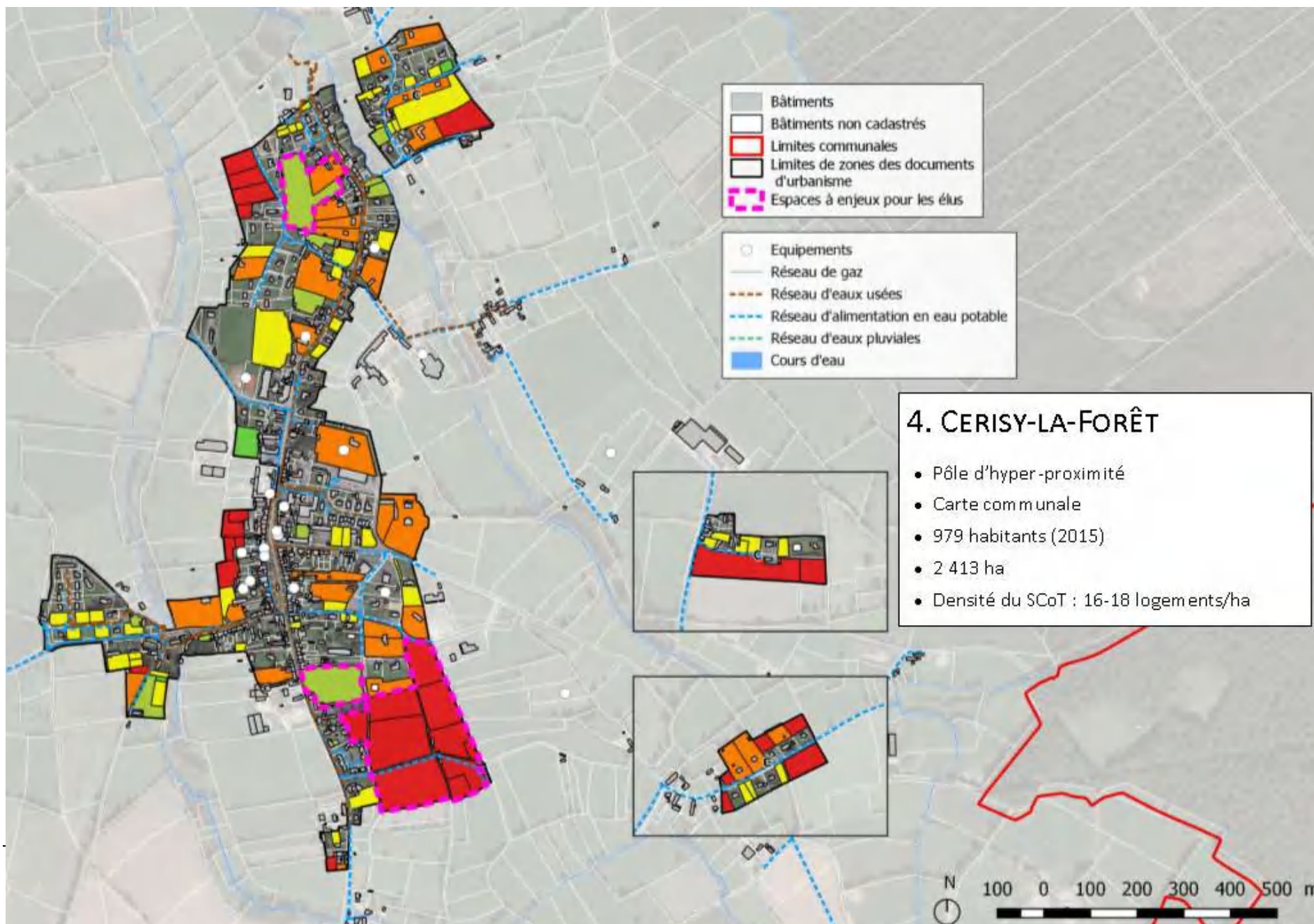
3. Canisy

	Potentiel mutable	Surface (ha)	Nombre de logements potentiel (densité 16)
1a	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété publique	0,35	6
1b	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété privé + DIA (<5 ans)	0	0
1c	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété privé	0,15	2
2a	Dent creuse + Propriété publique	0,31	5
2b	Dent creuse + Propriété privée + DIA (<5 ans)	0	0
2c	Dent creuse + Propriété privée	1,68	27
3	Parcelle Publique Non Bâtie Potentiellement Mobilisable	2,26753	36
4	Parcelles divisibles	3,61	58
5a	Parcelle nue en extension + Propriété publique	0,54	9
5b	Parcelle nue en extension + Propriété privée + DIA (<5 ans)	0,19	3
5c	Parcelle nue en extension + Propriété privée	3,29	53
	TOTAL	12,38	198

POTENTIEL (DENSITE BASSE) PAR NIVEAU DE PRIORITE



Les parcelles vertes et jaunes sont les plus pertinentes à mobiliser au regard de la double approche, opportunité/facilité de mobilisation.



4. Cerisy-la-Forêt

	Potentiel mutable	Surface (ha)	Nombre de logements potentiel (densité 16)
1a	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété publique	0	0
1b	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété privé + DIA (<5 ans)	0,36	6
1c	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété privé	0,08	1
2a	Dent creuse + Propriété publique	0,40	6
2b	Dent creuse + Propriété privée + DIA (<5 ans)	2,97	47
2c	Dent creuse + Propriété privée	4,61	74
3	Parcelle Publique Non Bâtie Potentiellement Mobilisable	1,00	16
4	Parcelles divisibles	9,34	149
5a	Parcelle nue en extension + Propriété publique	0	0
5b	Parcelle nue en extension + Propriété privée + DIA (<5 ans)	0,38	6
5c	Parcelle nue en extension + Propriété privée	10,43	167
	TOTAL	29,57	473

POTENTIEL (DENSITE BASSE) PAR NIVEAU DE PRIORITE



0,40 ha → 6 logements



9,72 ha → 155 logements



3,33 ha → 53 logements

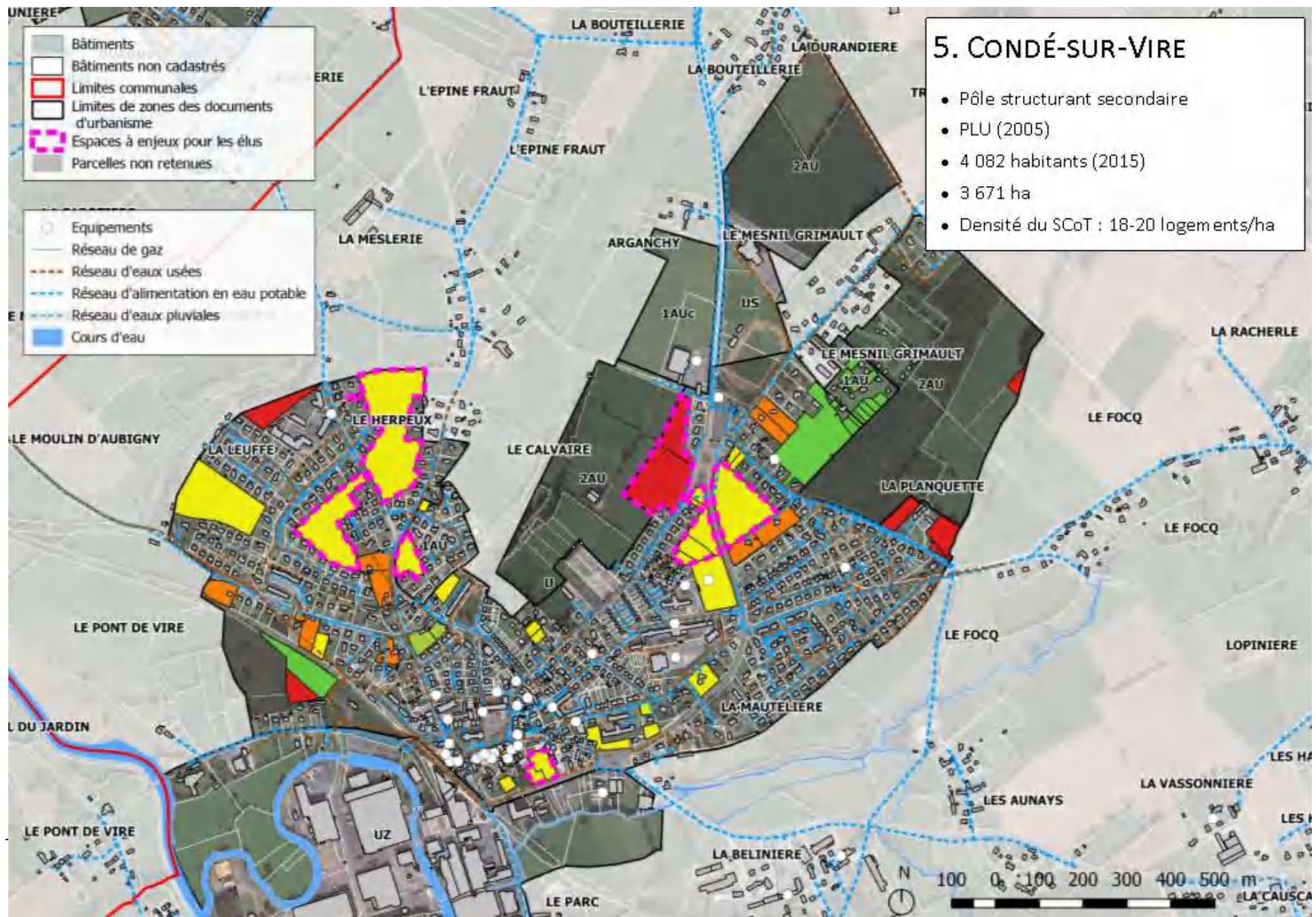


10,43 ha → 167 logements



5,69 ha → 91 logements


Les parcelles vertes et jaunes sont les plus pertinentes à mobiliser au regard de la double approche, opportunité/facilité de mobilisation.





5. Condé-sur-Vire


	Potentiel mutable	Surface (ha)	Nombre de logements potentiel (densité 18)
1a	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété publique	0,76	14
1b	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété privé + DIA (<5 ans)	0	0
1c	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété privé	0,42	8
2a	Dent creuse + Propriété publique	2,66	48
2b	Dent creuse + Propriété privée + DIA (<5 ans)	0,32	6
2c	Dent creuse + Propriété privée	10,71	193
3	Parcelle Publique Non Bâtie Potentiellement Mobilisable	1,16	21
4	Parcelles divisibles	2,81	51
5a	Parcelle nue en extension + Propriété publique	0,00	0
5b	Parcelle nue en extension + Propriété privée + DIA (<5 ans)	0	0
5c	Parcelle nue en extension + Propriété privée	3,75	67
	TOTAL	22,59	407


POTENTIEL (DENSITE BASSE) PAR NIVEAU DE PRIORITE

 3,43 ha → 68 logements

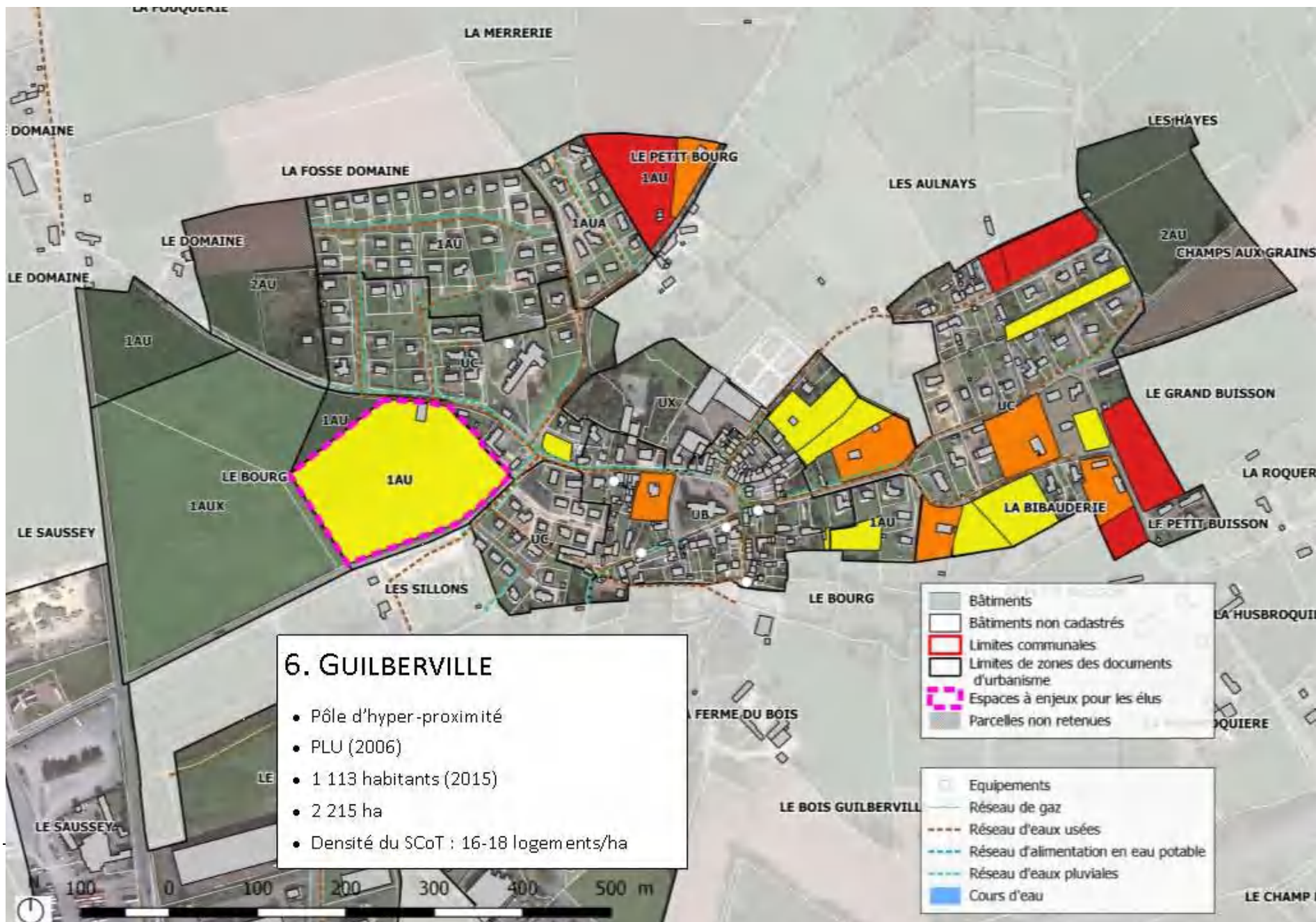
 2,81 ha → 51 logements

 0,32 ha → 6 logements

 3,75 ha → 67 logements

 12,29 ha → 221 logements

Les parcelles vertes et jaunes sont les plus pertinentes à mobiliser au regard de la double approche, opportunité/facilité de mobilisation.



6. GUILBERVILLE

- Pôle d'hyper-proximité
- PLU (2006)
- 1 113 habitants (2015)
- 2 215 ha
- Densité du SCoT : 16-18 logements/ha

	Bâtiments
	Bâtiments non cadastrés
	Limites communales
	Limites de zones des documents d'urbanisme
	Espaces à enjeux pour les élus
	Parcelles non retenues

	Équipements
	Réseau de gaz
	Réseau d'eaux usées
	Réseau d'alimentation en eau potable
	Réseau d'eaux pluviales
	Cours d'eau

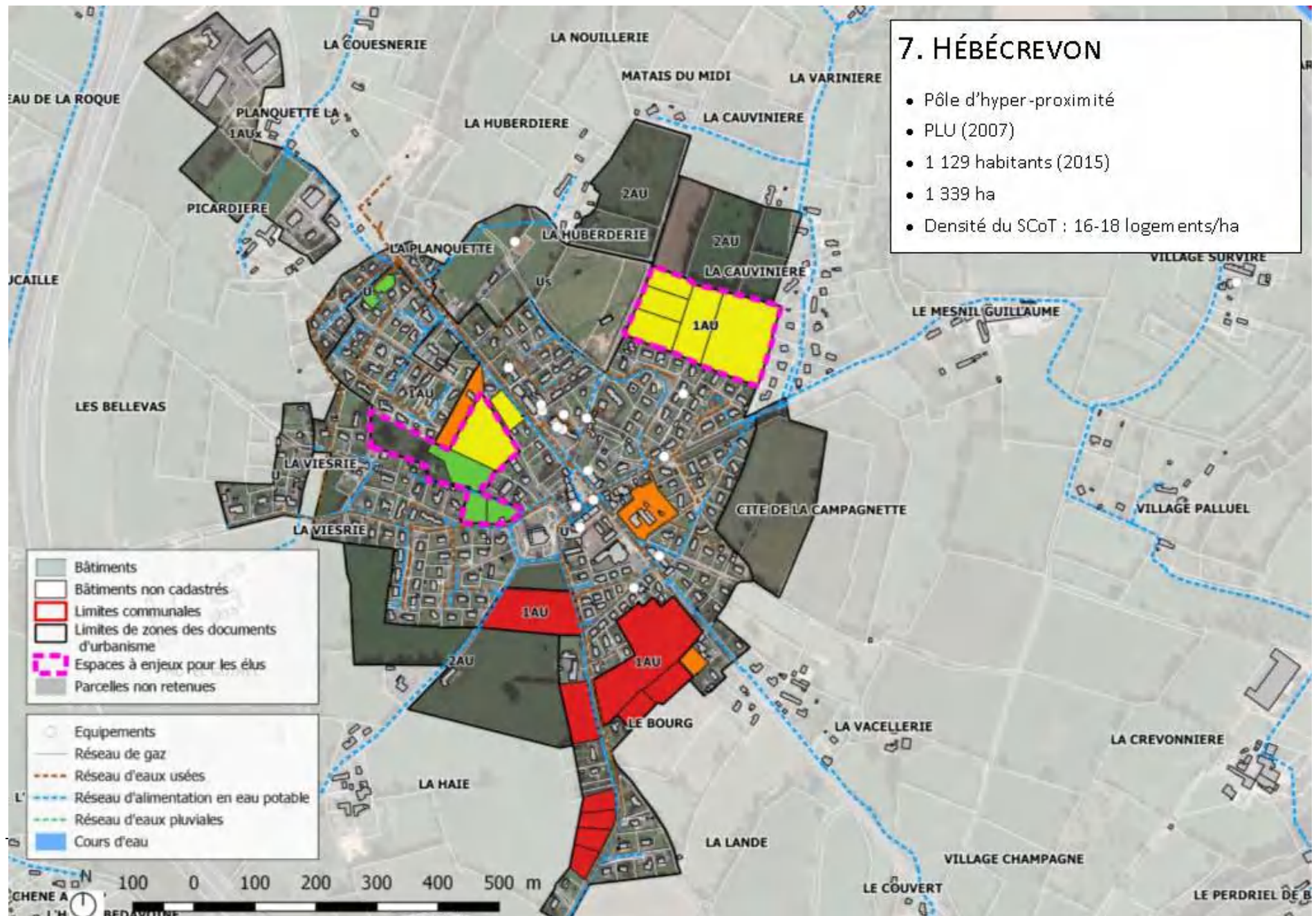
6. Guilberville

	Potentiel mutable	Surface (ha)	Nombre de logements potentiel (densité 16)
1a	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété publique	0	0
1b	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété privé + DIA (<5 ans)	0	0
1c	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété privé	0	0
2a	Dent creuse + Propriété publique	0	0
2b	Dent creuse + Propriété privée + DIA (<5 ans)	0	0
2c	Dent creuse + Propriété privée	2,06	33
3	Parcelle Publique Non Bâtie Potentiellement Mobilisable	0	0
4	Parcelles divisibles	1,97	31
5a	Parcelle nue en extension + Propriété publique	2,8	45
5b	Parcelle nue en extension + Propriété privée + DIA (<5 ans)	0	0
5c	Parcelle nue en extension + Propriété privée	2,16	35
	TOTAL	8,99	144

POTENTIEL (DENSITE BASSE) PAR NIVEAU DE PRIORITE



Les parcelles vertes et jaunes sont les plus pertinentes à mobiliser au regard de la double approche, opportunité/facilité de mobilisation.



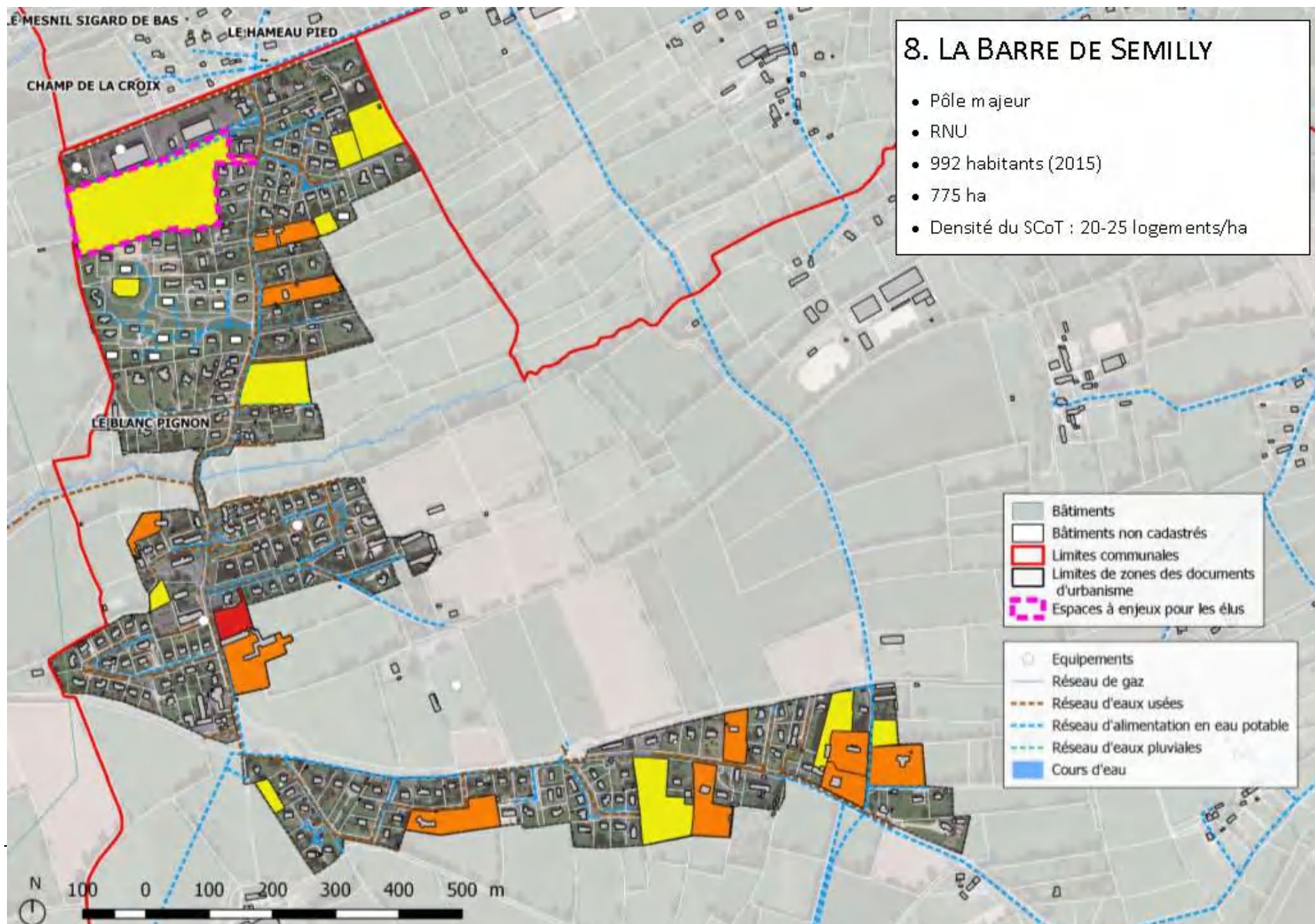
7. Hébécrevon

	Potentiel mutable	Surface (ha)	Nombre de logements potentiel (densité 16)
1a	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété publique	0	0
1b	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété privé + DIA (<5 ans)	0	0
1c	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété privé	0	0
2a	Dent creuse + Propriété publique	0,88	14
2b	Dent creuse + Propriété privée + DIA (<5 ans)	0	0
2c	Dent creuse + Propriété privée	0,92	15
3	Parcelle Publique Non Bâtie Potentiellement Mobilisable	0	0
4	Parcelles divisibles	0,89	14
5a	Parcelle nue en extension + Propriété publique	2,87	46
5b	Parcelle nue en extension + Propriété privée + DIA (<5 ans)	0,12	2
5c	Parcelle nue en extension + Propriété privée	4,32	69
	TOTAL	10,01	160

POTENTIEL (DENSITE BASSE) PAR NIVEAU DE PRIORITE



Les parcelles vertes et jaunes sont les plus pertinentes à mobiliser au regard de la double approche, opportunité/facilité de mobilisation.



