

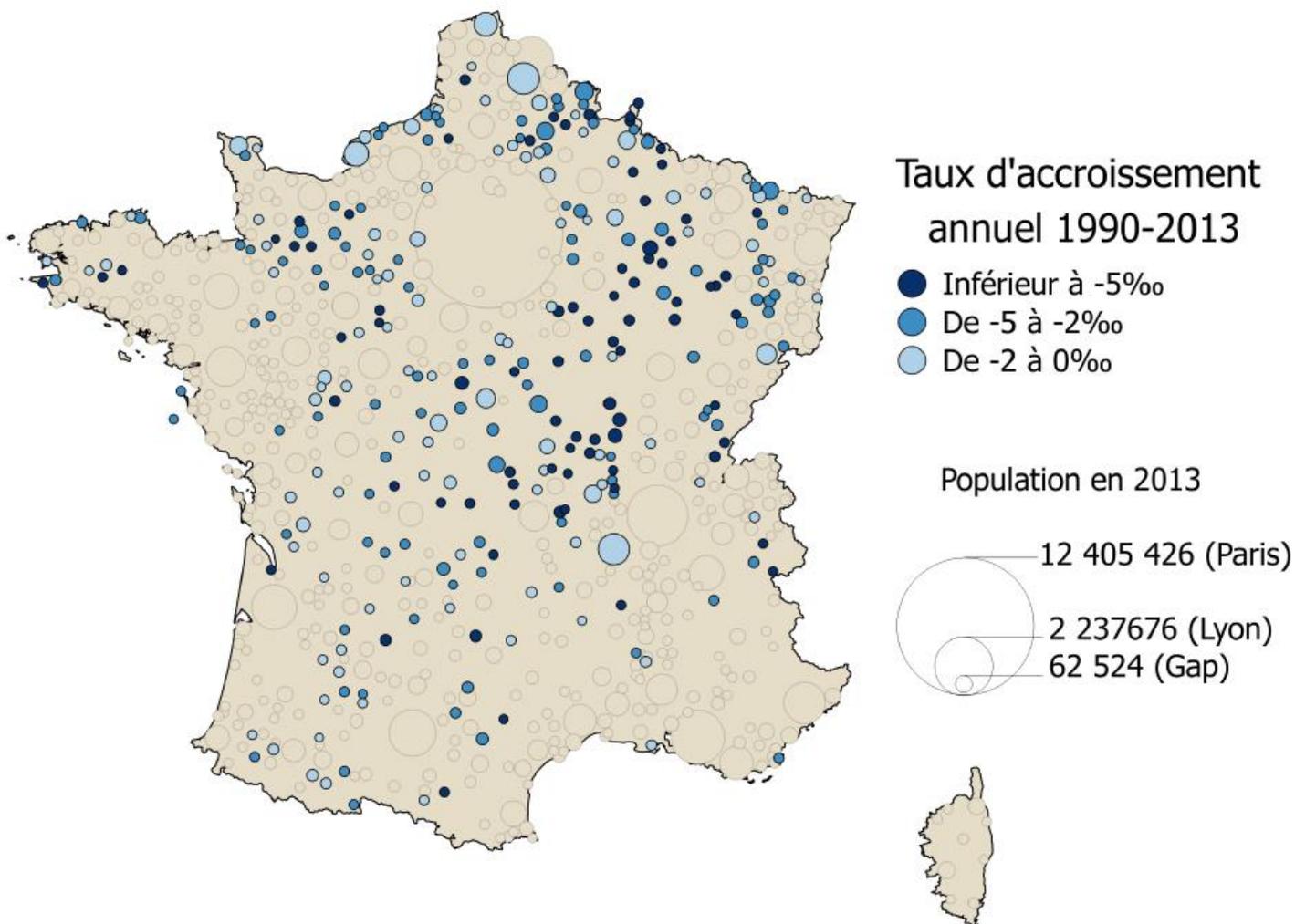
# **Les politiques du logement dans les villes en décroissance**