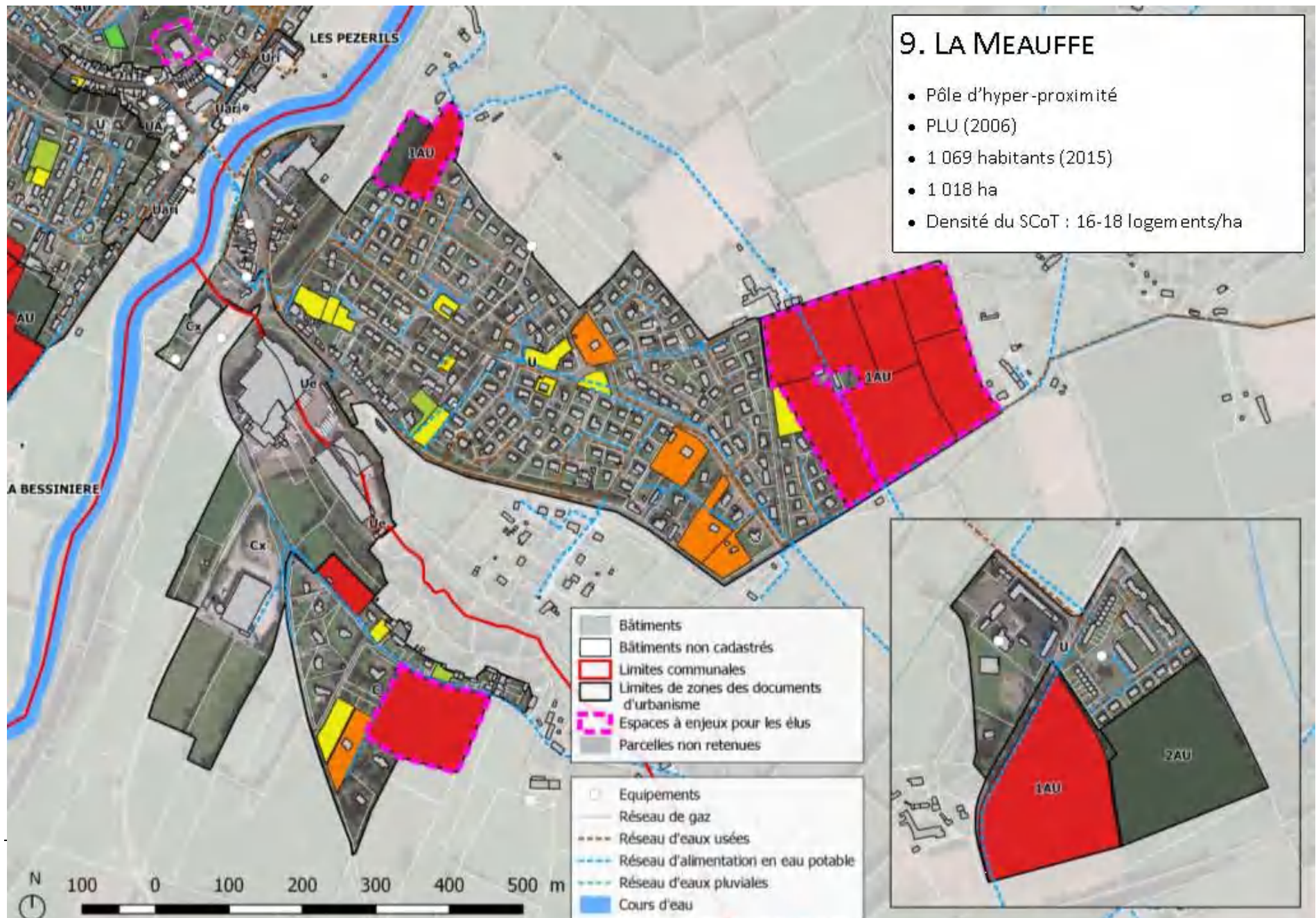
8. La Barre de Semilly

	Potentiel mutable	Surface (ha)	Nombre de logements potentiel (densité 20)
1a	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété publique	0	0
1b	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété privé + DIA (<5 ans)	0	0
1c	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété privé	0	0
2a	Dent creuse + Propriété publique	0	0
2b	Dent creuse + Propriété privée + DIA (<5 ans)	0	0
2c	Dent creuse + Propriété privée	5,96	119
3	Parcelle Publique Non Bâtie Potentiellement Mobilisable	0,1	2
4	Parcelles divisibles	4,01	80
5a	Parcelle nue en extension + Propriété publique	0	0
5b	Parcelle nue en extension + Propriété privée + DIA (<5 ans)	0,19	4
5c	Parcelle nue en extension + Propriété privée	0,26	5
	TOTAL	10,53	211

POTENTIEL (DENSITE BASSE) PAR NIVEAU DE PRIORITE



Les parcelles vertes et jaunes sont les plus pertinentes à mobiliser au regard de la double approche, opportunité/facilité de mobilisation.



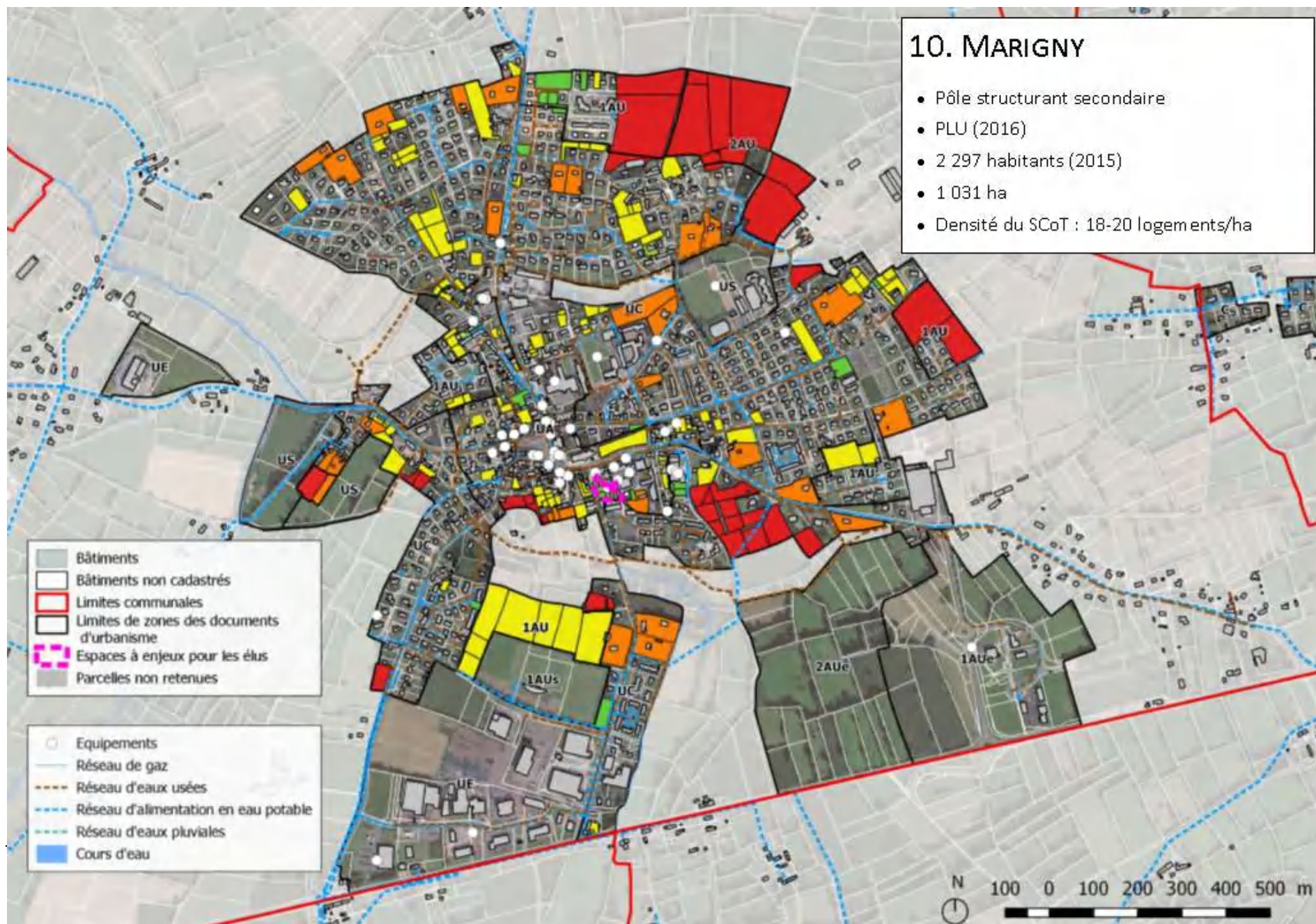
9. La Meauffe

	Potentiel mutable	Surface (ha)	Nombre de logements potentiel (densité 16)
1a	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété publique	0	0
1b	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété privé + DIA (<5 ans)	0	0
1c	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété privé	0,13	2
2a	Dent creuse + Propriété publique	0	0
2b	Dent creuse + Propriété privée + DIA (<5 ans)	0,1	2
2c	Dent creuse + Propriété privée	0,36	6
3	Parcelle Publique Non Bâtie Potentiellement Mobilisable	0,45	7
4	Parcelles divisibles	1,24	20
5a	Parcelle nue en extension + Propriété publique	0	0
5b	Parcelle nue en extension + Propriété privée + DIA (<5 ans)	0	0
5c	Parcelle nue en extension + Propriété privée	9,97	159
	TOTAL	12,25	196

POTENTIEL (DENSITE BASSE) PAR NIVEAU DE PRIORITE



Les parcelles vertes et jaunes sont les plus pertinentes à mobiliser au regard de la double approche, opportunité/facilité de mobilisation.



10. Marigny

	Potentiel mutable	Surface (ha)	Nombre de logements potentiel (densité 18)
1a	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété publique	0	0
1b	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété privé + DIA (<5 ans)	0	0
1c	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété privé	0,87	16
2a	Dent creuse + Propriété publique	1,52	27
2b	Dent creuse + Propriété privée + DIA (<5 ans)	0,09	2
2c	Dent creuse + Propriété privée	6,69	120
3	Parcelle Publique Non Bâtie Potentiellement Mobilisable	0,29	5
4	Parcelles divisibles	8,46	152
5a	Parcelle nue en extension + Propriété publique	3,87	70
5b	Parcelle nue en extension + Propriété privée + DIA (<5 ans)	0,15	3
5c	Parcelle nue en extension + Propriété privée	14,18	255
	TOTAL	36,11	650

POTENTIEL (DENSITE BASSE) PAR NIVEAU DE PRIORITE



Les parcelles vertes et jaunes sont les plus pertinentes à mobiliser au regard de la double approche, opportunité/facilité de mobilisation.

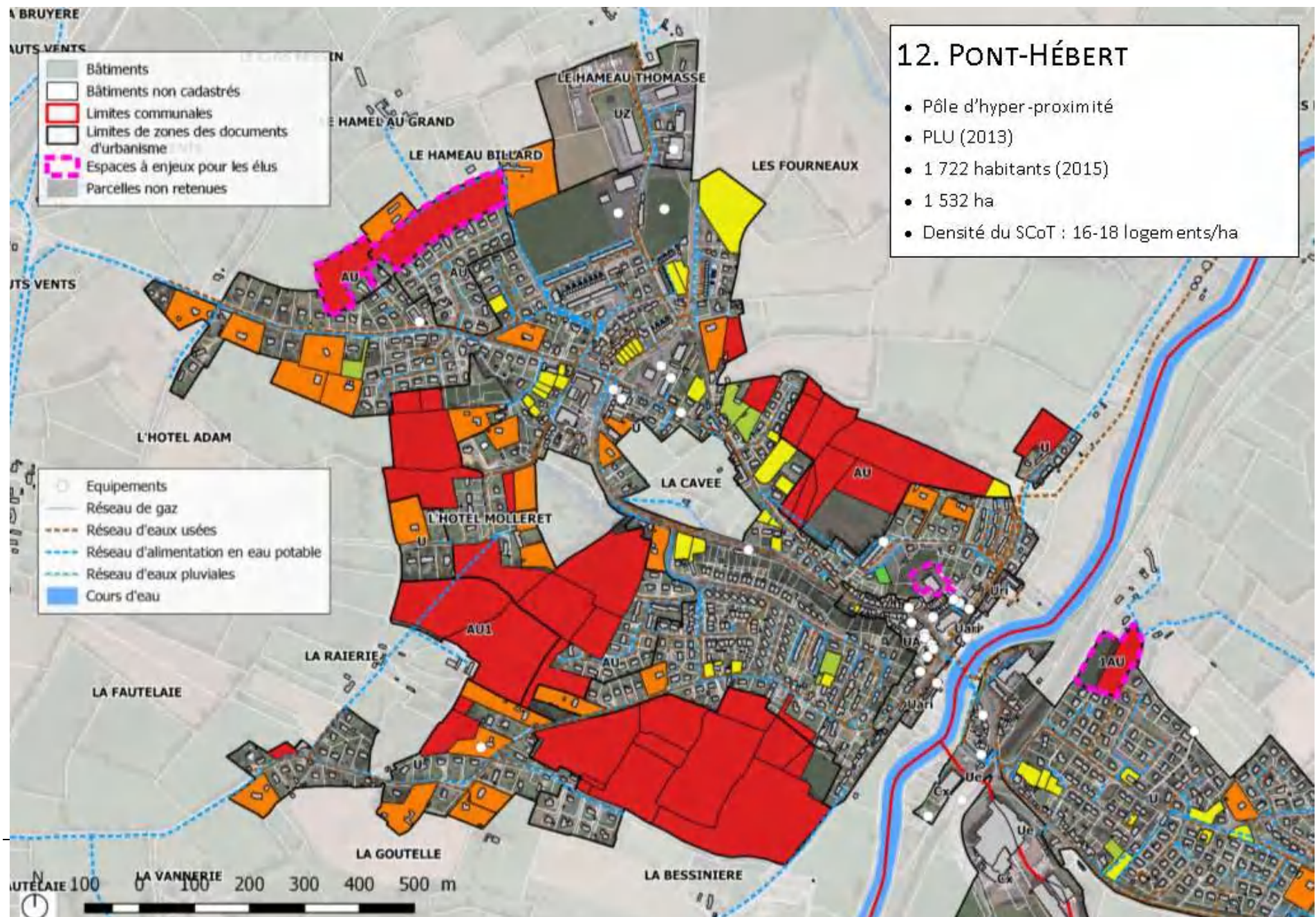
11. Moyon

	Potentiel mutable	Surface (ha)	Nombre de logements potentiel (densité 16)
1a	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété publique	0	0
1b	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété privé + DIA (<5 ans)	0	0
1c	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété privé	0,2	3
2a	Dent creuse + Propriété publique	0,5	8
2b	Dent creuse + Propriété privée + DIA (<5 ans)	0,08	1
2c	Dent creuse + Propriété privée	1,18	19
3	Parcelle Publique Non Bâtie Potentiellement Mobilisable	0	0
4	Parcelles divisibles	2,19	35
5a	Parcelle nue en extension + Propriété publique	0	0
5b	Parcelle nue en extension + Propriété privée + DIA (<5 ans)	1,46	23
5c	Parcelle nue en extension + Propriété privée	9,37	150
	TOTAL	14,99	240

POTENTIEL (DENSITE BASSE) PAR NIVEAU DE PRIORITE



Les parcelles vertes et jaunes sont les plus pertinentes à mobiliser au regard de la double approche, opportunité/facilité de mobilisation.



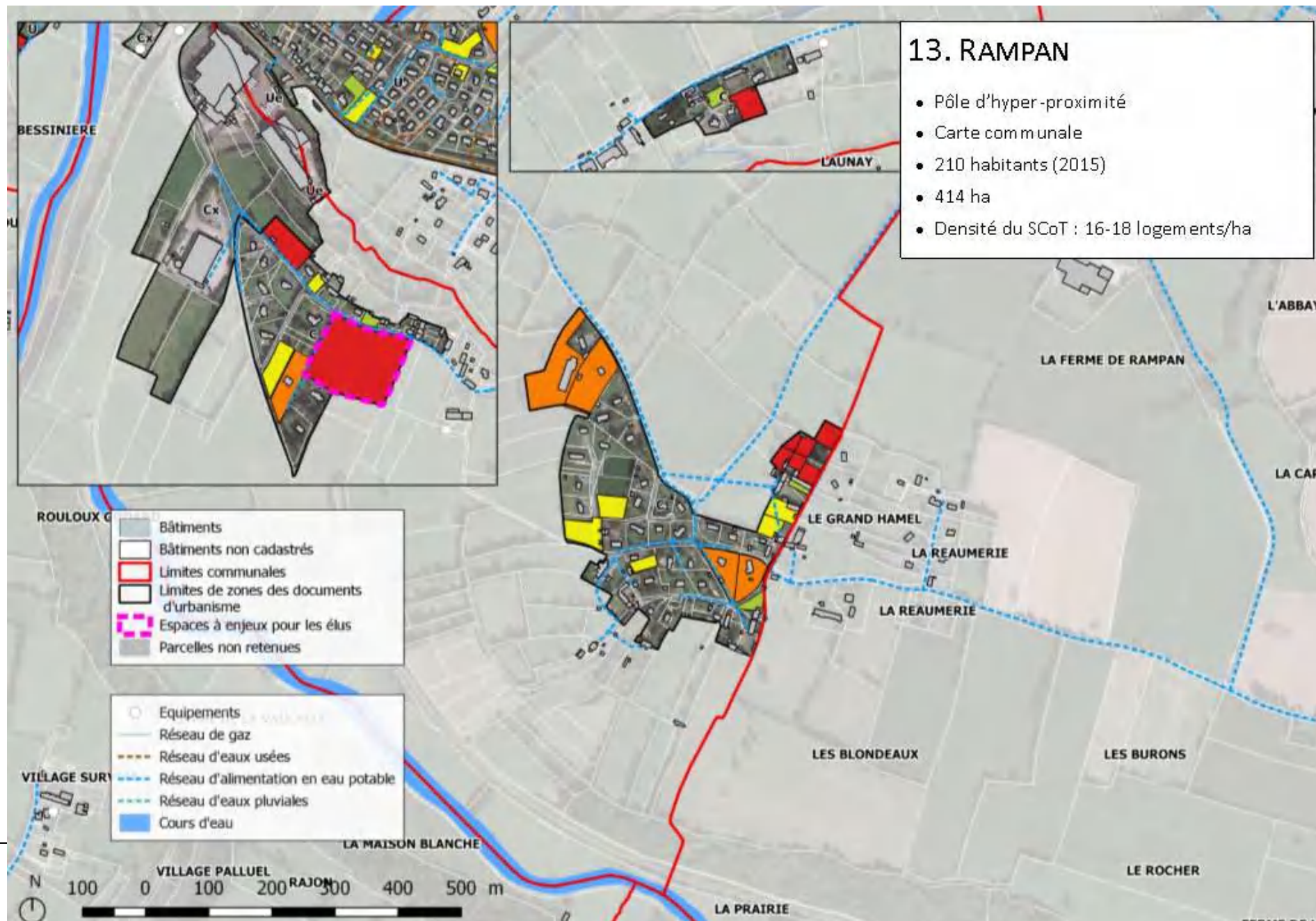
12. Pont-Hébert

	Potentiel mutable	Surface (ha)	Nombre de logements potentiel (densité 16)
1a	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété publique	0	0
1b	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété privé + DIA (<5 ans)	0,44	7
1c	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété privé	0,02	0
2a	Dent creuse + Propriété publique	0,07	1
2b	Dent creuse + Propriété privée + DIA (<5 ans)	0,3	5
2c	Dent creuse + Propriété privée	1,61	26
3	Parcelle Publique Non Bâtie Potentiellement Mobilisable	0,07	1
4	Parcelles divisibles	9,08	145
5a	Parcelle nue en extension + Propriété publique	1,16	19
5b	Parcelle nue en extension + Propriété privée + DIA (<5 ans)	0,67	11
5c	Parcelle nue en extension + Propriété privée	30,16	483
	TOTAL	43,59	697

POTENTIEL (DENSITE BASSE) PAR NIVEAU DE PRIORITE



Les parcelles vertes et jaunes sont les plus pertinentes à mobiliser au regard de la double approche, opportunité/facilité de mobilisation.



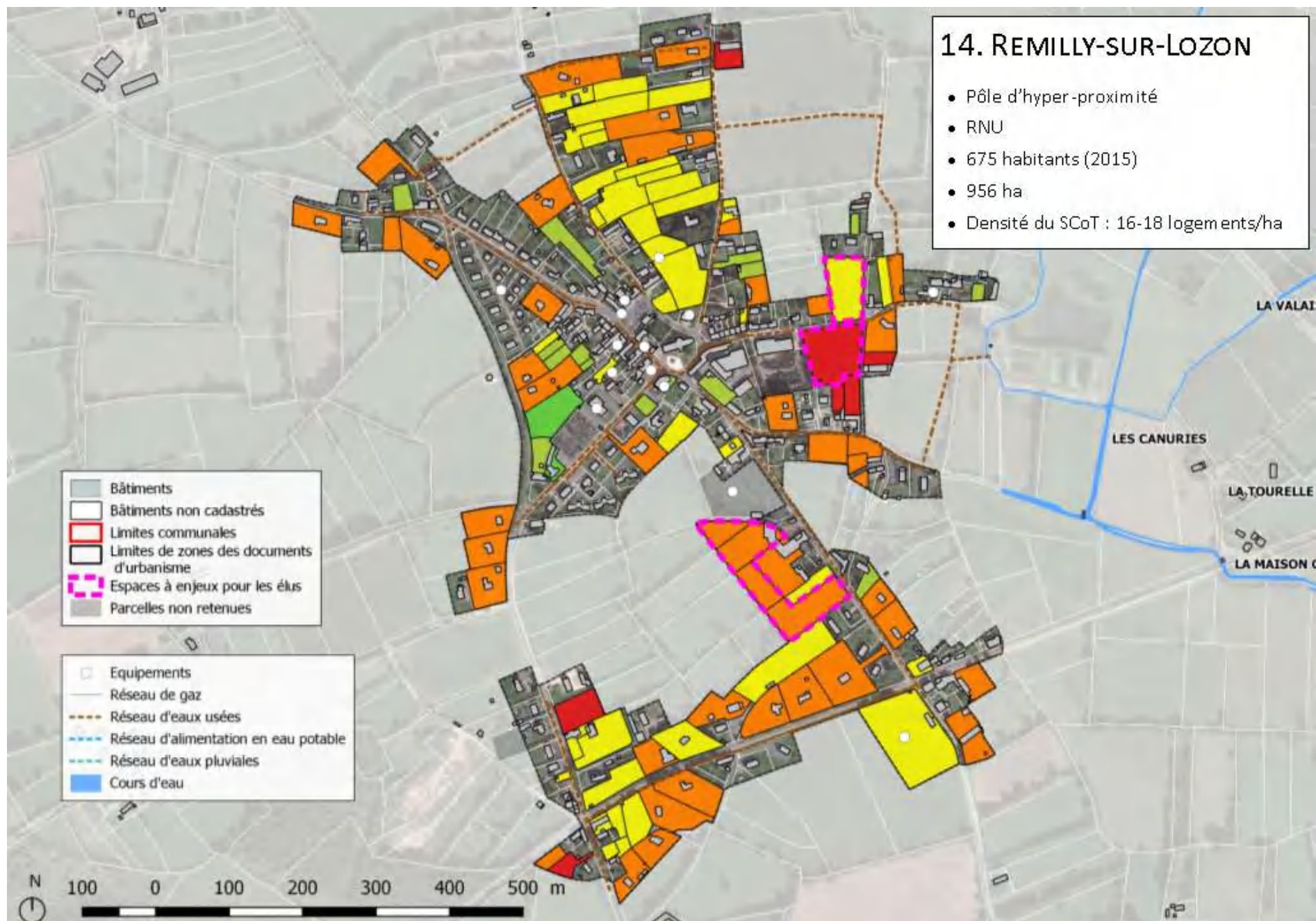
13. Rampan

	Potentiel mutable	Surface (ha)	Nombre de logements potentiel (densité 16)
1a	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété publique	0	0
1b	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété privé + DIA (<5 ans)	0,06	1
1c	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété privé	0,05	1
2a	Dent creuse + Propriété publique	0	0
2b	Dent creuse + Propriété privée + DIA (<5 ans)	0,21	3
2c	Dent creuse + Propriété privée	0,67	11
3	Parcelle Publique Non Bâtie Potentiellement Mobilisable	0,22	4
4	Parcelles divisibles	2,06	33
5a	Parcelle nue en extension + Propriété publique	0	0
5b	Parcelle nue en extension + Propriété privée + DIA (<5 ans)	0	0
5c	Parcelle nue en extension + Propriété privée	2,38	38
	TOTAL	5,66	90

POTENTIEL (DENSITE BASSE) PAR NIVEAU DE PRIORITE



Les parcelles vertes et jaunes sont les plus pertinentes à mobiliser au regard de la double approche, opportunité/facilité de mobilisation.



14. Remilly-sur-Lozon

	Potentiel mutable	Surface (ha)	Nombre de logements potentiel (densité 16)
1a	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété publique	0,07	1
1b	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété privé + DIA (<5 ans)	0,04	1
1c	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété privé	0,84	13
2a	Dent creuse + Propriété publique	0,31	5
2b	Dent creuse + Propriété privée + DIA (<5 ans)	1,05	17
2c	Dent creuse + Propriété privée	4,58	73
3	Parcelle Publique Non Bâtie Potentiellement Mobilisable	1,41	23
4	Parcelles divisibles	8,12	130
5a	Parcelle nue en extension + Propriété publique	0,12	2
5b	Parcelle nue en extension + Propriété privée + DIA (<5 ans)	1,94	31
5c	Parcelle nue en extension + Propriété privée	1,23	20
	TOTAL	19,71	315

POTENTIEL (DENSITE BASSE) PAR NIVEAU DE PRIORITE



Les parcelles vertes et jaunes sont les plus pertinentes à mobiliser au regard de la double approche, opportunité/facilité de mobilisation.

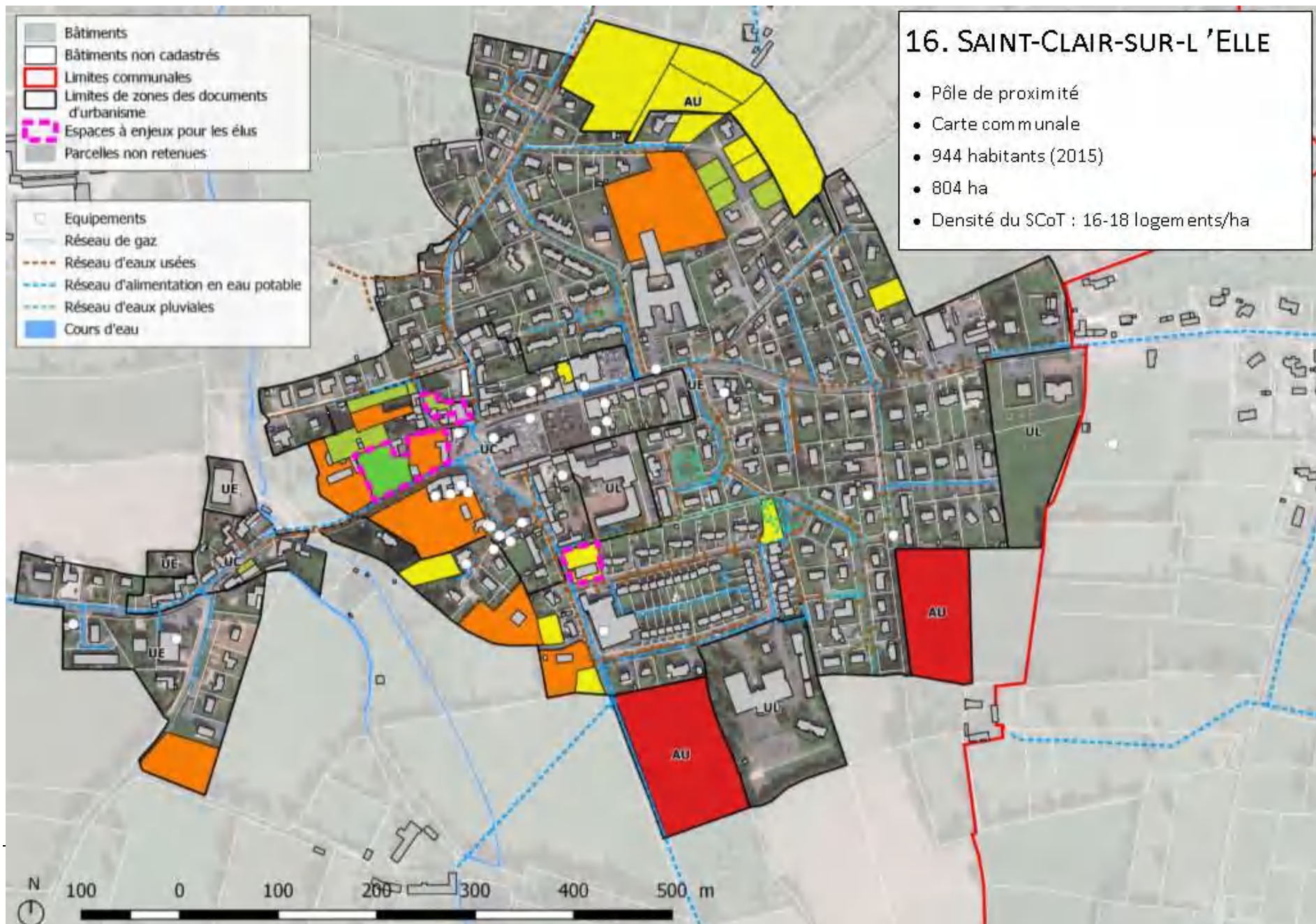
15. Saint-Amand

	Potentiel mutable	Surface (ha)	Nombre de logements potentiel (densité 18)
1a	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété publique	0	0
1b	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété privé + DIA (<5 ans)	0,29	5
1c	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété privé	0,17	3
2a	Dent creuse + Propriété publique	0,54	10
2b	Dent creuse + Propriété privée + DIA (<5 ans)	0,60	11
2c	Dent creuse + Propriété privée	5,44	98
3	Parcelle Publique Non Bâtie Potentiellement Mobilisable	0	0
4	Parcelles divisibles	6,23	112
5a	Parcelle nue en extension + Propriété publique	6,13	110
5b	Parcelle nue en extension + Propriété privée + DIA (<5 ans)	0	0
5c	Parcelle nue en extension + Propriété privée	12,77	230
	TOTAL	32,180162	579

POTENTIEL (DENSITE BASSE) PAR NIVEAU DE PRIORITE



Les parcelles vertes et jaunes sont les plus pertinentes à mobiliser au regard de la double approche, opportunité/facilité de mobilisation.



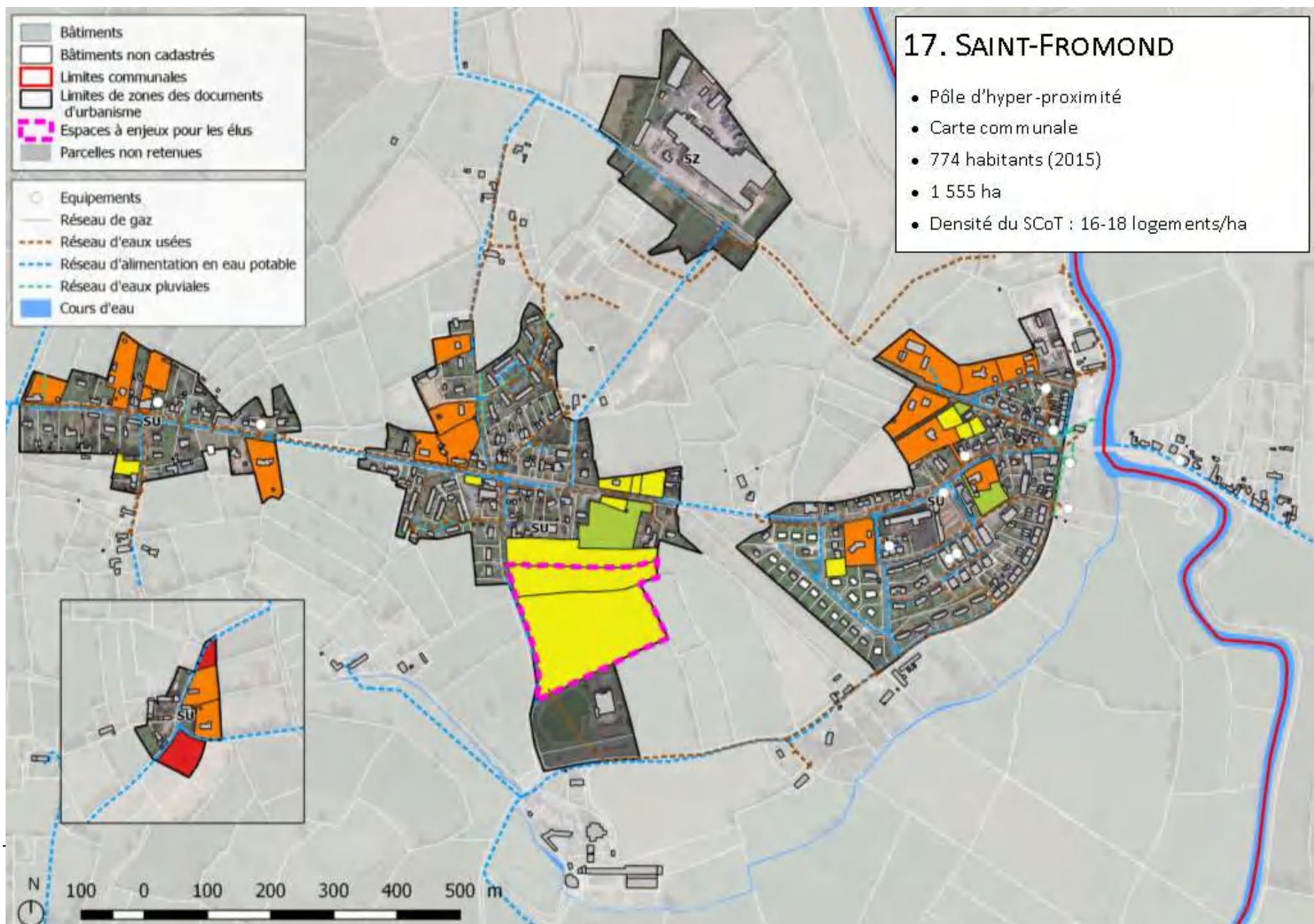
16. Saint-Clair-sur-l'Elle

	Potentiel mutable	Surface (ha)	Nombre de logements potentiel (densité 16)
1a	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété publique	0	0
1b	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété privé + DIA (<5 ans)	0,11	2
1c	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété privé	0,05	1
2a	Dent creuse + Propriété publique	0,21	3
2b	Dent creuse + Propriété privée + DIA (<5 ans)	0,43	7
2c	Dent creuse + Propriété privée	0,56	9
3	Parcelle Publique Non Bâtie Potentiellement Mobilisable	0,20	3
4	Parcelles divisibles	2,45	39
5a	Parcelle nue en extension + Propriété publique	2,00	32
5b	Parcelle nue en extension + Propriété privée + DIA (<5 ans)	0,31	5
5c	Parcelle nue en extension + Propriété privée	2,25	36
	TOTAL	8,57	137

POTENTIEL (DENSITE BASSE) PAR NIVEAU DE PRIORITE



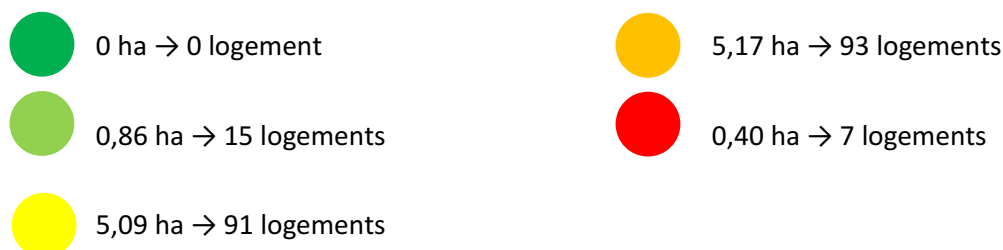
Les parcelles vertes et jaunes sont les plus pertinentes à mobiliser au regard de la double approche, opportunité/facilité de mobilisation.



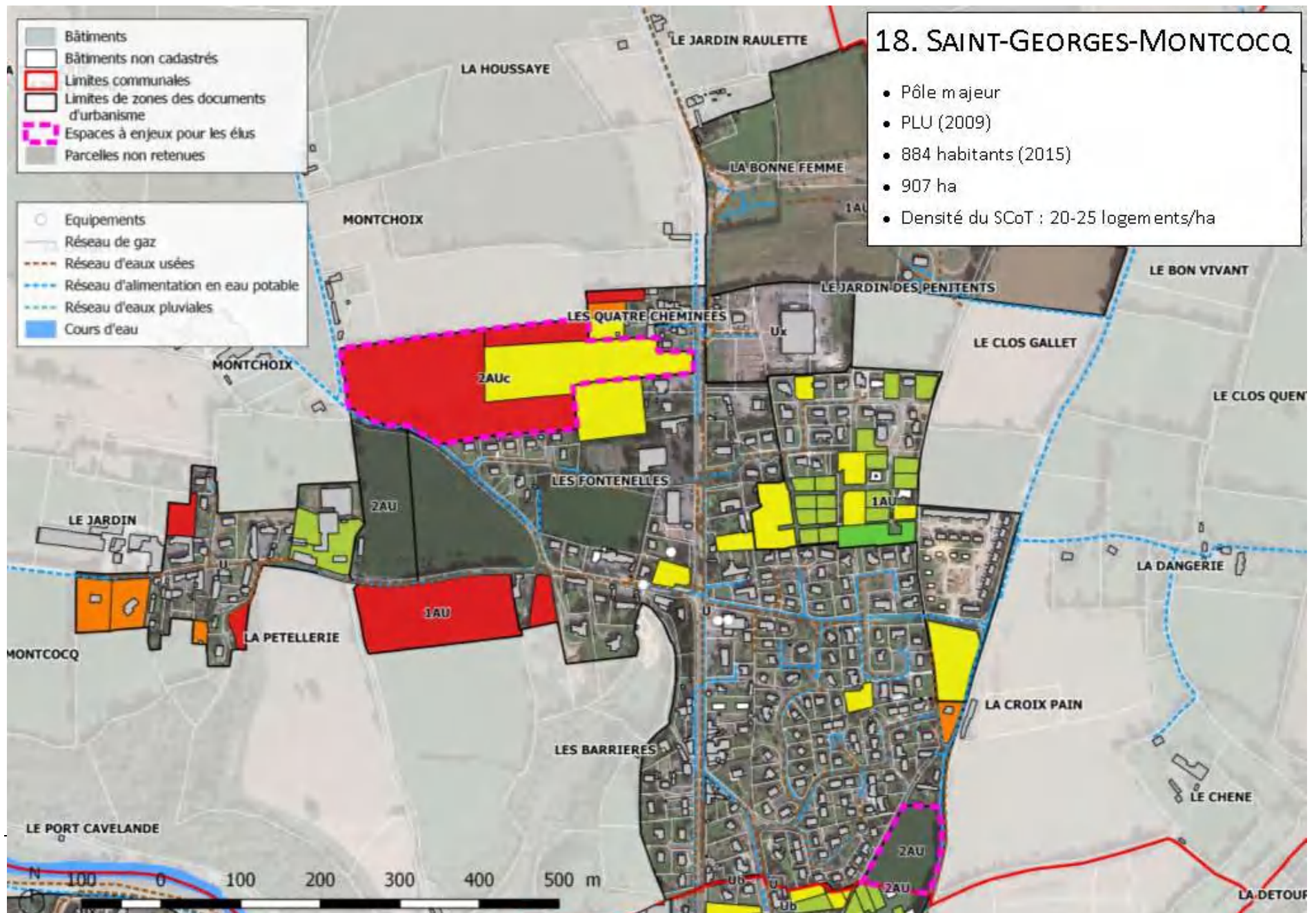
17. Saint-Fromond

	Potentiel mutable	Surface (ha)	Nombre de logements potentiel (densité 16)
1a	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété publique	0	0
1b	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété privé + DIA (<5 ans)	0	0
1c	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété privé	0,11	2
2a	Dent creuse + Propriété publique	0	0
2b	Dent creuse + Propriété privée + DIA (<5 ans)	0,86	14
2c	Dent creuse + Propriété privée	0,69	11
3	Parcelle Publique Non Bâtie Potentiellement Mobilisable	0	0
4	Parcelles divisibles	5,17	83
5a	Parcelle nue en extension + Propriété publique	4,29	69
5b	Parcelle nue en extension + Propriété privée + DIA (<5 ans)	0	0
5c	Parcelle nue en extension + Propriété privée	0,40	6
	TOTAL	11,52	184

POTENTIEL (DENSITE BASSE) PAR NIVEAU DE PRIORITE



Les parcelles vertes et jaunes sont les plus pertinentes à mobiliser au regard de la double approche, opportunité/facilité de mobilisation.



18. Saint-Georges-Montcocq

	Potentiel mutable	Surface (ha)	Nombre de logements potentiel (densité 20)
1a	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété publique	0	0
1b	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété privé + DIA (<5 ans)	0,54	11
1c	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété privé	0	0
2a	Dent creuse + Propriété publique	0,24	5
2b	Dent creuse + Propriété privée + DIA (<5 ans)	0,88	18
2c	Dent creuse + Propriété privée	0,98	20
3	Parcelle Publique Non Bâtie Potentiellement Mobilisable	0,71	14
4	Parcelles divisibles	0,58	12
5a	Parcelle nue en extension + Propriété publique	2,03	41
5b	Parcelle nue en extension + Propriété privée + DIA (<5 ans)	0,25	5
5c	Parcelle nue en extension + Propriété privée	4,97	99
	TOTAL	11,18	224

POTENTIEL (DENSITE BASSE) PAR NIVEAU DE PRIORITE



0,24 ha → 5 logements



0,83 ha → 17 logements



1,42 ha → 80 logements



4,97 ha → 99 logements



3,72 ha → 74 logements

Les parcelles vertes et jaunes sont les plus pertinentes à mobiliser au regard de la double approche, opportunité/facilité de mobilisation.

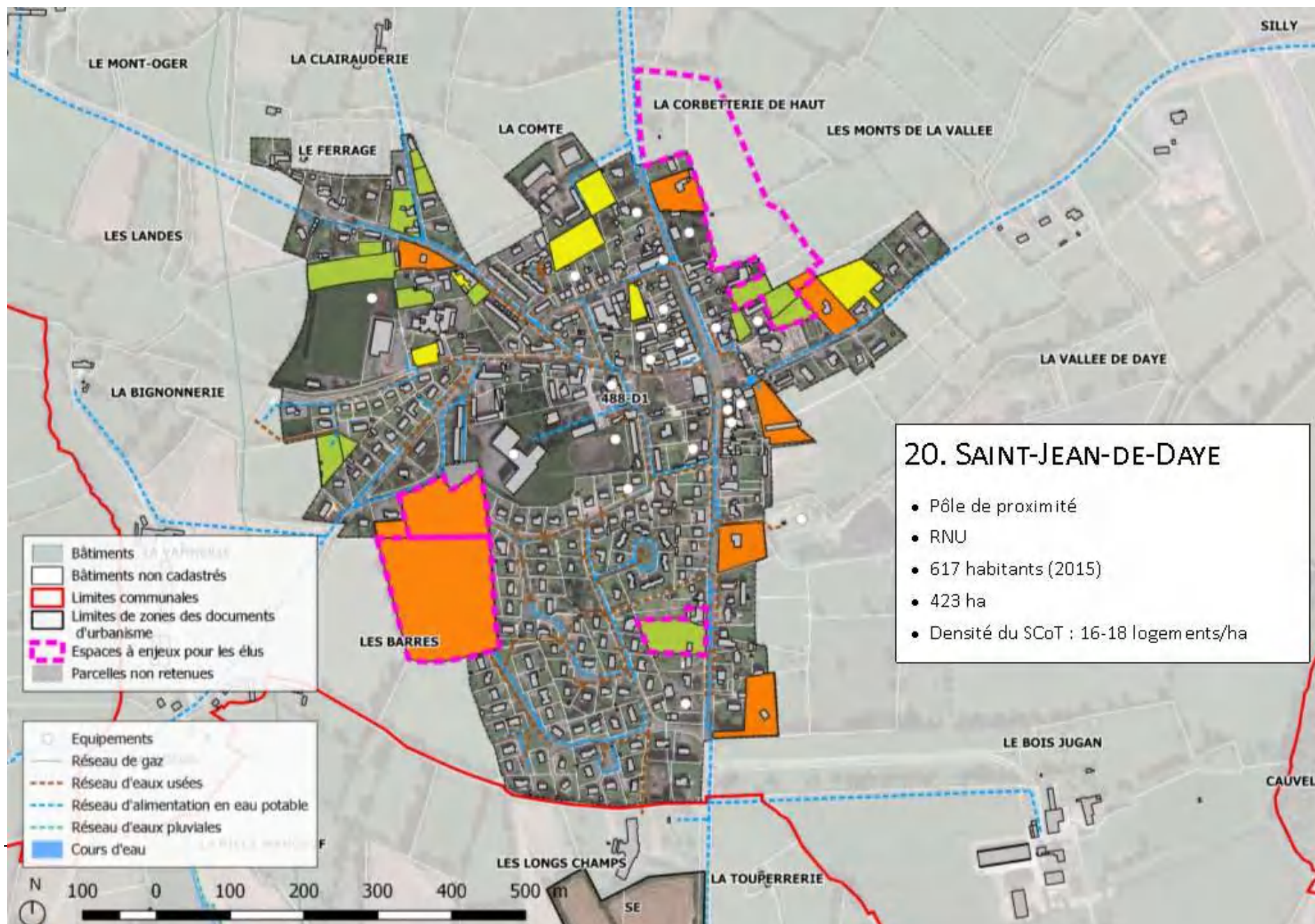
19. Saint-Gilles

	Potentiel mutable	Surface (ha)	Nombre de logements potentiel (densité 16)
1a	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété publique	0	0
1b	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété privé + DIA (<5 ans)	0	0
1c	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété privé	0,94	15
2a	Dent creuse + Propriété publique	0,08	1
2b	Dent creuse + Propriété privée + DIA (<5 ans)	0,25	4
2c	Dent creuse + Propriété privée	1,92	31
3	Parcelle Publique Non Bâtie Potentiellement Mobilisable	0	0
4	Parcelles divisibles	1,41	23
5a	Parcelle nue en extension + Propriété publique	3,75	60
5b	Parcelle nue en extension + Propriété privée + DIA (<5 ans)	0	0
5c	Parcelle nue en extension + Propriété privée	2,39	38
	TOTAL	10,7338957	172

POTENTIEL (DENSITE BASSE) PAR NIVEAU DE PRIORITE



Les parcelles vertes et jaunes sont les plus pertinentes à mobiliser au regard de la double approche, opportunité/facilité de mobilisation.



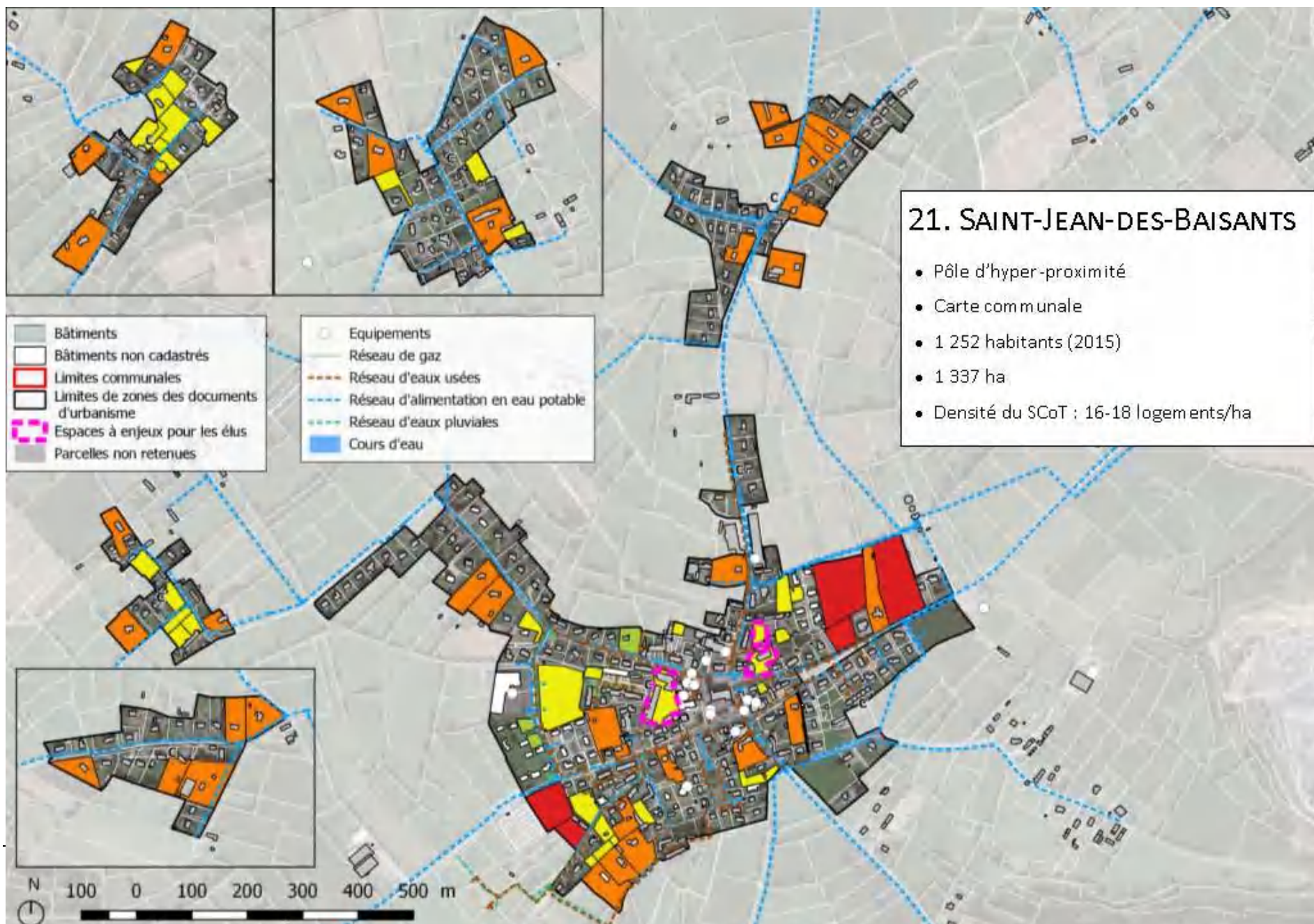
20. Saint-Jean-de-Daye

Potentiel mutable		Surface (ha)	Nombre de logements potentiel (densité 16)
1a	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété publique	0	0
1b	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété privé + DIA (<5 ans)	0,63	10
1c	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété privé	0,07	1
2a	Dent creuse + Propriété publique	0	0
2b	Dent creuse + Propriété privée + DIA (<5 ans)	1,48	24
2c	Dent creuse + Propriété privée	0,72	12
3	Parcelle Publique Non Bâtie Potentiellement Mobilisable	0,29	5
4	Parcelles divisibles	1,86	30
5a	Parcelle nue en extension + Propriété publique	0	0
5b	Parcelle nue en extension + Propriété privée + DIA (<5 ans)	3,22	52
5c	Parcelle nue en extension + Propriété privée	0	0
TOTAL		8,27	132

POTENTIEL (DENSITE BASSE) PAR NIVEAU DE PRIORITE



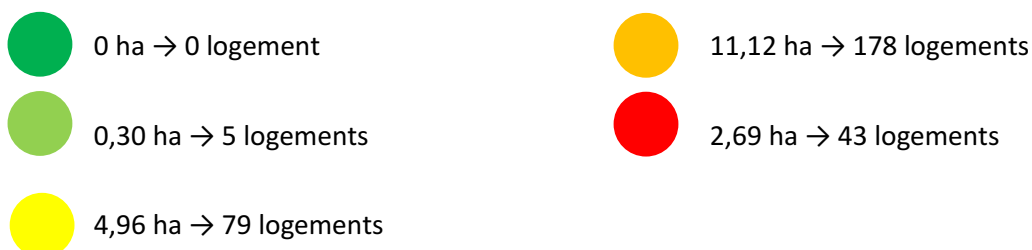
Les parcelles vertes et jaunes sont les plus pertinentes à mobiliser au regard de la double approche, opportunité/facilité de mobilisation.



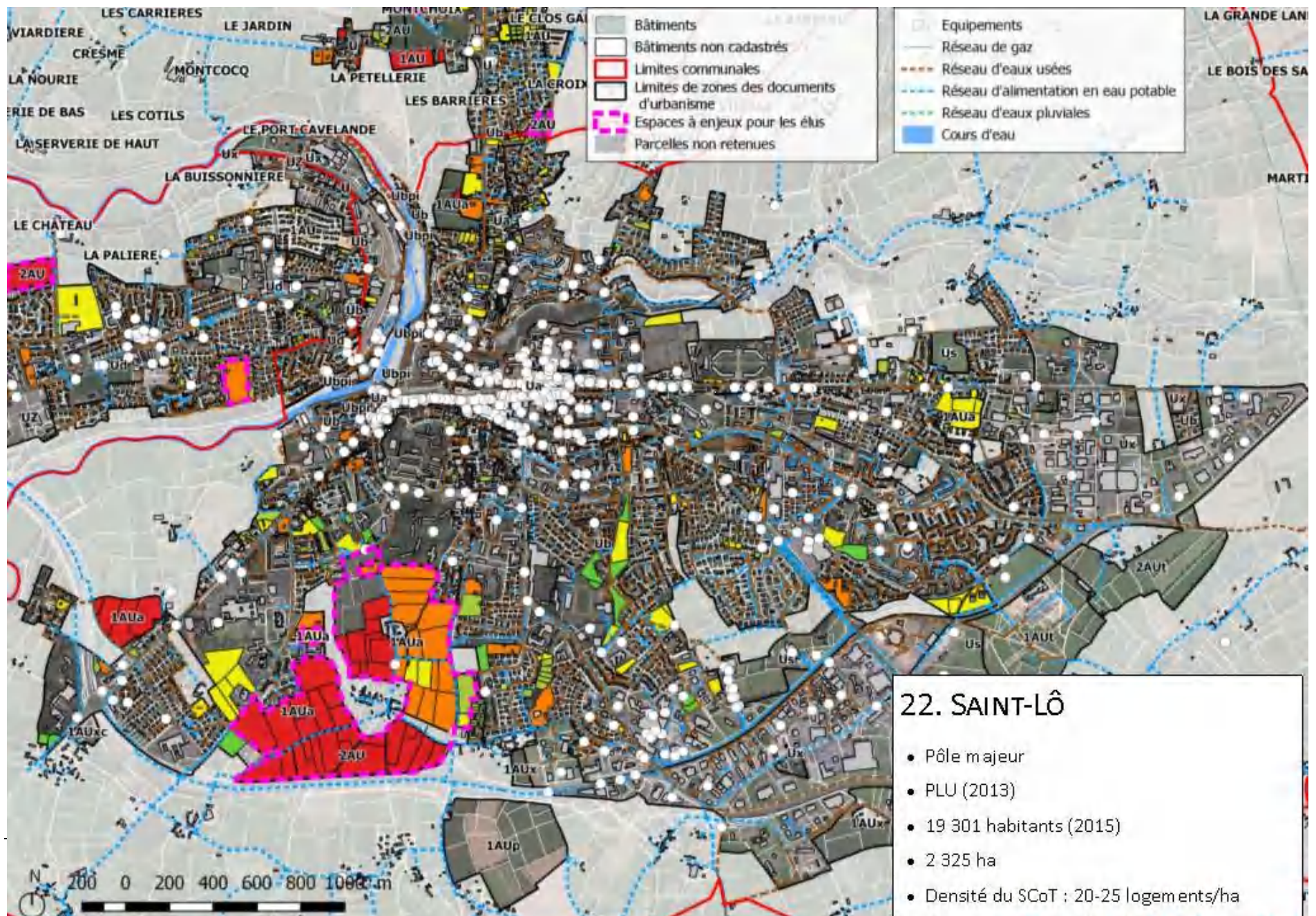
21. Saint-Jean-des-Baisants

	Potentiel mutable	Surface (ha)	Nombre de logements potentiel (densité 16)
1a	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété publique	0	0
1b	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété privé + DIA (<5 ans)	0,17	3
1c	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété privé	0,50	8
2a	Dent creuse + Propriété publique	0	0
2b	Dent creuse + Propriété privée + DIA (<5 ans)	0,13	2
2c	Dent creuse + Propriété privée	4,00	64
3	Parcelle Publique Non Bâtie Potentiellement Mobilisable	0,46	7
4	Parcelles divisibles	11,12	178
5a	Parcelle nue en extension + Propriété publique	0	0
5b	Parcelle nue en extension + Propriété privée + DIA (<5 ans)	0	0
5c	Parcelle nue en extension + Propriété privée	2,69	43
	TOTAL	19,07	305

POTENTIEL (DENSITE BASSE) PAR NIVEAU DE PRIORITE



Les parcelles vertes et jaunes sont les plus pertinentes à mobiliser au regard de la double approche, opportunité/facilité de mobilisation.



22. Saint-Lô

	Potentiel mutable	Surface (ha)	Nombre de logements potentiel (densité 20)
1a	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété publique	0,04	1
1b	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété privé + DIA (<5 ans)	0,04	1
1c	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété privé	3,61	72
2a	Dent creuse + Propriété publique	6,50	130
2b	Dent creuse + Propriété privée + DIA (<5 ans)	6,92	138
2c	Dent creuse + Propriété privée	13,80	276
3	Parcelle Publique Non Bâtie Potentiellement Mobilisable	3,56	71
4	Parcelles divisibles	8,66	173
5a	Parcelle nue en extension + Propriété publique	5,08	102
5b	Parcelle nue en extension + Propriété privée + DIA (<5 ans)	15,55	311
5c	Parcelle nue en extension + Propriété privée	38,42	768
	TOTAL	102,17	2043

POTENTIEL (DENSITE BASSE) PAR NIVEAU DE PRIORITE



Les parcelles vertes et jaunes sont les plus pertinentes à mobiliser au regard de la double approche, opportunité/facilité de mobilisation.

23. Saint-Samson-de-Bonfossé

	Potentiel mutable	Surface (ha)	Nombre de logements potentiel (densité 16)
1a	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété publique	0	0
1b	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété privé + DIA (<5 ans)	0	0
1c	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété privé	0,04	1
2a	Dent creuse + Propriété publique	0,69	11
2b	Dent creuse + Propriété privée + DIA (<5 ans)	0,17	3
2c	Dent creuse + Propriété privée	7,78	125
3	Parcelle Publique Non Bâtie Potentiellement Mobilisable	0	0
4	Parcelles divisibles	10,26	164
5a	Parcelle nue en extension + Propriété publique	0	0
5b	Parcelle nue en extension + Propriété privée + DIA (<5 ans)	0	0
5c	Parcelle nue en extension + Propriété privée	2,68	43
	TOTAL	21,61	346

POTENTIEL (DENSITE BASSE) PAR NIVEAU DE PRIORITE



0,69 ha → 11 logements



10,26 ha → 164 logements



0,17 ha → 3 logements

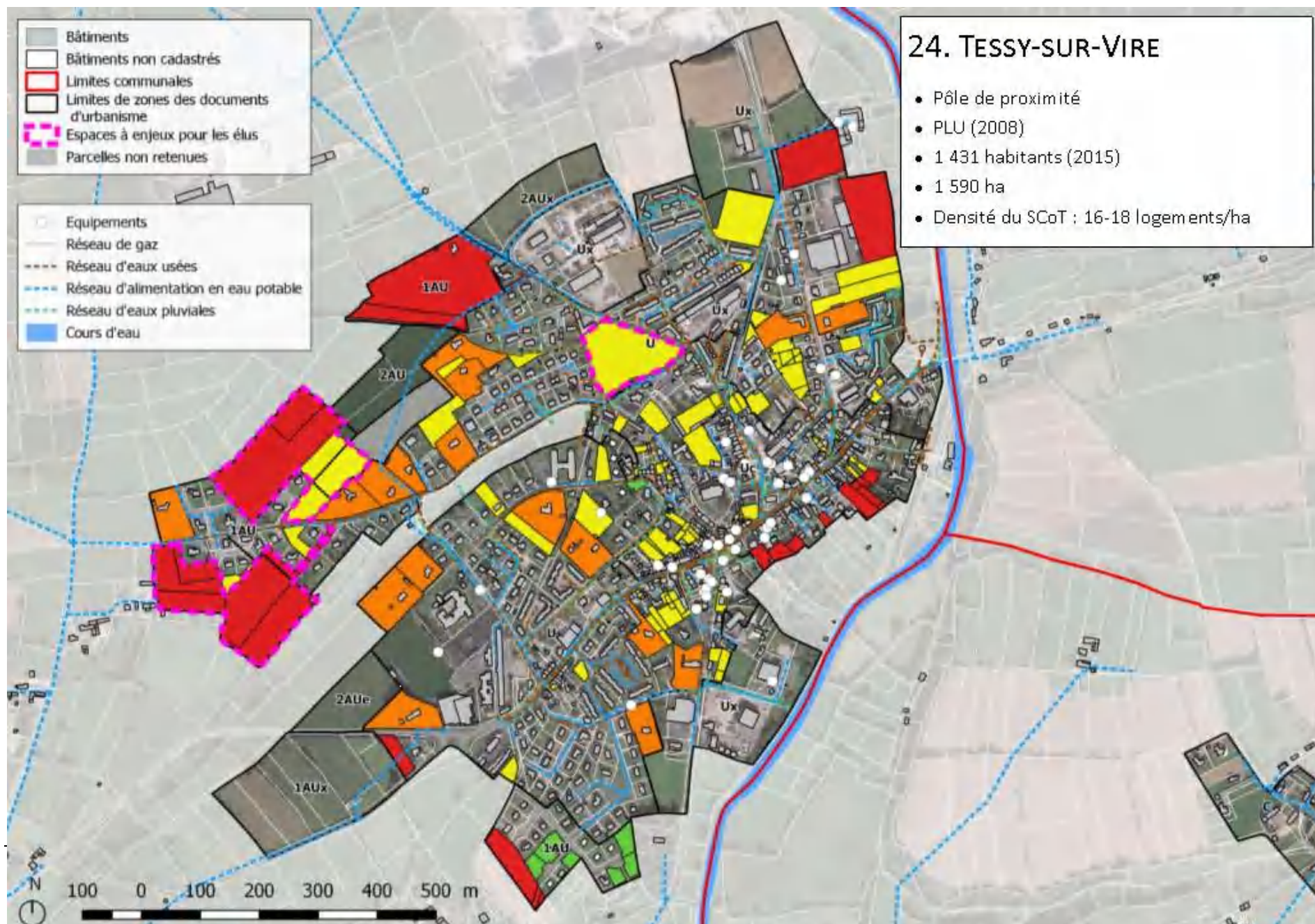


2,68 ha → 43 logements



7,82 ha → 126 logements

Les parcelles vertes et jaunes sont les plus pertinentes à mobiliser au regard de la double approche, opportunité/facilité de mobilisation.



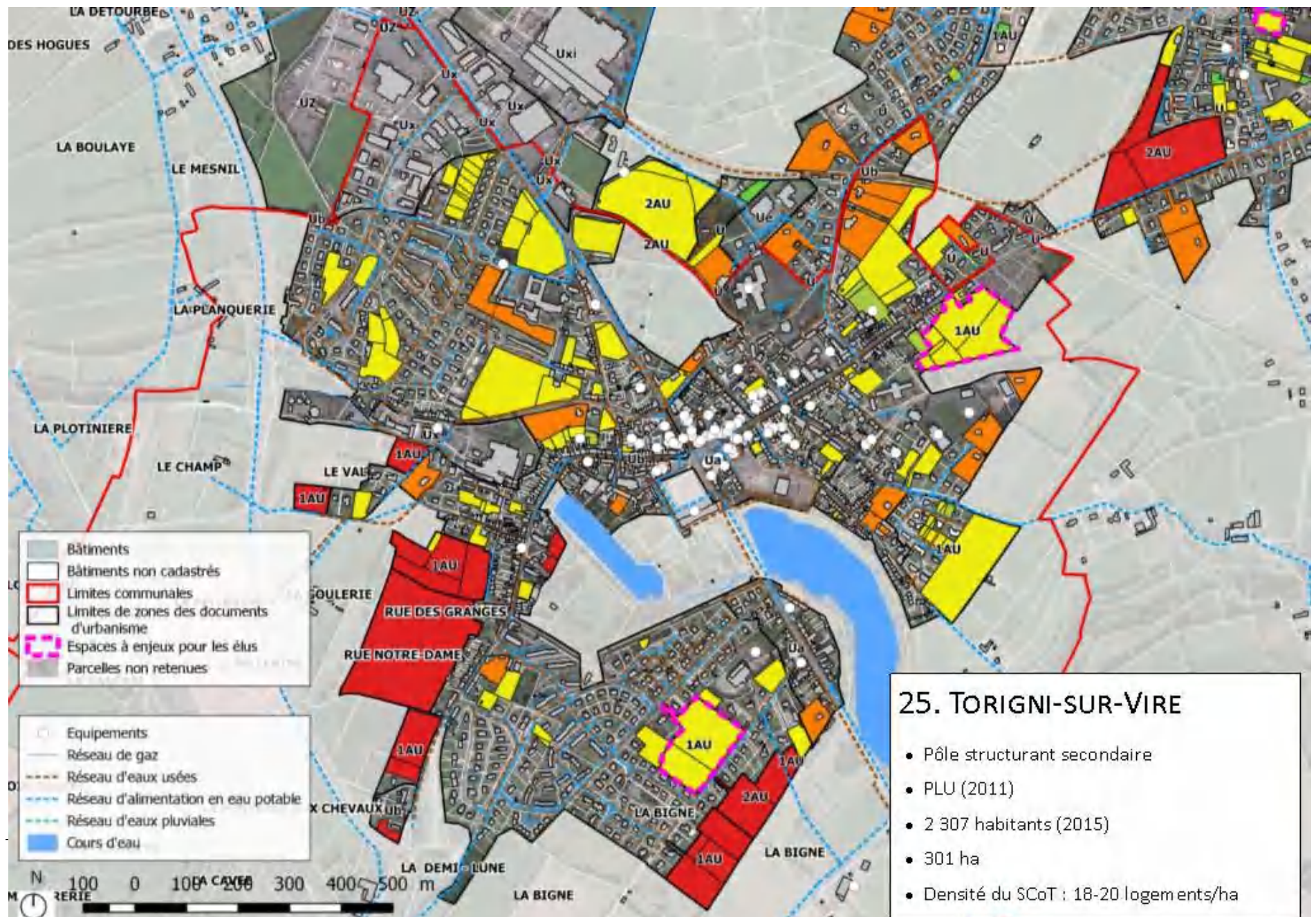
24. Tessy-sur-Vire

	Potentiel mutable	Surface (ha)	Nombre de logements potentiel (densité 16)
1a	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété publique	0	0
1b	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété privé + DIA (<5 ans)	0	0
1c	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété privé	1,1	18
2a	Dent creuse + Propriété publique	0,65	10
2b	Dent creuse + Propriété privée + DIA (<5 ans)	0	0
2c	Dent creuse + Propriété privée	4,92	79
3	Parcelle Publique Non Bâtie Potentiellement Mobilisable	2,24	36
4	Parcelles divisibles	6,75	108
5a	Parcelle nue en extension + Propriété publique	0	0
5b	Parcelle nue en extension + Propriété privée + DIA (<5 ans)	0	0
5c	Parcelle nue en extension + Propriété privée	10,61	170
	TOTAL	26,26	420

POTENTIEL (DENSITE BASSE) PAR NIVEAU DE PRIORITE



Les parcelles vertes et jaunes sont les plus pertinentes à mobiliser au regard de la double approche, opportunité/facilité de mobilisation.



25. TORIGNI-SUR-VIRE

- Pôle structurant secondaire
- PLU (2011)
- 2 307 habitants (2015)
- 301 ha
- Densité du SCoT : 18-20 logements/ha

25. Torigni-sur-Vire

	Potentiel mutable	Surface (ha)	Nombre de logements potentiel (densité 18)
1a	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété publique	0	0
1b	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété privé + DIA (<5 ans)	0,32	6
1c	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété privé	0,77	14
2a	Dent creuse + Propriété publique	0	0
2b	Dent creuse + Propriété privée + DIA (<5 ans)	0,27	5
2c	Dent creuse + Propriété privée	11,72	211
3	Parcelle Publique Non Bâtie Potentiellement Mobilisable	0,66	12
4	Parcelles divisibles	5,28	95
5a	Parcelle nue en extension + Propriété publique	3,46	62
5b	Parcelle nue en extension + Propriété privée + DIA (<5 ans)	0	0
5c	Parcelle nue en extension + Propriété privée	10,79	194
	TOTAL	33,26	599

POTENTIEL (DENSITE BASSE) PAR NIVEAU DE PRIORITE



Les parcelles vertes et jaunes sont les plus pertinentes à mobiliser au regard de la double approche, opportunité/facilité de mobilisation.

Total 25 communes pôles

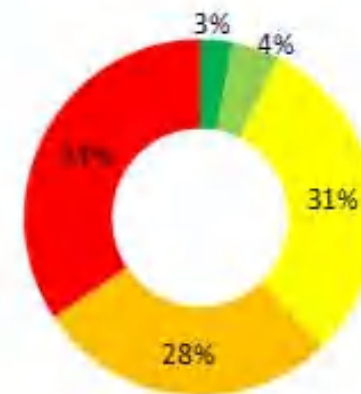
25 communes

54 786 habitants (2015)

34 092 habitants

Objectif du PLH (2020-2025) : 2 550 logements

SURFACES POTENTIELLEMENT MUTABLES
(EN HA)



25 Communes pôles

Potentiel mutable		Surface (ha)	Nombre de logements potentiel
1a	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété publique	1,22	21
1b	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété privé + DIA (<5 ans)	3,72	66
1c	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété privé	12,46	228
2a	Dent creuse + Propriété publique	15,68	288
2b	Dent creuse + Propriété privée + DIA (<5 ans)	20,59	377
2c	Dent creuse + Propriété privée	99,61	1770
3	Parcelle Publique Non Bâtie Potentiellement Mobilisable	19,30	347
4	Parcelles divisibles	129,26	2054
5a	Parcelle nue en extension + Propriété publique	39,60	695
5b	Parcelle nue en extension + Propriété privée + DIA (<5 ans)	26,69	500
5c	Parcelle nue en extension + Propriété privée	193,12	3402
TOTAL		561,26	9924

POTENTIEL (DENSITE BASSE) PAR NIVEAU DE PRIORITE

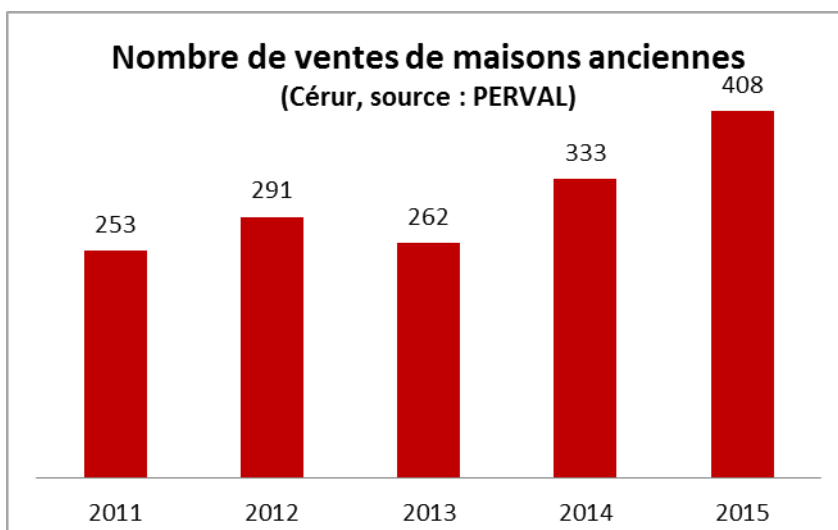


Les parcelles vertes et jaunes sont les plus pertinentes à mobiliser au regard de la double approche, opportunité/facilité de mobilisation.

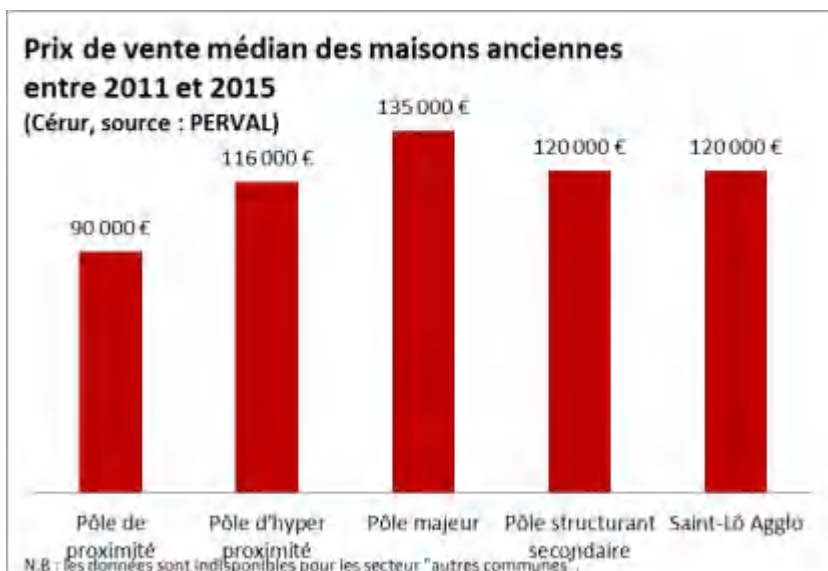
3.7 Le marché de l'acquisition

Maisons anciennes : un marché en reprise

Plus de 1500 maisons ont été vendues entre 2011 et 2015. Après une chute des ventes jusque 2013, ce marché ressent une nette reprise sur 2014 et 2015 : de 253 ventes en 2011, le nombre de ventes est passé à 408 en 2015.

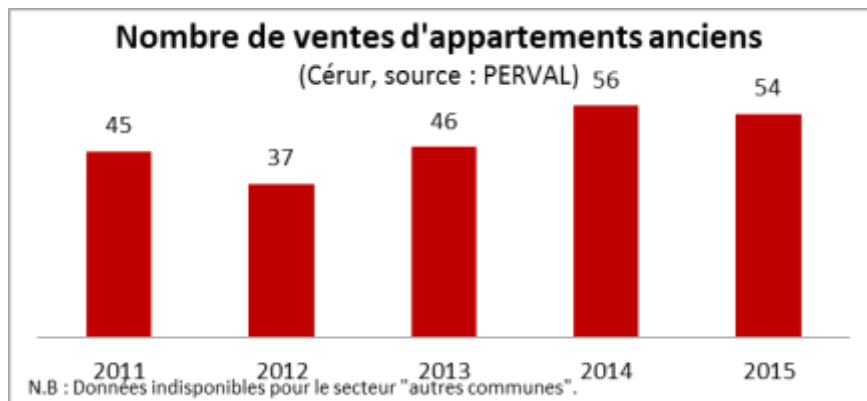


Le prix moyen de vente se situe aux alentours de 120 000€ pour une maison, soit 1 127 € / m², mais avec d'importants écarts de prix entre types de communes : 50% d'écart sur le prix de la maison entre le pôle majeur et les pôles de proximité



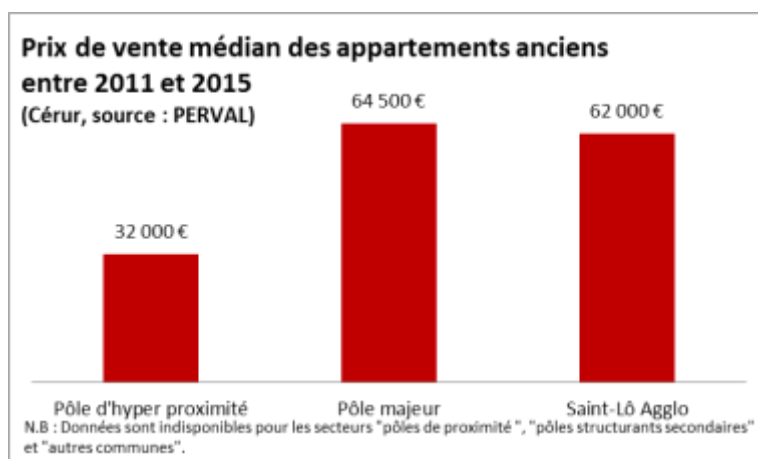
Appartements: un marché marginal

Dans l'ancien, près de 280 appartements vendus entre 2011 et 2015 : un marché porté quasi exclusivement par la ville de St Lô.

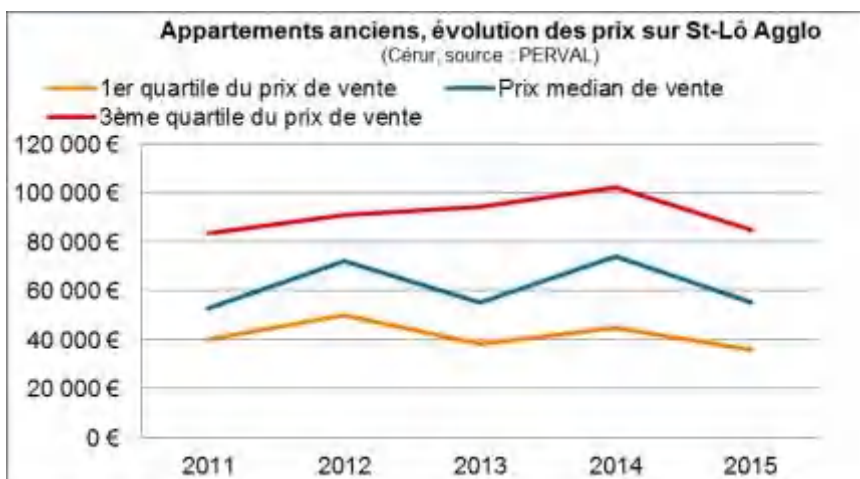


Le volume des ventes reste modéré en comparaison des autres segments du marché, mais on observe une augmentation des ventes sur les dernières années.

Les prix restent accessibles, en particulier hors de la ville centre.



Néanmoins, ils peuvent varier du simple au double suivant les secteurs de vente et les caractéristiques des biens. Ainsi, les hausses de prix visibles en 2012 et 2014 sont en grande partie dues au type de bien qui ont été vendus.



Dans le neuf, un seul programme collectif privé est actuellement en cours : la Villa Vaucelle, proche du centre ville à St Lô porté par la promoteur Sedelka, et commercialisé par l'agence Faudais de St Lô. C'est le premier depuis plusieurs années. Il comprend 48 logements, du T1 au T4, et est éligible au dispositif de défiscalisation Pinel (zone B2). Il se positionne sur une gamme de prix de l'ordre de 2800 € / m² TTC stationnement inclus (entre 2600€ et 2900€ si terrasse). La commercialisation a été plus rapide que ce qu'imaginait le promoteur : 10 mois.



Sur les 45 logements vendus en mars 2017, 32 l'étaient dans le cadre de Pinel, 10 pour la résidence principale en propriété occupante, 2 en PLS et 1 en investissement locatif libre (sans plafond de loyer).

Une part importante des appartements (22, soit 49%) a été vendue à des personnes ne résidant pas l'agglomération (généralement, les extérieurs représentent 30% environ des acquéreurs). 9 appartements ont été vendus à habitants de St Lô, 14 à des habitants de l'agglo hors St Lô.

15 acquéreurs sont des professions intermédiaires, 8 sont cadres ou professions supérieures, 5 sont des employés, 3 sont artisans, 2 agriculteurs, 1 ouvrier et 11 retraités (soit près d'un quart).

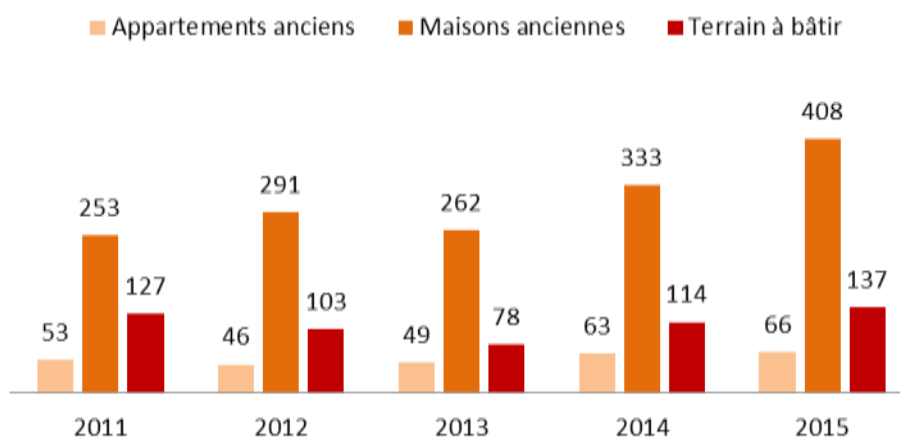
Un T3 de 64,95 m² se loue aujourd’hui 550 € (dont 55€ de charges : entretien résidence, ascenseur, entretien chaudière et VMC, avec parking et cave), soit 8,47 €/m².

Compte tenu du marché local et pour éviter sa saturation, le promoteur estime que ce type de programme pourrait se développer à hauteur de 30-40 logements par an (éventuellement dans le cadre de partenariats avec les bailleurs sociaux pour du VEFA). Il permet de répondre aux appétances pour le logement neuf et aux volontés de retours en centre urbain, à condition que le prix du foncier demeure maîtrisé.

Tous les segments de marché progressent sur les dernières années

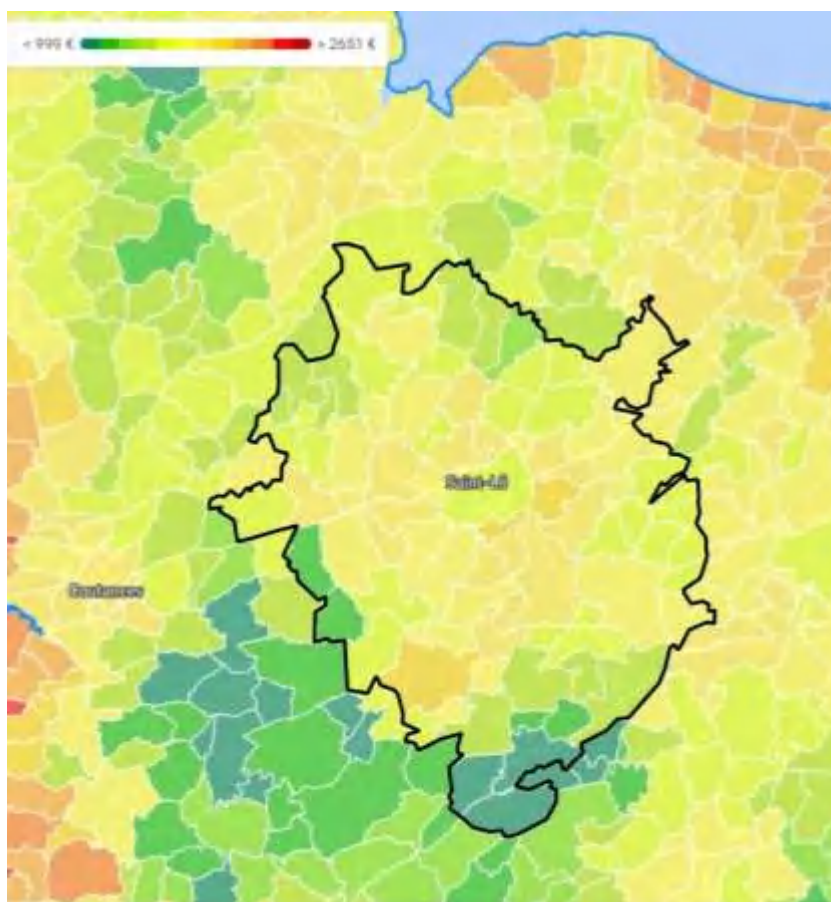
Les ventes d’appartements anciens, de maisons anciennes et de terrains à bâtir sont en progression de 2013 à 2015.

Nombre de ventes annuelles sur Saint-Lô Agglo (Cérur, source : PERVAL)



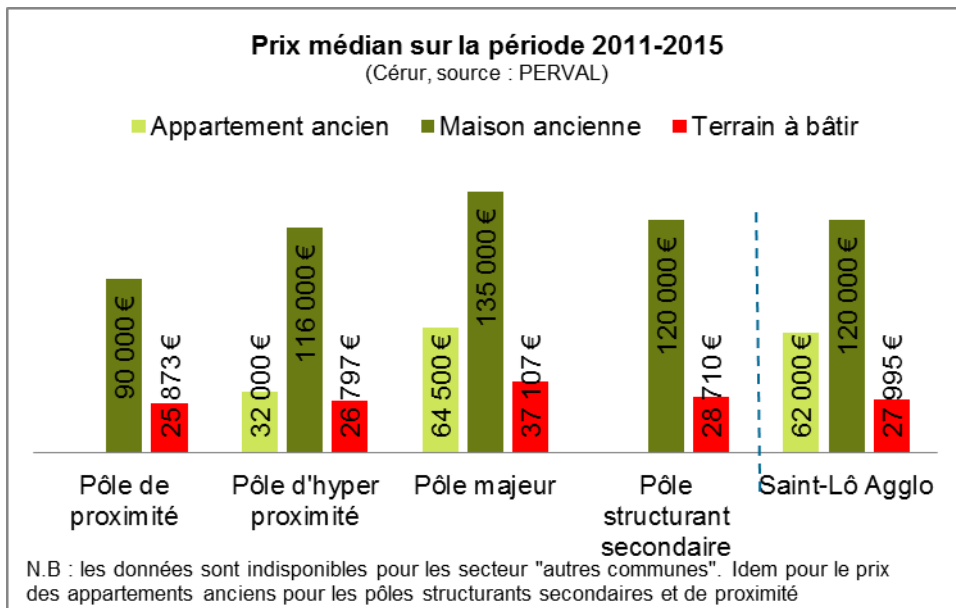
Un marché financièrement accessible

Les prix immobiliers sont relativement homogènes sur toute l’agglomération même si l’on distingue très nettement un secteur avec des prix plus faibles au sud du territoire.

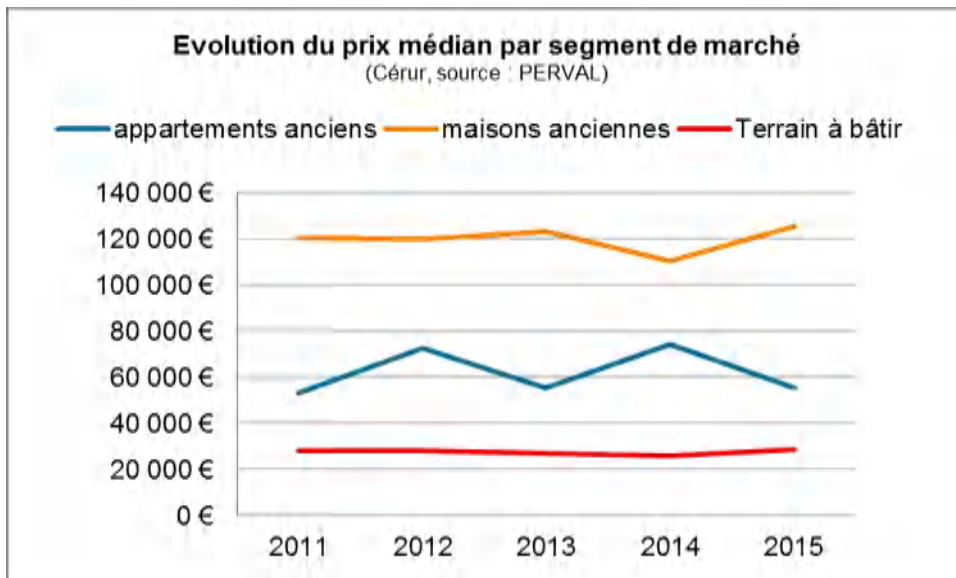


Source : Prix de l'immobilier sur Saint-Lô Agglo

- Pour les appartements, dont le poids est limité dans le marché de l'habitat (entre 46 et 66 ventes annuelles sur la période 2011-2015), les prix sont en moyenne autour de 60 000€ sur l'agglomération. Néanmoins il existe de fortes disparités entre secteurs : les différences vont du simple au double entre les pôles d'hyper proximité et les pôles majeurs.
- Pour les maisons, qui représentent 85% des ventes, les différences de prix sont moins prononcées. Le prix médian le plus élevé atteint 135 000 € dans le pôle majeur, le plus faible atteint 90 000 € dans les pôles de proximité.
- Les terrains à bâtir restent financièrement accessibles sur l'agglomération, avec des prix autour de 25 000 – 28 000 € sur tous les secteurs sauf celui du pôle majeur qui atteint 37 000€. Cet écart de prix peut s'expliquer par la proximité avec la ville-centre.



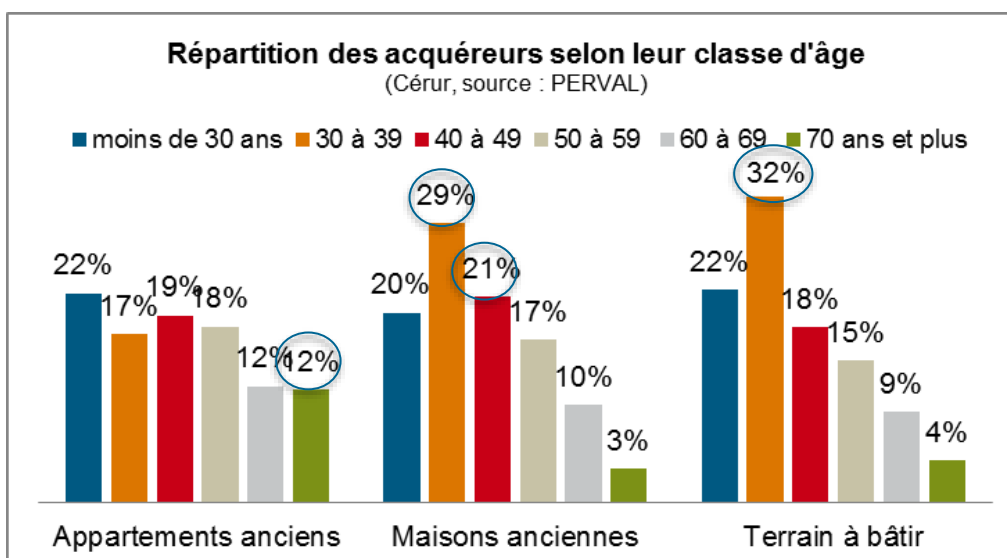
Sur les cinq dernières années les prix ont assez peu fluctué sur le territoire.



Des marchés aux caractéristiques propres

Le profil des acquéreurs nous permet de cerner quelques réalités du territoire. L'achat de maisons anciennes et terrains à bâtir est l'apanage des moins de 40 ans (respectivement 49 et 54%). Ces classes d'âge, représentant les jeunes couples avec ou sans enfants, et illustrent l'attractivité de ce type de produit pour ce profil.

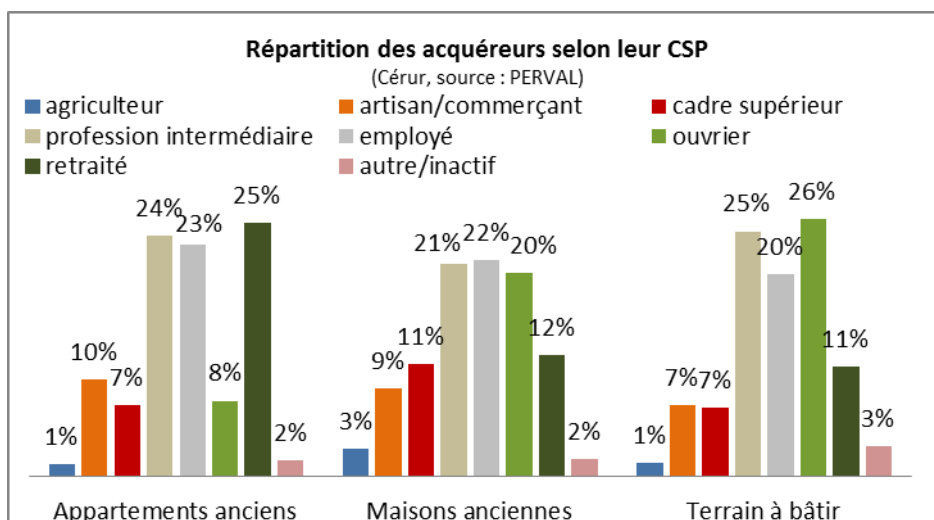
Les 40-49 ans seront globalement plus attirés vers des maisons anciennes (rénovation ou clé en mains) alors que les plus de 70 ans vont rechercher des appartements anciens (avec commodités, offre présente en centralités, proche commerces et services).



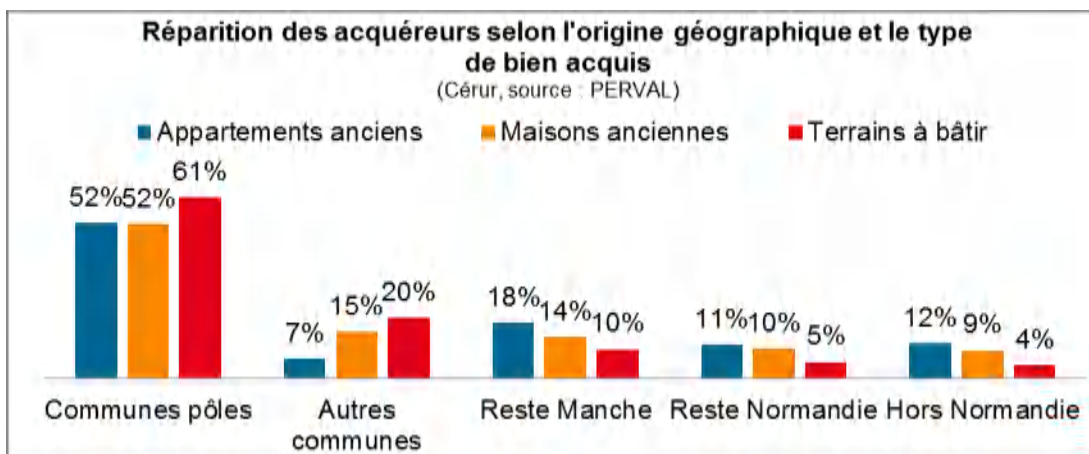
La répartition des acquéreurs par catégorie socioprofessionnelle (CSP), confirme notamment que les retraités se tournent vers l'achat d'appartements anciens (25%). Cet achat constitue souvent une dernière étape du parcours résidentiel, avant l'entrée éventuelle en structure (ou alternative à l'entrée en structures), permettant de se rapprocher de commodités offertes en centre bourg/centre-ville et répondre au besoin du ménage (moins d'entretien de jardin, surface de maisons trop grande, logement énergivore,...).

10% des acquéreurs d'appartements anciens sont des artisans-commerçant, notamment dans le cadre d'opérations d'investissement. A l'inverse les ouvriers se reportent sur l'achat de terrains à bâtir (26% alors qu'ils ne sont que 8% dans l'acquisition d'appartements anciens). La faible représentation des cadres supérieurs nous apprend aussi que le territoire éprouve des difficultés à attirer les cadres supérieurs (11% des acquéreurs de maisons anciennes, 7% des acquéreurs selon les autres types de bien).

La répartition par CSP montre une représentation majoritaire de professions intermédiaires, d'employés et d'ouvriers.

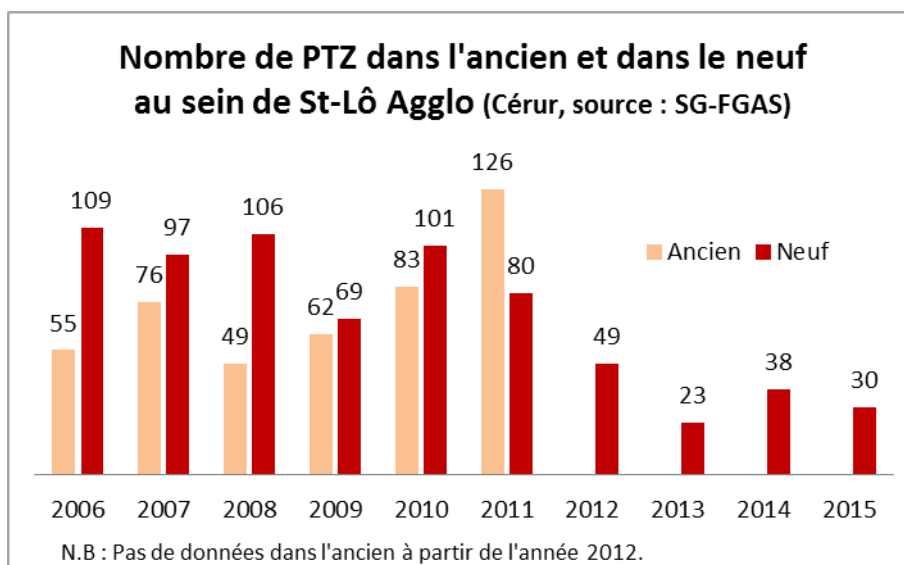


Enfin, les acquéreurs (tous types de bien confondus) sont principalement issus du territoire local (jusqu'à 81% pour les terrains à bâtir). Le marché des appartements anciens accueille le plus de population non-issu de l'EPCI (41%). Ce segment de parc sert en quelque sorte de « porte d'entrée » sur le territoire (achat provisoire « de sureté » avant l'achat ultérieur d'une maison, population mobile et/ou seule en recherche ou ayant trouvé un emploi sur l'EPCI,...).

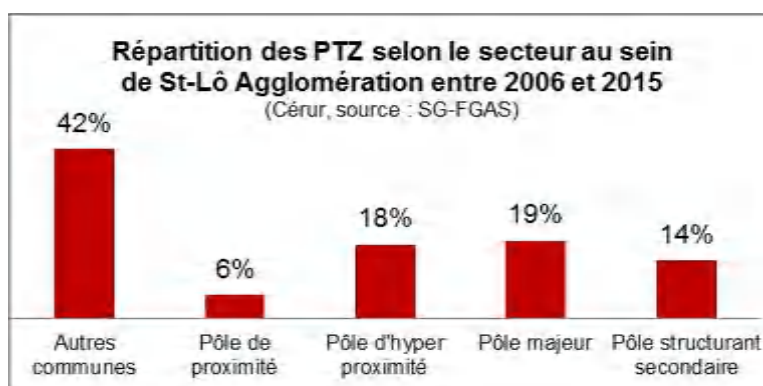


L'accession sociale

Entre 2006 et 2015, 2472 ménages ont bénéficié du Prêt à Taux Zéro (PTZ). Le nombre de ces derniers a fortement chuté depuis 2012 lorsqu'il s'est recentré sur le logement neuf.



Les petites communes semblent être des lieux d'accueil privilégiés pour l'accèsion sociale : plus de 40% des PTZ sur les « autres communes » et près de 20% sur les pôles d'hyperproximité. Ce phénomène est notamment lié à la disponibilité de l'offre et à des prix attractifs.



Les professionnels de l'habitat, notamment les banques, ont exprimé de fortes inquiétudes concernant les perspectives de disparition du PTZ en neuf hors zone tendue. En effet, aujourd'hui, la très forte majorité des projets de construction sont réalisés avec l'appui du PTZ.

Par ailleurs, entre 2004 et 2016, selon Logimanche, 80 logements en PSLA ont été réalisés. Le dispositif est jugé intéressant pour sécuriser les opérations d'accèsion, grâce à la phase locative. Aujourd'hui, il n'est pas envisagé de nouveau projet de ce type faute de foncier disponible à un prix correspondant aux attentes de l'opérateur (demande de terrain à 15-20 K€).

Tableau synthétique de l'offre et de la demande sur le marché de l'acquisition

Offre	Demande	Equilibre
Pavillons 5-10 ans, peu de travaux, bonne performance énergétique, 150-200 K€, 1400-1500€/m ² x 80-120 m ²	Larges profils	D > O (report sur construction)
Bien à rénover, < 100 K€	Jeune, budget 50-60 K€ pour un appartement, 80 K€ pour une maison	D > O
Appartement centre ville avec ascenseur, 1400-1800 €/m ² (2800 €/m ² programme en cours) Centres bourgs équipés, plain pied	Investisseurs Seniors, budget 150 K€	D > O
4-5 chambres	Familles recomposées	D > O
Périphérie, Terrain 1000m ² , non viabilisé, 15-25 K€ Lotissements communaux ou privés, terrain viabilisé 500-700 m ² , 30 K€ + maison 120 K€	Primo accédants	D = O (voire O > D)
Patrimoine de la Reconstruction Appartement St Lô : 800-1300 €/m ² Maison : 1000€ / m ²		O > D
Ferme à rénover		O > D
Maison des années 60-70 sur sous sol semi enterré, 100 m ² , St Lô : 110-140 K€ à St Lô, Bourgs et campagne : 100-130 K€ rénové, 80-85 K€, non rénové	Primo accédants avec des budgets limités	O > D

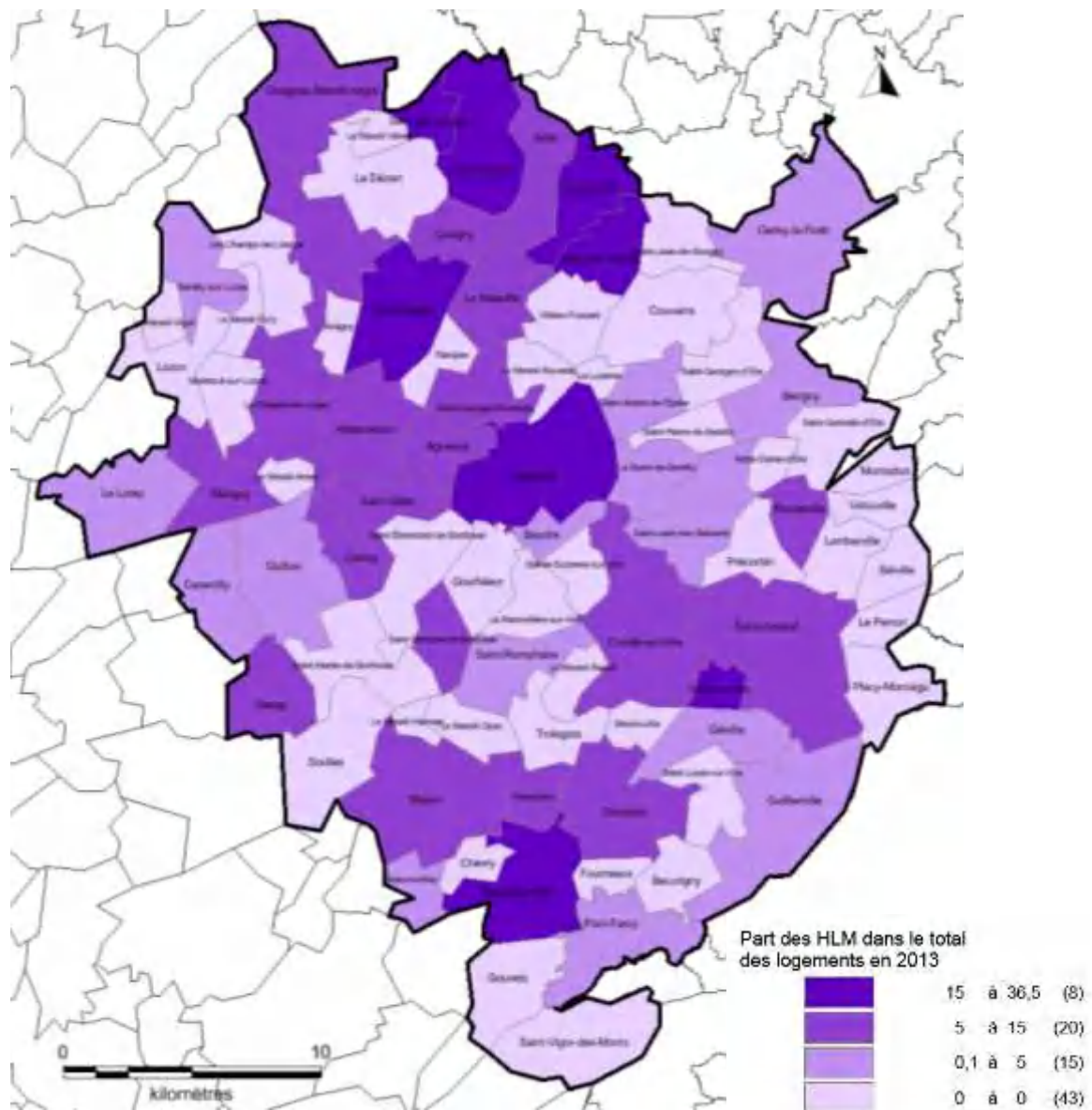
3.8 Le marché locatif social

Une offre concentrée sur Saint-Lô

L'agglomération compte **6 158 logements locatifs sociaux** (ou HLM) en 2016, soit 18,1% du parc de résidences principales⁵.

Cette offre est très inégalement répartie à l'échelle de l'agglomération puisque la commune de **Saint-Lô concentre à elle seule 66% de l'offre** (4 087 logements). Ce poids est d'autant plus important que la ville de Saint-Lô ne représente que 31% de la totalité du parc de logement de l'agglomération.

⁵ Il s'agit du parc HLM 2016 (source RPLS) comparé au volume de résidences principales de 2013 (Insee)



Le taux de locatif social sur Saint-Lô s'élève ainsi à 36% de son parc total de logement. La ville compte notamment deux QPV (quartiers prioritaires de la ville) : Val St Jean et la Dollée.



Sept autres communes pôles affichent un taux de parc locatif social relativement important et totalisent 14% du parc total HLM de l'agglomération :

- Le pôle structurant secondaire de Torigni-sur-Vire 24,8% de son parc (316 logements), aujourd'hui commune nouvelle de Torigny-les-Villes
- Les pôles d'hyper proximité de :
 - ⇒ Saint-Fromond 26,4% (94)
 - ⇒ Pont-Hébert 15,2% (134)
- Les pôles de proximité de :
 - ⇒ Saint-Jean-de-Daye 21,2% (66)
 - ⇒ Tessy-sur-Vire 17,1% (135), aujourd'hui commune nouvelle de Tessy Bocage
 - ⇒ Moon-sur-Elle 16,2% (70)
 - ⇒ Saint-Clair-sur-Elle 16,7% (67)

Concernant les obligations de la loi SRU sur le territoire de St-Lô Agglo, quatre communes y sont soumises, dont trois déficitaires :

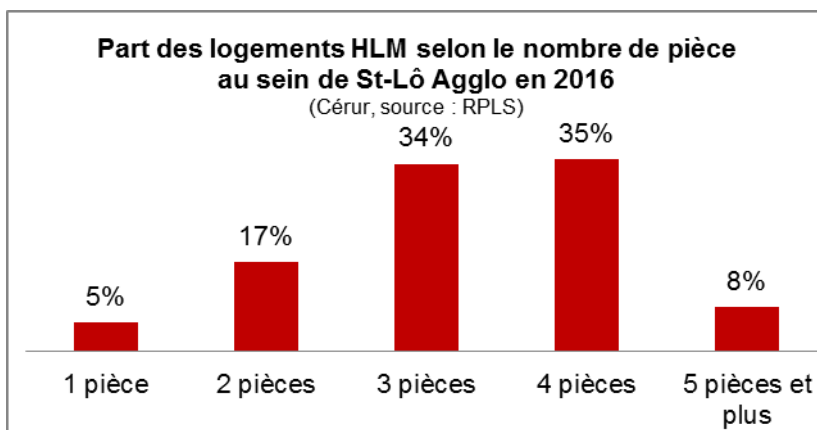
- Agneaux (46 locatifs sociaux manquants au 01/01/17, exonérée de prélèvement sur la période 2014-2016)
- Condé sur Vire (42 logements locatifs sociaux manquants)
- Torigny les Villes (23 logements locatifs sociaux manquants).

Ces deux dernières communes sont exonérées de prélèvement durant 3 ans (2017 à 2019) mais sont déficitaires. La commune de St-Lô respecte ses obligations au titre de la loi SRU.

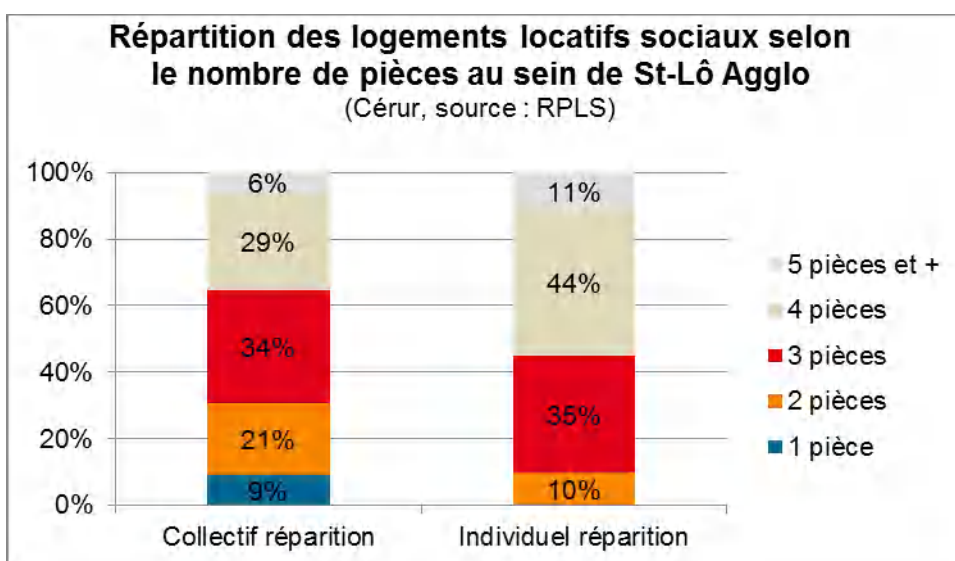
Un parc de logement familiaux

La typologie des logements sociaux est relativement équilibrée en termes de formes urbaines avec 59% de collectif, essentiellement sur Saint Lô (88%) et 41% d'individuel réparti sur l'agglomération.

La taille des logements HLM est homogène et principalement orientée vers le T3-T4 (69% de l'offre proposée), représentant 79% de l'offre en logements individuels.

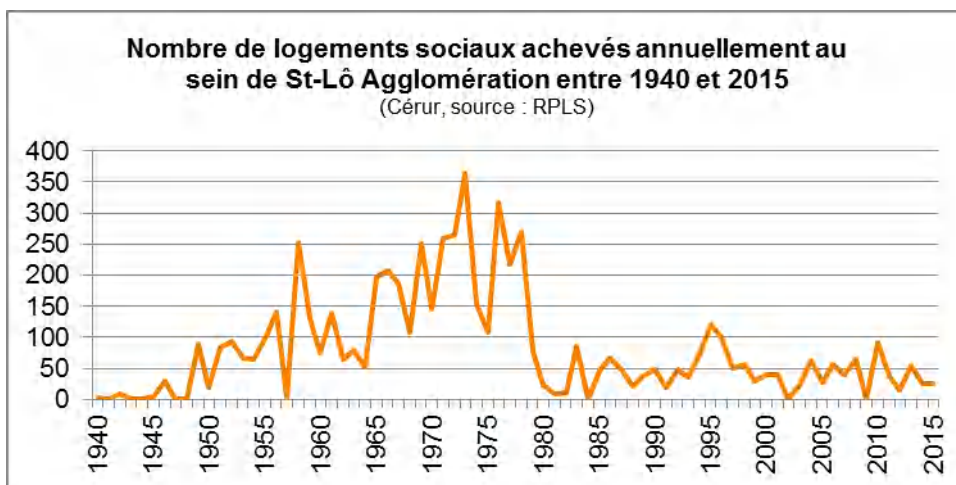


On trouvera les petits logements essentiellement dans le collectif :



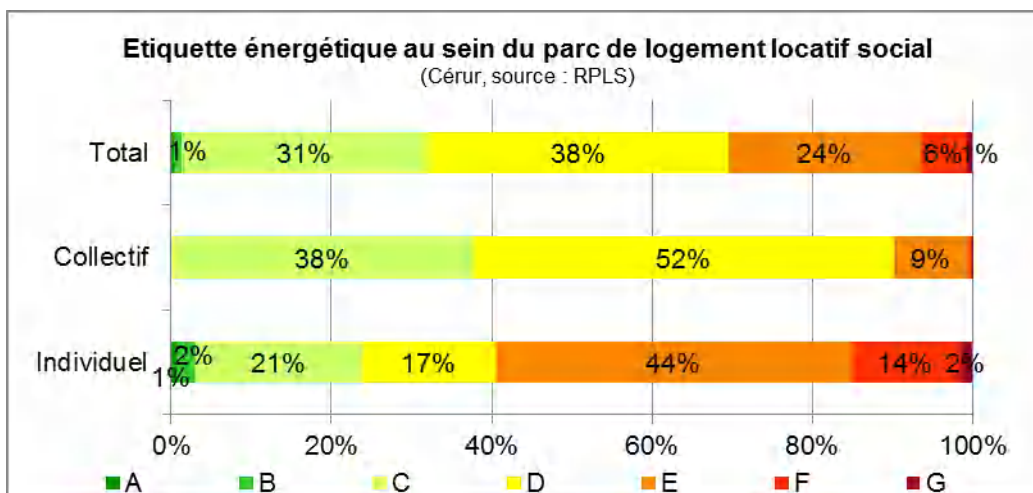
Une majorité de logements anciens, et un développement de l'offre nouvelle recentré sur le pôle majeur

Le parc social est plutôt ancien : près de 40% du parc est antérieur à 1970 et plus d'un tiers (35%) a été construit dans les années 70. Au final, seul un quart du parc est postérieur à 1980 (dont 4% depuis 2010).



Ce parc ancien **permet de proposer des bas loyers (4.1€/m²)** mais la qualité thermique du bâti est variable, pouvant induire des charges importantes pour les locataires.

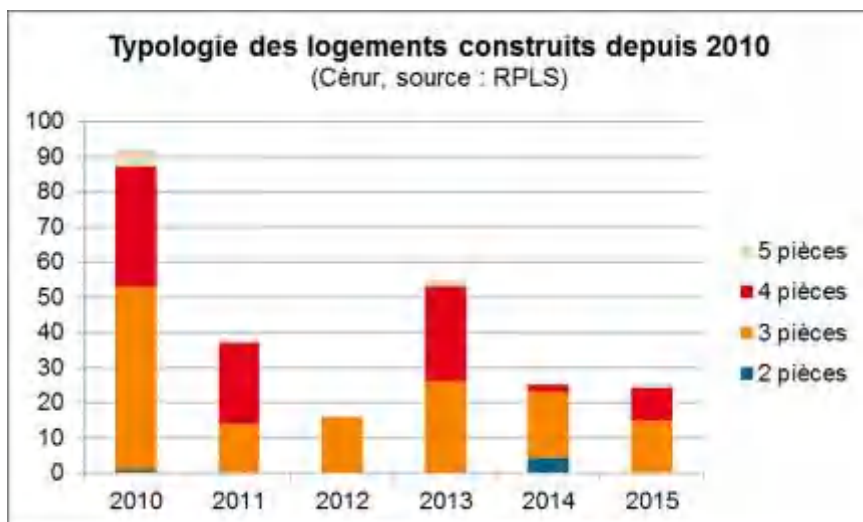
C'est notamment dans le **parc individuel** (qui représente 41% du parc HLM) que la **performance énergétique des logements est la plus préoccupante** : 60% des logements sont en étiquette E, F ou G contre à peine 10% pour le parc collectif.



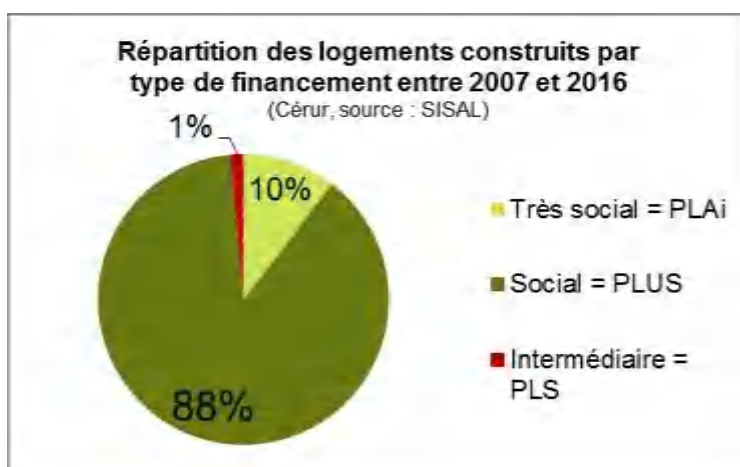
Manche Habitat, principal bailleur du territoire (97% du parc), **poursuit une politique de rénovation progressive de son parc ancien** lui permettant de maintenir son attractivité tout en préservant de faibles coûts (la limitation des charges compense les évolutions de loyer) et assurer une vacance contenue.

L'**offre récente** se développe à un rythme maîtrisé (35 financements de logements sociaux en moyenne par an depuis 10 ans) et est recentrée sur la ville centre (56% de

l'offre nouvelle) et plus globalement sur le pôle majeur (75% du total de l'offre). Le déploiement de cette offre se réalise **principalement en individuel** (74%) et quasi exclusivement en **logement familial T3-T4** (96% de l'offre produite dont 57% en T3).



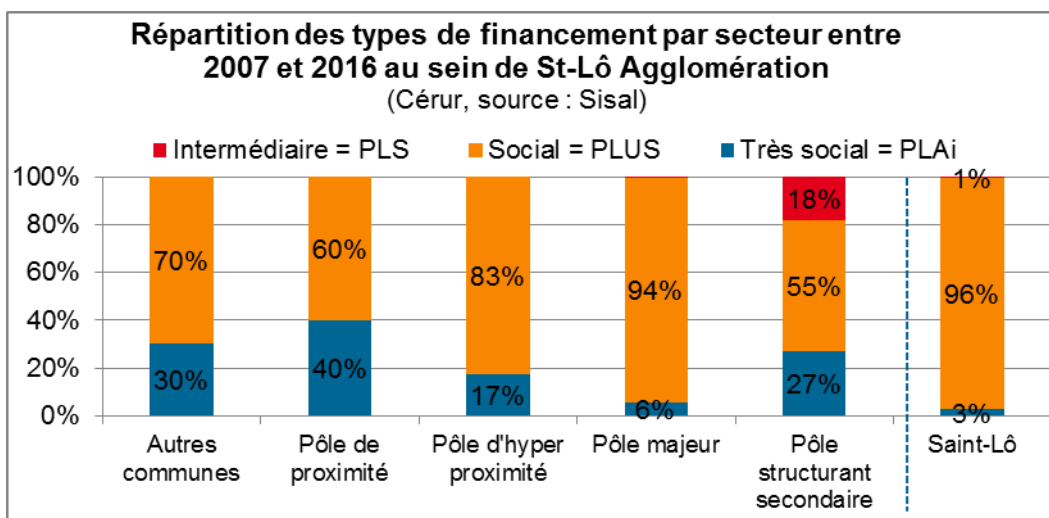
Les financements mobilisés relèvent **principalement du PLUS** (88% dont 60% sur Saint-Lô), (à lier notamment au poids de logements individuels dans la production récente), au détriment de l'offre très sociale (PLAI) alors que plus du tiers des demandeurs relèveraient de ce type de financement (39%).



In fine, la production de PLAI ne concerne que 36 logements depuis 2007 pour 305 PLUS.

Par types de communes, on observe néanmoins un déploiement de l'offre très sociale sur l'ensemble des typologies (cf graphique ci-dessous). Mais ces chiffres restent à relativiser au regard du volume de logements concernés :

- 40% de PLAI sur les pôles de proximité = 4 logements



Aussi, aujourd'hui, l'offre à bas loyers repose essentiellement sur le parc ancien.

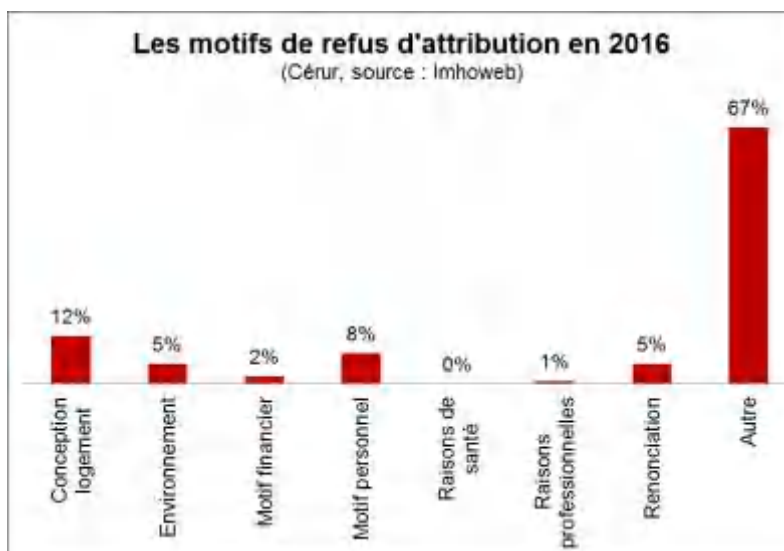
Une faible tension sur la demande locative sociale

Au 30/09/16, le territoire comptait **1 572 demandeurs** de logement HLM, dont 40% de demande de mutation (parcours interne au parc HLM), pour **600 attributions** effectives réalisées courant 2016 : soit un **ratio de satisfaction de 38%** de la demande locative sociale et **2,6 demandes en moyenne par logement**.

Peu de demandeurs sont au départ « sans logement », et seules deux demandes DALO ont été exprimées en 2016.

Attributions en 2016	
Proposition de logement*	671
Refus demandeur**	153
Accord demandeur**	642
Entrée dans les lieux**	600
Source : Imhoweb	
* Nombre de propositions enregistrées en 2016	
**Nombre de refus, accords demandeur ou entrées dans les lieux en 2016 quelle que soit l'année d'enregistrement de la proposition	

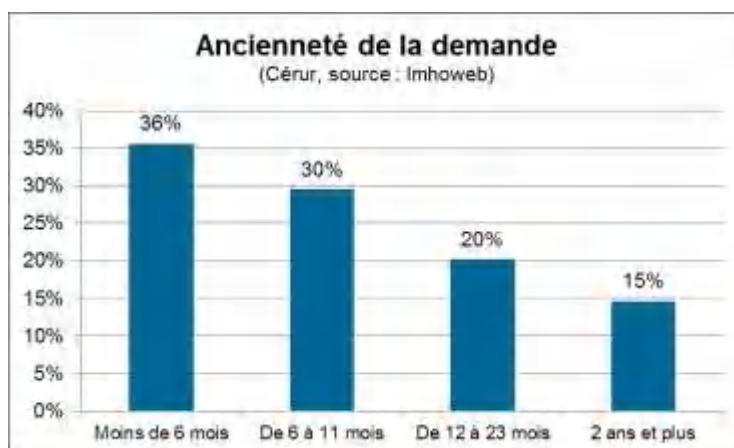
Le taux de refus s'élève à 23% des propositions d'attributions (153 refus). Les motifs sont globalement peu exprimés (67% « autre ») néanmoins la conception du logement arrive en seconde position des motifs de refus (12%).



60% des refus sont exprimés dans le parc individuel pouvant renvoyer aux niveaux d'exigence croissants des demandeurs vis-à-vis des qualités intrinsèques du logement, dans un contexte de marché détendu. Le bailleur identifie ces difficultés de location sur certains biens : logements individuels de petites surfaces, résidences mal isolées phoniquement, logements PLA dans des communes sans services.

Des délais d'attente courts

Les deux tiers des demandes datent de moins d'un an, signe d'une bonne réactivité du parc pour accueillir les ménages.



Ce ratio est globalement identique quel que soit le type de bien recherché.

Nombre de demandes en cours par typologie et par ancienneté de la demande :

	T0	T1	T2	T3	T4	T5+	Total
Moins de 6 mois	78%	35%	38%	36%	34%	31%	36%
De 6 à 11 mois	11%	38%	27%	28%	30%	38%	30%
De 12 à 23 mois	11%	16%	21%	18%	24%	24%	20%
2 ans et plus		12%	13%	19%	12%	8%	15%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Source : Imhoweb - demandes en cours au 30/09/2016

Les délais d'attribution sont largement inférieurs à 6 mois.

Délais d'attribution	Nombre d'entrées dans les lieux par typologie					
	T1	T2	T3	T4	T5+	Total
Moins de 6 mois	94%	74%	65%	62%	72%	69%
De 6 à 11 mois	3%	15%	14%	21%	21%	16%
De 12 à 23 mois	3%	9%	11%	13%	5%	10%
2 ans et plus		2%	10%	4%	3%	5%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%

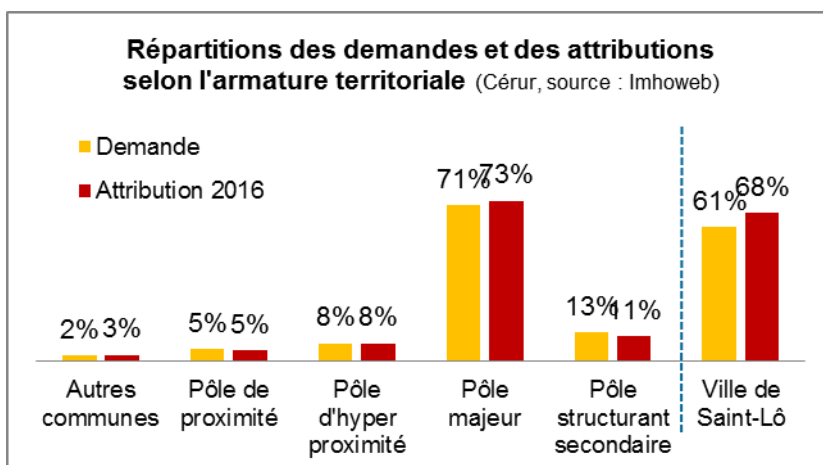
source : Imhoweb - attribution 2016

Faible pression de la demande, quelle que soit la structuration du territoire

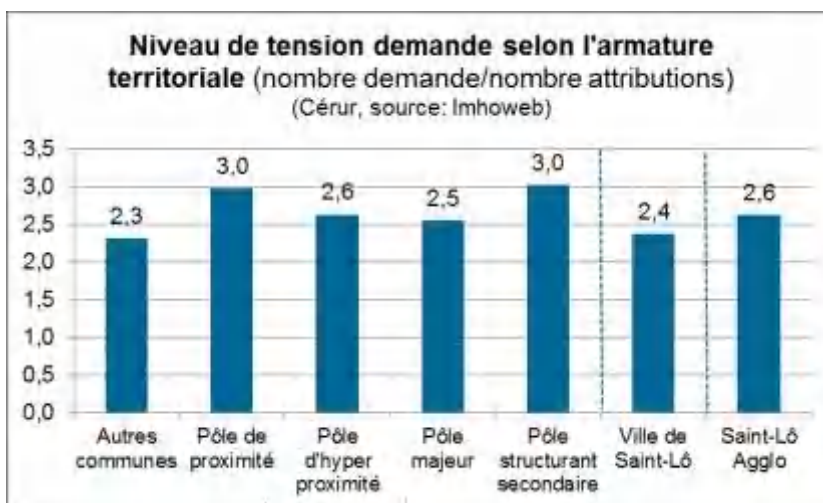
Le taux de satisfaction⁶ de la demande semble répondre aux besoins exprimés sur le territoire.

Le niveau de satisfaction est particulièrement élevé sur la ville de Saint-Lô (44% contre 38% en moyenne à l'échelle de l'agglomération), du fait d'une offre HLM importante sur la commune.

⁶ Niveau de satisfaction de la demande = rapport entre le nombre de demandes satisfaites sur le nombre de demandes exprimées

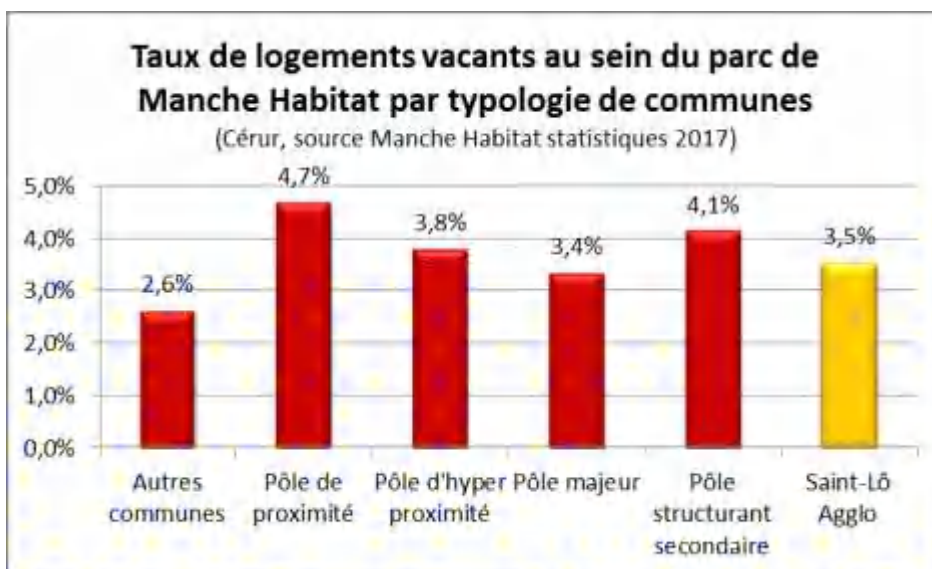


L'analyse de la pression de la demande montre en moyenne l'expression de moins de 3 demandes par logements, quelle que soit le type de communes demandées :



Une vacance modérée

Au mois de février 2017, Manche Habitat enregistre une vacance d'à peine 3,5% de son parc (213 logements). Celle-ci atteint jusqu'à 4,7% sur les pôles de proximité (pour un volume limité : 19 logements), mais le pôle majeur concentre 68% de cette vacance (146 logements).



La vacance est essentiellement due à un défaut de candidat (93%), quel que soit le type de communes. Ce taux est constant par rapport à l'année dernière. Seuls 14 logements sont vacants pour indisponibilité technique.

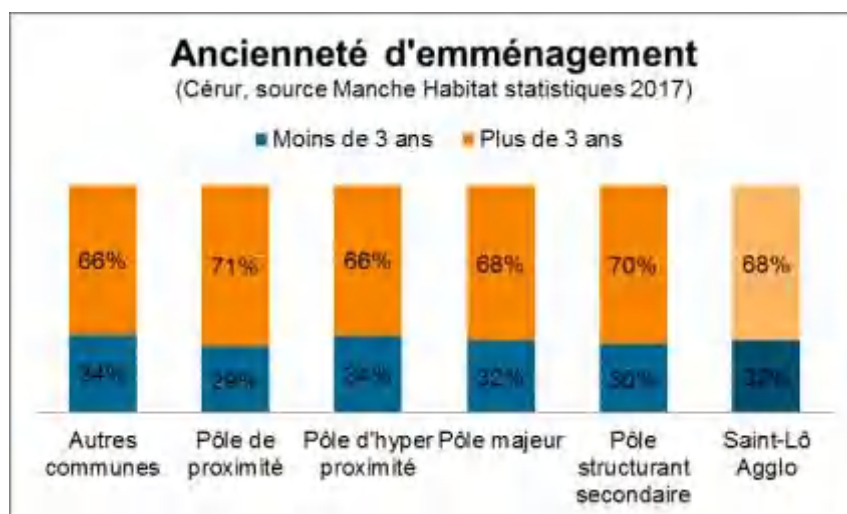
Il s'agit d'une vacance de court termes (< 3 mois) pour plus de la moitié des logements, hormis sur le pôle majeur où la tendance est légèrement inversée.



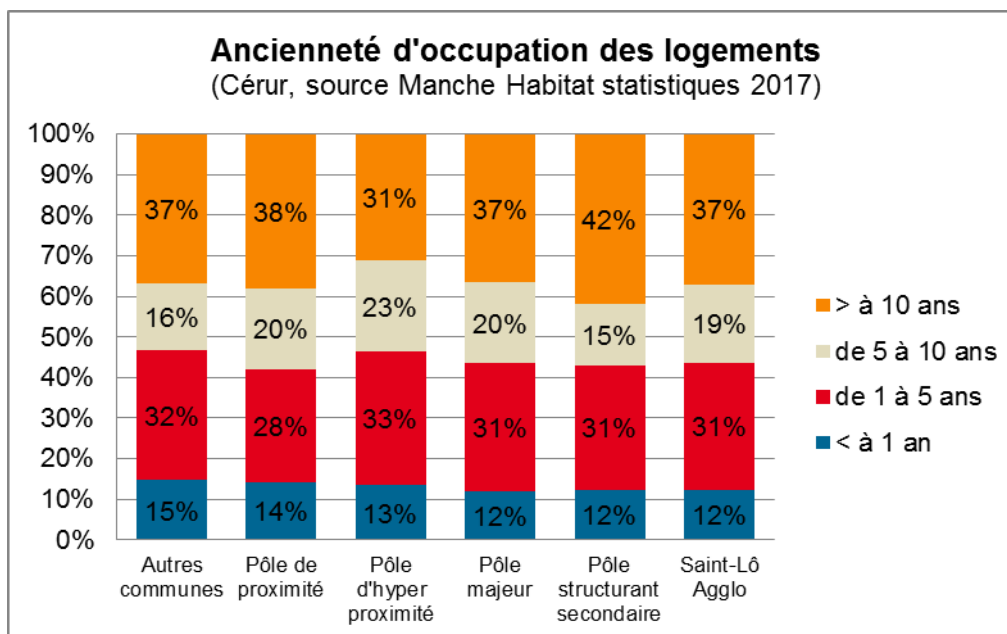
Les acteurs locaux, bailleurs et élus, observent des problèmes d'attractivité de certains logements anciens, en particulier les appartements en étage élevé sans ascenseur, les collectifs anciens hors ville centre et certains logements situés dans les communes dépourvues de services, avec des délais de relocation plus élevés.

Mais une rotation soutenue

Environ un tiers des locataires de Manche Habitat ont emménagés depuis moins de 3 ans dans leur logement : ces taux sont relativement proches selon les typologies de communes.



Entre 12 et 15% des locataires habitent leur logement depuis moins d'un an (c'est de l'ordre de 10% à l'échelle nationale). Ils sont près du tiers à y résider depuis 1 à 5 ans et plus du tiers depuis plus de dix ans, jusqu'à 42% sur les pôles structurants secondaires.



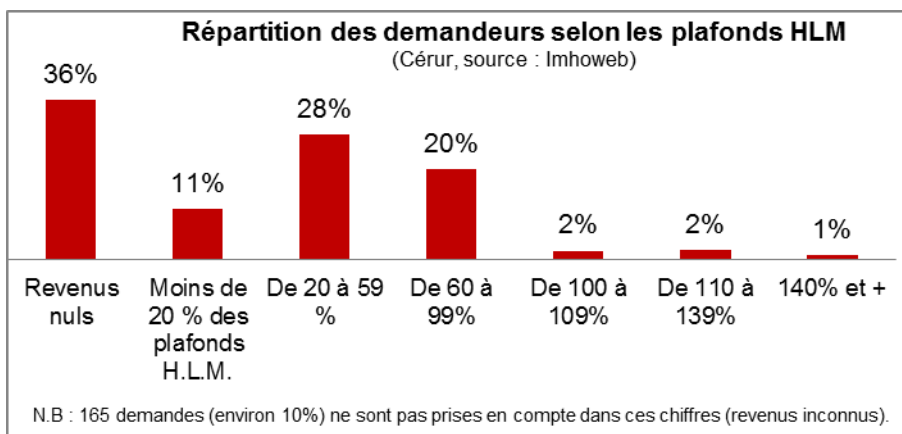
Une demande locative sociale ciblée sur les petits logements (T2-T3) à bas loyers

Les demandeurs sont globalement très majoritairement des ménages à faible revenus :

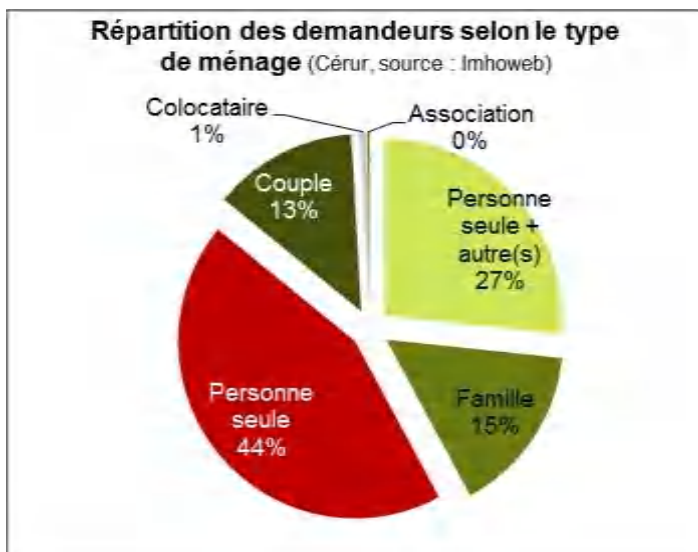
- 39% disposent de ressources inférieures à 60% des plafonds HLM (PLAI)

- 36% sont déclarés « revenus nuls » (*nous prendrons cette donnée avec précaution puisqu'il peut s'agir de données non renseignées dans certains cas*).

Ces situations renvoient aux statuts professionnels des demandeurs : 17% sont au chômage, 15% en emploi précaire (CDD ou stage), 14% de retraités.



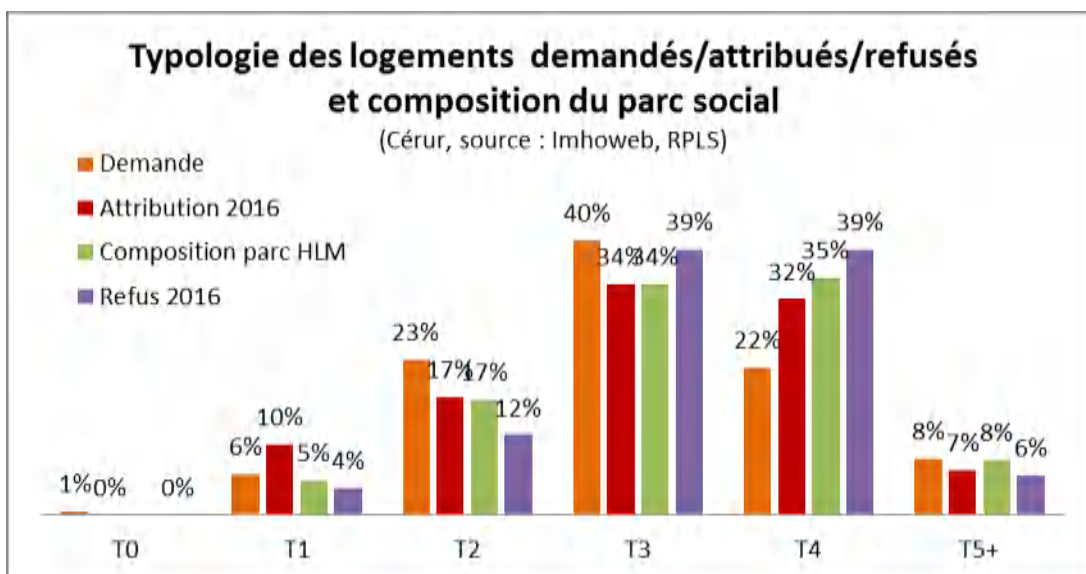
A l'image de la composition des ménages du territoire, l'expression de la demande concerne en grande partie des personnes seules (44%), couples sans enfants (13%) et familles monoparentales (27% classées sous « personne seule + autre(s) »).



La demande se retrouve très concentrée sur les petits logements (T2-T3) qui cumulent 63% de la demande totale quand le parc HLM actuel possède davantage de grands logements (notamment les T4).

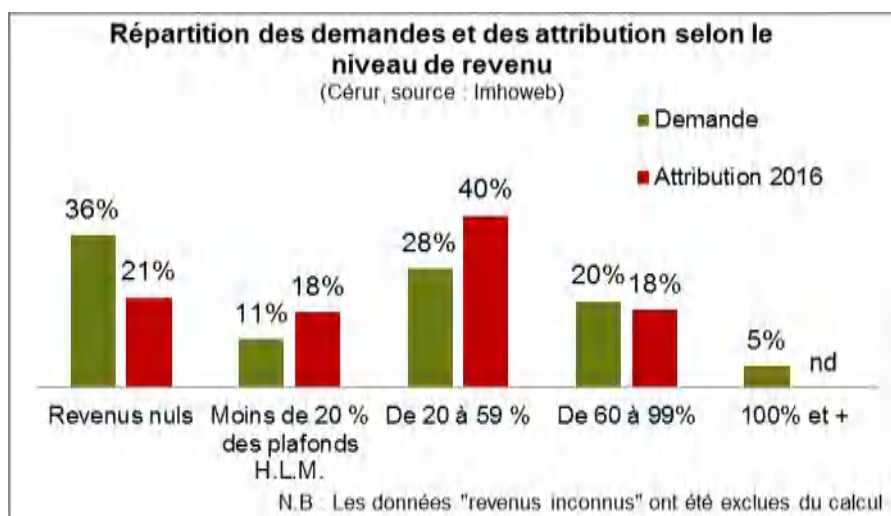
Ainsi, on observe des écarts sur la typologie de logements demandée / attribuée sur ce type de produit, reflet de l'inadéquation d'une partie du parc aux évolutions des besoins : le T2 enregistre en moyenne 3,46 demandes/logements et 3,12 pour le T3, contre 1,79 pour le T4.

D'autre part, les taux de refus sont particulièrement importants pour les T3 (ce qui pose question par rapport aux besoins exprimés) et T4.



Un parc qui joue son rôle dans l'accueil de ménages très modestes

Près de 60% des logements attribués concernent des ménages aux ressources très modestes alors qu'ils représentaient 39% de la demande. On peut supposer qu'une partie des attributions concerne également des ménages inscrits sous l'item « revenus nuls », même si cela reste à nuancer.

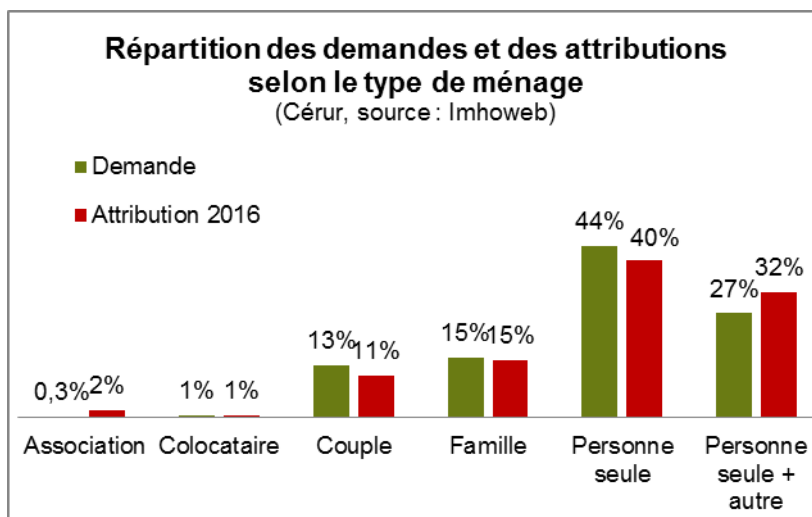


Au sein du parc de Manche Habitat, 88% des ménages disposent de ressources inférieures aux plafonds, dont : 57% ont des ressources inférieures à 20% (correspondant au financement très social PLAI) et 31% des ressources entre 20 et 59% des ressources (financement PLUS)⁷.

L'accueil de toutes les catégories de ménages

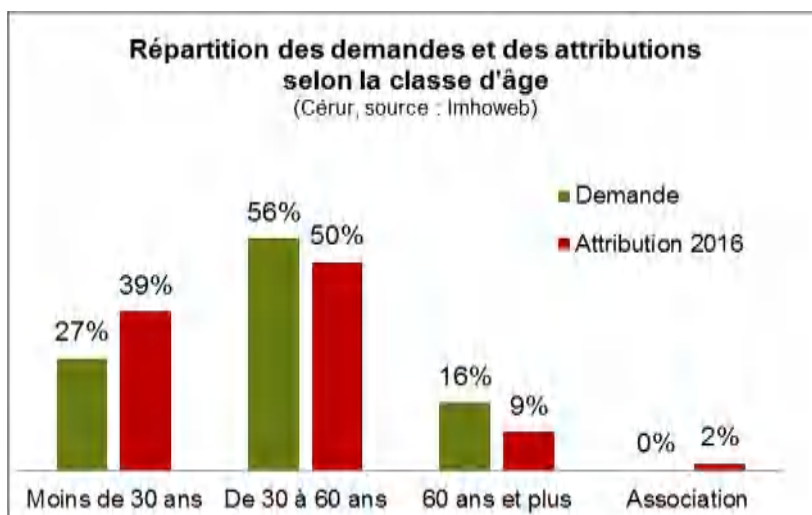
⁷ A noter : dans 1,28% des cas, la catégorie de ménages ou les niveaux de revenus sont « inconnus »

Le ratio de satisfaction moyen est de 38%, mais de 35% pour les personnes seules, du fait d'une typologie de logement principalement axée sur les logements familiaux. A l'inverse, les « personnes seule + autre(s) » atteignent 46% de satisfaction dans les attributions.



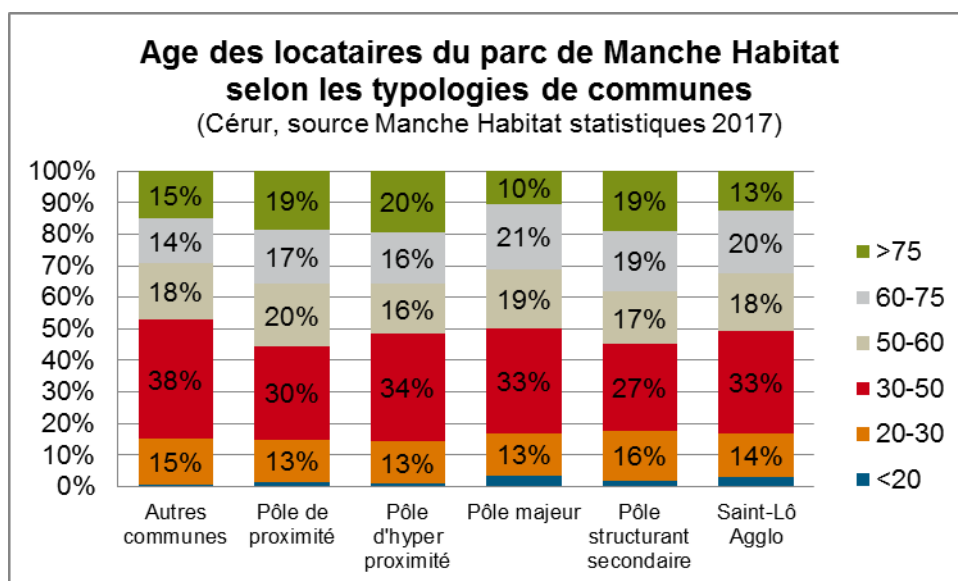
Un besoin d'adaptation du parc au vieillissement ?

L'expression de la demande repose principalement sur les 30-60 ans, de même que l'occupation du parc, et le niveau de satisfaction de la demande est relativement satisfaisant pour cette tranche d'âge (34% de taux de satisfaction de la demande), de même que pour les moins de 30 ans (54%). Ce taux n'atteint que **22% de satisfaction pour les personnes de plus de 60 ans** et interroge quant à la capacité du parc à répondre aux besoins de personnes nécessitant une attention particulière sur le plan du logement (accès facilité, adaptabilité du logement à la perte de mobilité,...).



Aujourd'hui, un tiers des occupants du parc de Manche Habitat a plus de 60 ans, et 12% plus de 75 ans. Ce taux varie fortement d'une commune à l'autre, voire d'une résidence

à l'autre. Le poids des locataires de 75 ans et plus est plus important sur les communes structurées, hormis sur le pôle majeur.



Certaines communes expriment le besoin de développement d'une offre adaptée aux seniors.

Une moindre satisfaction des demandes de logements prioritaires

L'analyse de la demande exprimée et satisfaite au regard des motifs de la demande montre certaines lacunes en termes de satisfaction pour des ménages présentant des difficultés particulières :

- Les demandes pour raisons de handicap ou raisons de santé enregistrent respectivement 8 et 26% de satisfaction, renvoyant à des besoins d'adaptation du parc pour favoriser l'accueil de personnes en difficultés de mobilité
- L'occupation d'un logement insalubre ou dangereux pour ses occupants
- L'occupation de logements trop grand ou trop petit
- Les demandes de rapprochement aux services et équipements

Motif de la demande	Demandes	Attributions 2016	Ratio de satisfaction
Accédant à la prop. en diffic.	n/d	1	100%
Assist. matern. ou familiale	n/d	3	30%
Autres motifs particuliers	136	50	37%
Décohabitation	28	15	54%
Démolition	n/d	0	0%
Divorce, séparation	150	75	50%
En procédure d'expulsion	n/d	1	25%
Futur mariage, concubinage, PACS	19	13	68%
Handicap	60	5	8%
Log. repris ou vente	34	10	29%
Logement insalubre/dangereux	40	9	23%
Logement trop cher	181	61	34%
Logement trop grand	50	12	24%
Logement trop petit	251	68	27%
Mutation professionnelle	14	10	71%
Pb. d'environnement, voisinage	106	23	22%
Raisons de santé	97	25	26%
Rapproch. Équipement, service	32	4	13%
Rapprochement de la famille	29	15	52%
Rapprochement lieu de travail	99	47	47%
Regroupement familial	14	6	43%
Sans logt (héber, logt tempo.)	203	123	61%
Violences familiales	n/d	13	144%
Non précisé	n/d	11	275%
Total	1 572	600	38%

Source : Imhoweb

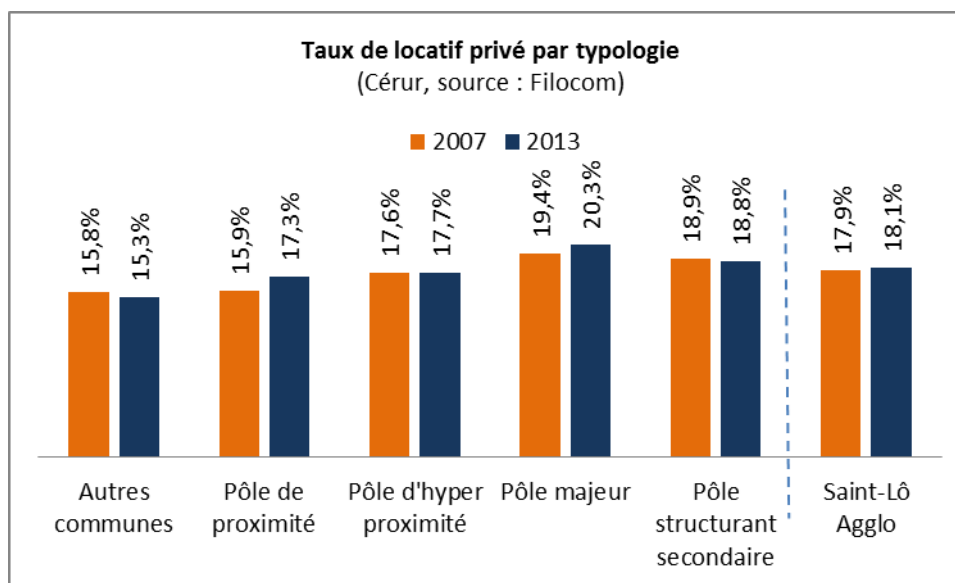
Les données n/d sont masquées pour préserver le secret statistique, mais leur format permet le traitement statistique

Un travail de suivis pourra être mis en place et travaillé lors d'instances multi partenariales à l'échelle de l'agglomération pour permettre l'accès au logement de tous les demandeurs.

3.9 Le marché locatif privé

Le parc locatif privé compte 5 951 logements en 2013, en progression de +8% par rapport à 2007.

L'ensemble des communes pôles du territoire dispose d'un taux relativement proche de la moyenne d'agglomération, avec une offre plus développée sur le pôle majeur, concentrant 42% de l'offre de locatif privé du territoire.



Seules les « autres communes » voient ce taux diminuer globalement sur leurs territoires.

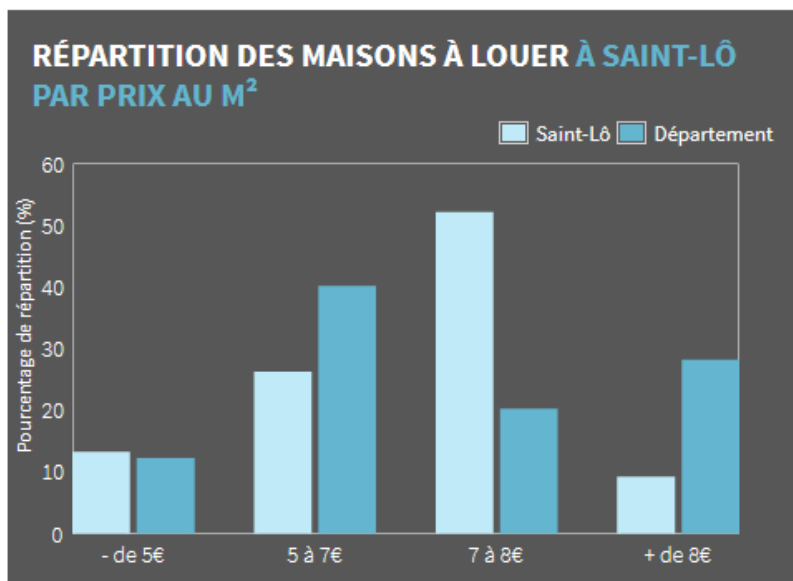
Une offre complémentaire au parc locatif social

Le montant moyen des loyers est plus élevé que les niveaux de loyers pratiqués dans le parc social. Sur la ville de Saint-Lô, le niveau de loyer 8,4€/m² est le plus important et se rapproche des niveaux de loyers pratiqués sur Cherbourg.

Prix / m ²	HLM	Privé
Saint Lô Agglo	4,1 € / m ²	7,6 € / m ²
Cherbourg en Contentin	-	8,9 € / m ²

Ce marché locatif privé semble complémentaire par rapport au locatif social : les différents niveaux de loyer proposés permettent d'accueillir tout type de ménage.

- Près de 80% de l'offre de location en maisons individuelles se situe entre 5 et 8€/m²
- Néanmoins une petite partie de l'offre de maison entre en concurrence avec le parc social, pour des niveaux de loyers relativement équivalents (< 5€/m²).



Source graphiques et tableaux : CLAMEUR, OuestFranceImmo

Le niveau de loyer a progressé de près de 50% depuis les années 2 000.

Depuis les années 2 000, on assiste sur l'agglomération à une augmentation importante et continue des niveaux de loyer, largement supérieure à l'évolution observée sur le département et supérieure au niveau national.

Cette progression semble néanmoins marquer le pas en 2017 et pourrait tendre à se rapprocher de la moyenne nationale.



Taux de variation des loyers de marché (en %)	Moyenne annuelle 2000 - 2017	Année 2017
CA SAINT-LO AGGLO	2,4	-0,3
MANCHE	1,6	-1,4
BASSE-NORMANDIE	1,1	-1,4
FRANCE ENTIÈRE	2,0	0,0

CA SAINT-LO AGGLO	Variation des loyers en cas de relocation (en %) Moyenne annuelle 2000-2017
Ensemble	-0,7

Source : CLAMEUR

Contrairement aux tendances observées en matière de niveaux de loyers, **les professionnels locaux constatent une tendance à la baisse des prix depuis 3-4 ans.**

Une offre diversifiée et de qualité variable selon les professionnels

Les professionnels interrogés observent la présence d'une **offre diversifiée, en âge de construction, en typologie et en localisation.**

Les niveaux de loyers repérés vont de 450-500 € pour une maison en campagne, et 600€ pour une maison en centre bourg.

Le marché du locatif privé concerne principalement des investisseurs locaux (particuliers), gérant eux-mêmes leur bien. **Peu de stratégies de rénovation** sont envisagées, du fait d'un faible retour sur investissement et/ou d'une faible rentabilité, n'incitant donc pas les propriétaires à engager des travaux de leurs biens, pouvant amener à la disqualification d'une partie de ce parc. Mais un changement de pratiques apparaît selon l'âge du propriétaire : **la logique d'entretien du patrimoine semble plus développée chez les jeunes bailleurs que chez les anciens.**

Face à ce constat, les professionnels identifient **plusieurs profils de locataires** se distinguant sur le marché :

- Un tiers composé d'apprentis, stagiaires, intérimaires, aux très faibles budgets (200-250 €) – de potentiels « captifs » d'un parc de faible qualité à petit loyer
- Un tiers composé de jeunes actifs, en couples ou monoparentaux, disposant de budget compris entre 400-450 €
- Très peu de seniors candidats à la location privée

Les professionnels ressentent une élévation des attentes et du niveau d'exigence qualitative vis-à-vis du logement : les logements de moindre qualité trouvent plus difficilement preneur.

Tableau synthétique de l'offre et de la demande en matière de locatif privé

Offre	Demande	Equilibre
Biens non rénovés, en particulier les petits logements	Jeunes couples qui s'installent, 2 pièces, budget 350-400 € Personnes seules (jeunes ou âgées), studio, 200-250 € avec charges	O > D
Biens récents ou ancien isolé thermiquement, cuisine équipée		D > O
Maison bon état hors Saint Lô, 500€	Actifs en mutation professionnelle	D = O
Manque d'offre adaptée	Famille monoparentale, 350-400 € / appartement 500-570 € / Maison 80 m ² , 3 chambres	D > O
Maison 5 chambres	Familles recomposées, budget 750-800€	D > O

NB : le territoire ne dispose pas aujourd'hui d'un dispositif d'observation du parc locatif privé, tel que ce qui peut être porté dans certains territoires par des ADIL ou agences d'urbanisme. Ce type d'outil pourrait être envisagé dans le cadre du futur observatoire du PLH.

3.10 Synthèse des enjeux du volet habitat

Le parc existant présente un certain nombre d'indicateurs d'alerte, induisant un risque de vacance aigu : Difficulté d'accessibilité physique, vétusté, configuration inadaptée aux modes de vie actuels (luminosité, volume des pièces, disposition du logement, aménagements de salle de bain, réseaux électriques et numériques, ...), coût des travaux à réaliser, manque d'isolation phonique et thermique / coût des charges, éloignement des équipements et services dans certains secteurs. Le parc de la Reconstruction pose des questions particulières en termes d'entretien, de viabilité, de salubrité et d'attractivité. Il souffre de la concurrence avec le parc récent, amplifiant le risque de disqualification de ce parc au regard de l'offre neuve (phénomène de vases communicants). Enfin, dans le parc privé, les besoins en termes de requalification du parc existant sont freinés par une rentabilité insuffisante : le parc ancien nécessiterait des investissements importants pour être remis aux normes et au goût du jour, mais, dans un contexte de marché fluide, la rentabilité reste incertaine et/ou trop faible et freine la dynamique de réhabilitation. Ces différents constats font émerger un fort enjeu d'**attractivité du parc ancien**, pour poursuivre et déployer les actions en cours :

- Redonner une attractivité en logements collectifs / changer d'image :
- Développer un modèle économique favorisant la requalification du parc ancien
 - ⇒ Qualifier l'offre pour rassurer et sécuriser les occupants (locataires notamment)
 - ⇒ Garantir un « retour sur investissement » (économie de charges, évolution de loyer, ...)
- Valoriser le bâti ancien pour le rendre compétitif vis-à-vis du neuf, dans le parc privé et HLM. Pousser la réflexion sur les questions éventuelles de démolition-reconstruction de certains patrimoines (en intégrant innovations), dans le parc privé et public (notamment enjeu sur les appartements sans ascenseur)
- D'autres pistes de de travail complémentaires peuvent être travaillées pour renforcer l'attractivité du parc ancien :
 - ⇒ Communiquer sur les aides mobilisables
 - ⇒ Déployer des OPAH sur le territoire
 - ⇒ Mener une réflexion globale sur les petits logements individuels HLM et sur le devenir du parc collectif le moins attractif

Un enjeu de **réponse aux besoins** :

- Les perspectives de croissance démographiques et économiques confirment l'importance de développer l'offre habitat sur le territoire, à condition d'en maîtriser le rythme et la localisation. Ces perspectives ont été chiffrées dans le SCOT qui table sur un objectif de production de 440 logements par an. Cet objectif reflète une ambition de développement très forte, et constitue un véritable défi pour le territoire.
- Du point de vue qualitatif, l'enjeu sera de diversifier l'offre pour
 - Garantir les possibilités de parcours résidentiels au sein du territoire de St Lô Agglo,

- Répondre aux mutations sociologiques repérées (vieillesse démographique progression des familles monoparentales, ...)
- Créer les conditions pour attirer de nouvelles populations (jeunes actifs en particulier).
- En termes d'hébergement, le diagnostic a montré que les besoins sont aujourd'hui plutôt bien couverts, notamment pour les étudiants de St Lô, les personnes en difficulté, les personnes âgées. Néanmoins, les évolutions sociologiques mettent en évidence l'intérêt de développer une offre complémentaire à destination des jeunes (pour lutter contre le déclin de cette population) et à destination des personnes âgées (développer et diversifier l'offre pour cette population en forte progression et très hétérogène). De plus, l'enjeu porte sur les problématiques d'accompagnement social, en particulier pour les personnes souffrant de troubles psychiques et les gens du voyage.

Un enjeu **d'aménagement du territoire** :

- Le premier enjeu se pose sur la vocation résidentielle des communes sans emplois, ni commerces, ni services
- Le second enjeu repose sur la vitalité des centralités, en d'autres termes comment donner envie d'habiter les bourgs pour « faire village » : pour les seniors mais aussi pour les plus jeunes (comment ramener familles dans centres bourgs et centres villes)

Il s'agit également de lier habitat et commerce pour assurer une vitalité et la réponse aux besoins (« fixer » les habitants sur la commun). Conjuguer opérations privées et publiques pour diminuer les coûts.

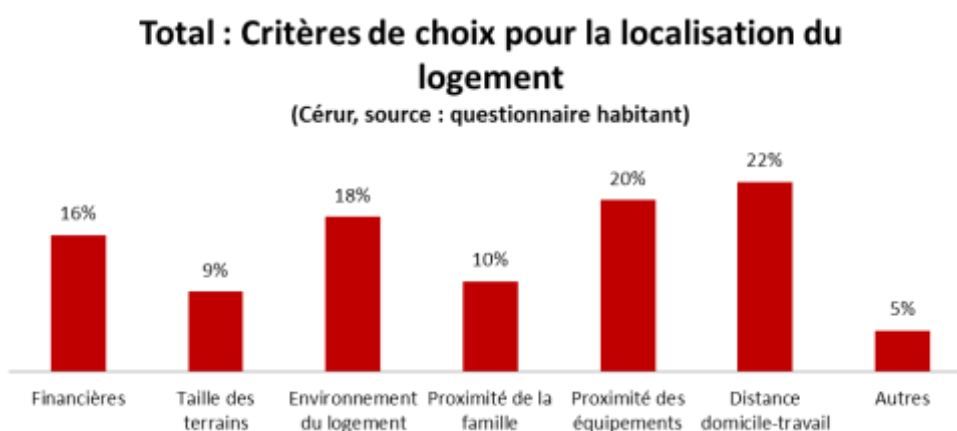
Un enjeu **d'innovation** :

- Un **modèle de densité à inventer** : passer d'un besoin d'espace à un besoin de tranquillité, inventer des concepts d'aménagement adaptés aux spécificités du territoire, en fonction des types de pôles. Il s'agit notamment d'accompagner les communes pour changer les pratiques, pour faire évoluer la conception des opérations (« recréer de la rue »).
- Poursuivre les **initiatives d'offres alternatives** : sur la base des premières opérations expérimentées en direction des personnes âgées, expérimenter de nouvelles offres à l'attention des actifs, promouvoir l'intergénérationnel ou d'autres formules habitat.

4. Le point de vue des habitants : les apports de l'enquête population

Choix de localisation résidentielle

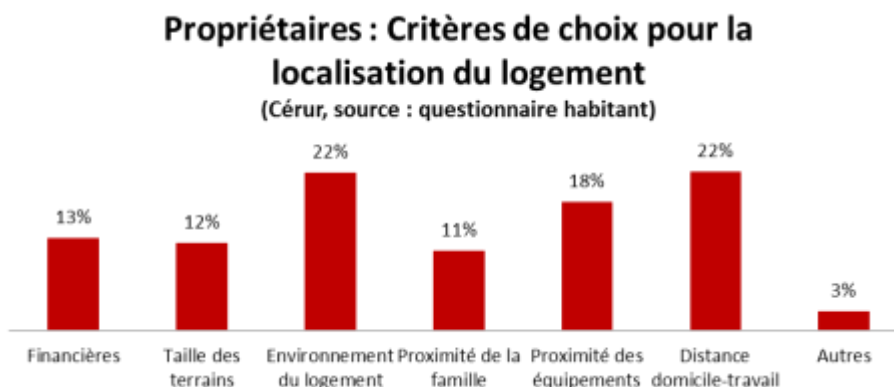
La proximité du lieu de travail et des équipements entre dans les premiers critères de choix de localisation.



Des choix qui diffèrent néanmoins entre locataires et propriétaires :

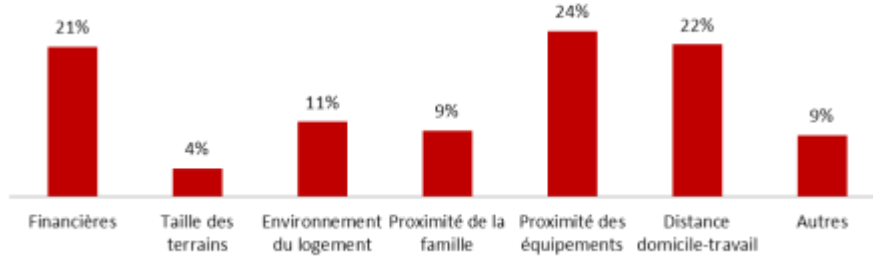
- Les propriétaires privilégient l'environnement du logement : cadre de vie et proximité des équipements
- Le choix financier est un argument important pour les locataires.
- La proximité des équipements semble particulièrement importante pour les locataires (NB : la majorité des locataires enquêtés résident sur le pôle majeur).

Mais ces choix se recoupent sur la question des distances domiciles-travail.



Locataires : Critères de choix pour la localisation du logement

(Céru, source : questionnaire habitant)



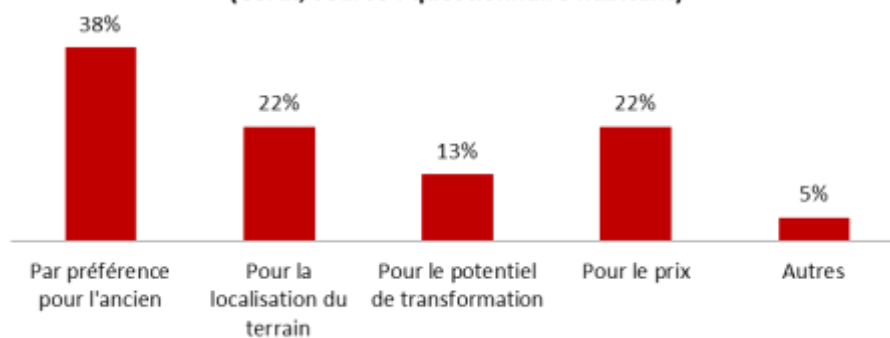
Le choix du logement

Le choix de la construction neuve et de l'ancien relèvent de deux logiques différentes :

- Les personnes qui achètent dans l'ancien le font majoritairement par préférence pour ce type de bien (amour des vieilles pierres...).
- Le choix de la construction permet d'allier une localisation voulue et un bien « à son goût ».

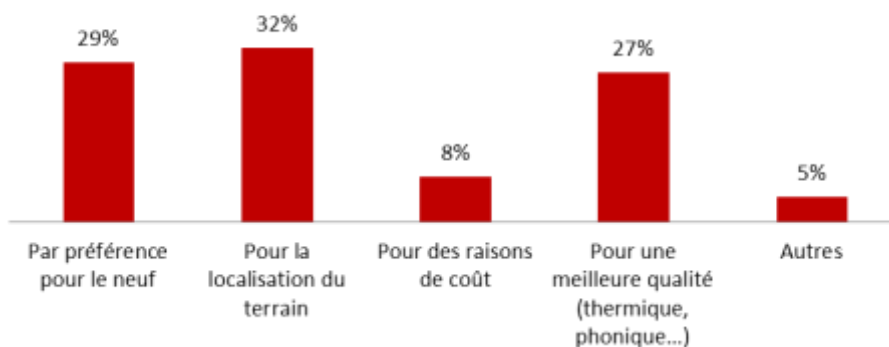
Propriétaires : Pourquoi avoir acheté un logement ancien ?

(Céru, source : questionnaire habitant)



Propriétaires : Pourquoi avoir fait construire ?

(Cérur, source : questionnaire habitant)



La satisfaction du logement actuel

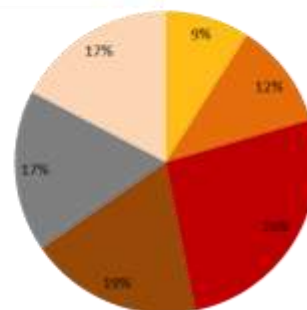
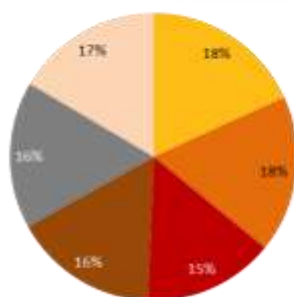
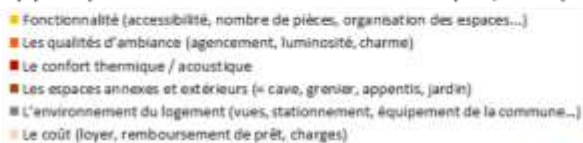
Les principaux motifs d'insatisfaction du logement relèvent du confort thermique et/ou acoustique et des espaces annexes extérieurs.

Les motifs de satisfaction du logement

(Cérur, source : questionnaire population)

Les motifs d'insatisfaction du logement

(Cérur, source : questionnaire population)



Le « profil-type » du répondant insatisfait de son logement :

- Il vit dans une commune du pôle majeur ou dans une « autre commune »
- Il vit en centre-ville
- Il a moins de 40 ans
- Il est locataire

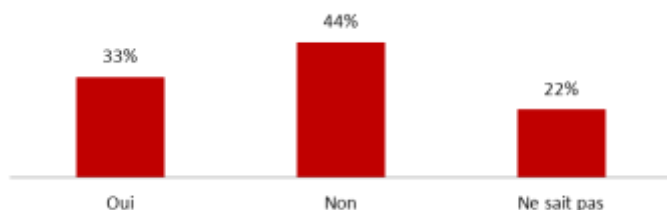
Parcours résidentiel

Un tiers des personnes enquêtées envisagent de changer de logement d'ici 5-10 ans. Parmi elles : 39% en recherchant déjà un actuellement, et 78% ont moins de 40 ans.

Parmi les répondants n'envisageant pas de changer de logement d'ici 5-10 ans on retrouve principalement les habitants des communes des pôles de proximité : ils sont les plus sédentaires avec 71% d'entre eux ne souhaitant pas changer de logement à court ou moyen terme.

Envisagez-vous de changer de logement d'ici 5 à 10 ans ?

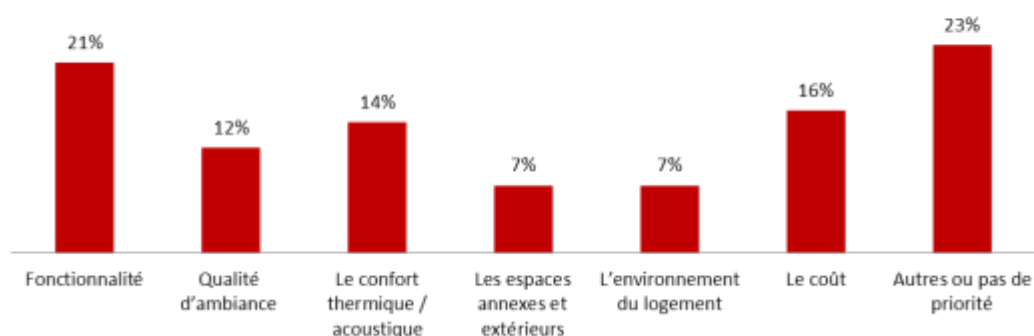
(Céru, source : questionnaire population)



En termes de critères de logement recherché, les répondants cherchent avant tout un logement bien conçu et pratique (renvoyant aux enjeux liés aux logements adaptés et à leur potentiel de développement sur le territoire ?). Le critère de coût n'arrive qu'en seconde position.

Critères prioritaires en cas de changement de logement

(Céru, source : questionnaire habitat)



L'attractivité du territoire

Jugez-vous le territoire de Saint-Lô Agglo attractif pour y habiter ?

(Céru, source : questionnaire population)

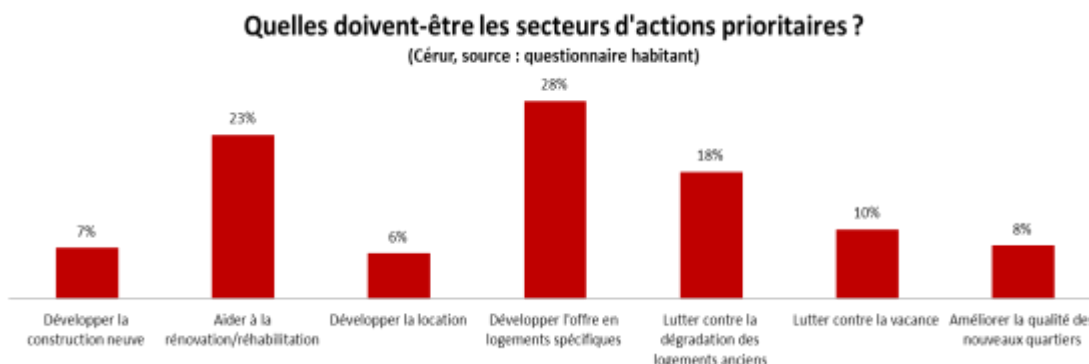


- Profil-type du répondant jugeant le **territoire attractif** :
 - Il est plutôt jeune (20-39ans, 75%) ou âgé (75ans et +, 80%)
 - Il habite dans une commune des pôles de proximité (79%) ou d'hyper proximité (73%)
 - Il ne vit pas en centre-ville (+ de 73% pour les autres réponses possibles)
 - Il est propriétaire

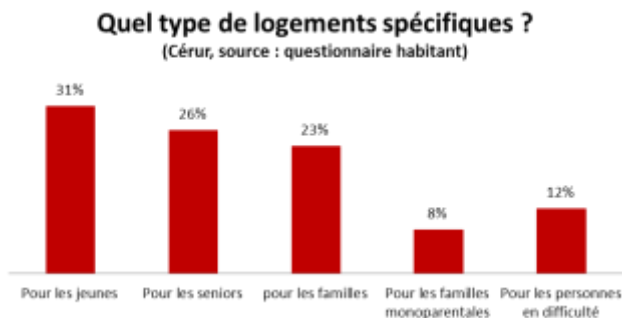
- Profil-type du répondant **ne jugeant pas le territoire attractif** :
 - Il est jeune (-20ans, 39%) ou senior (60-75ans, 37%)
 - Il habite dans une commune du pôle majeur (31%) ou dans une « autre commune » (35%)
 - Il vit en centre-ville (44%)
 - Il est locataire (31%)

Les secteurs d'intervention prioritaire

A la question des secteurs d'actions prioritaires, les demandes restent importantes pour ce qui concerne la rénovation/réhabilitation et « l'aspect » du bâti (51% en cumulé).



28% des demandes concernant le logement spécifique, placent le logement des jeunes et des seniors en premier.



Et finalement, assez peu de préoccupation concernant l'offre en logement (en volume ou qualité).

CÉRUR_

écrire
les territoires,
dessiner
la chose publique

1 rue Michel Gérard
35200 Rennes
Tél.33 (0)2 99 50 70 22
Fax. 33 (0)2 99 53 13 60
cerur@cerur-reflex.org
www.cerur-reflex.org



Parc d'Affaires Oberthür
1, rue Raoul Ponchon
35000 RENNES
Tel. 02 23 20 23 04
Fax. 03 81 51 10 64
rennes@item-conseil.fr
www.item-conseil.fr



309, chemin de St Pierre le Potier
53000 LAVAL
Tél. 06 83 33 89 22
contact@carbone-consulting.com
www.carbone-consulting.com