Présentation IHEDATE – 14 novembre 2019

Marie Mondain, doctorante, Géographie-Cités

# Villes en décroissance, catégorie typique des marchés détendus

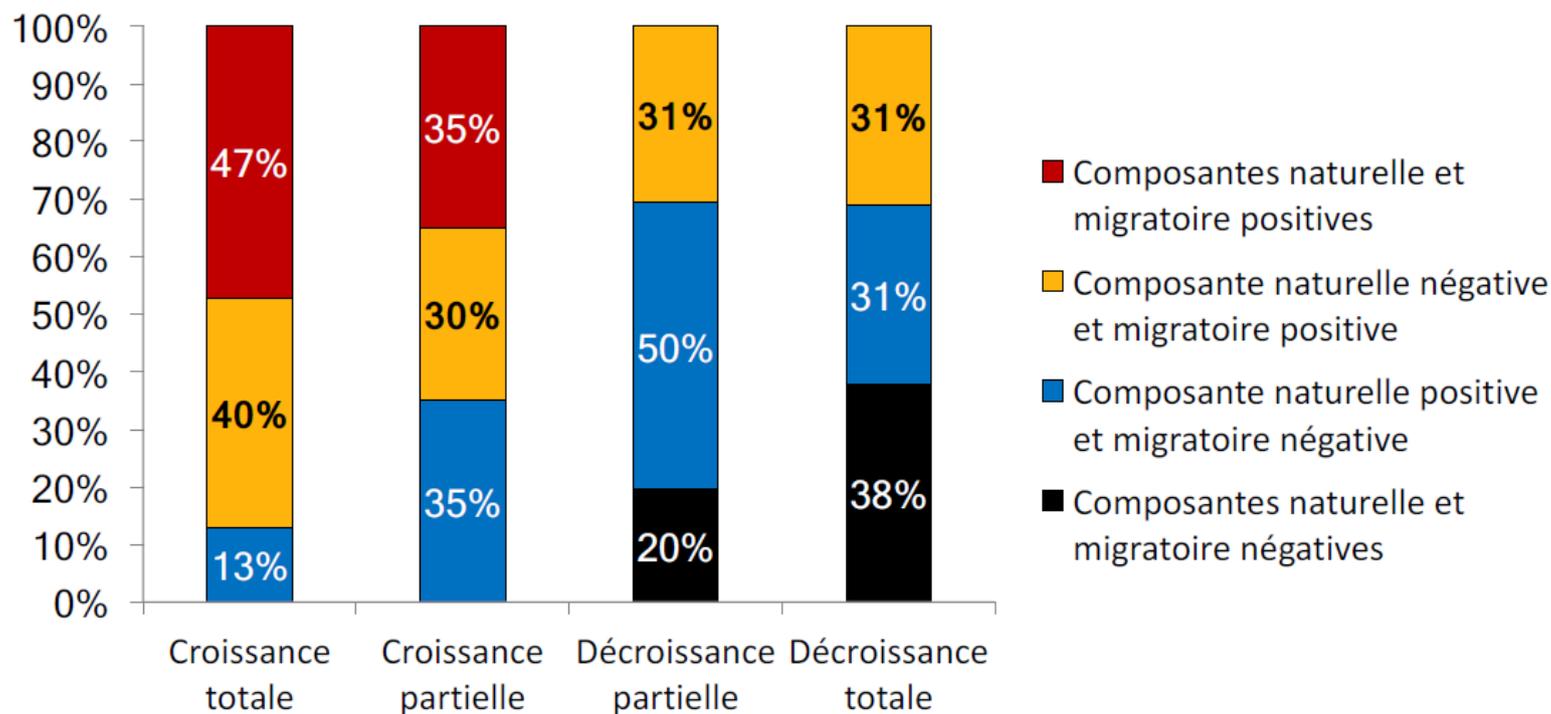
38 % d'Aires Urbaines en Décroissance



Sources: Cauchi-Duval, Rudolph, ANR Altergrowth – 2018

# Villes en décroissance, catégorie typique des marchés détendus

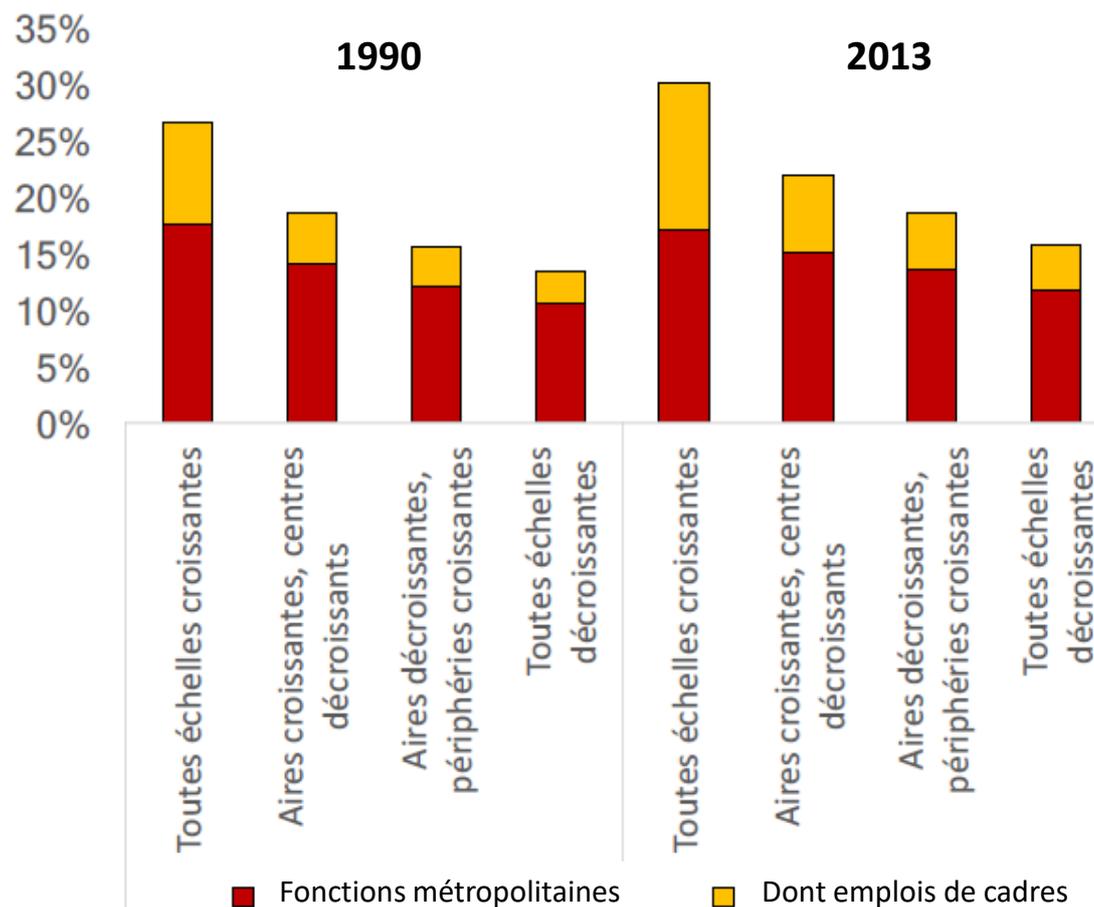
Répartition des AU selon l'évolution des composantes naturelle et migratoire et le type de villes



Sources: Cauchi-Duval, Rudolph, ANR Altergrowth – 2018

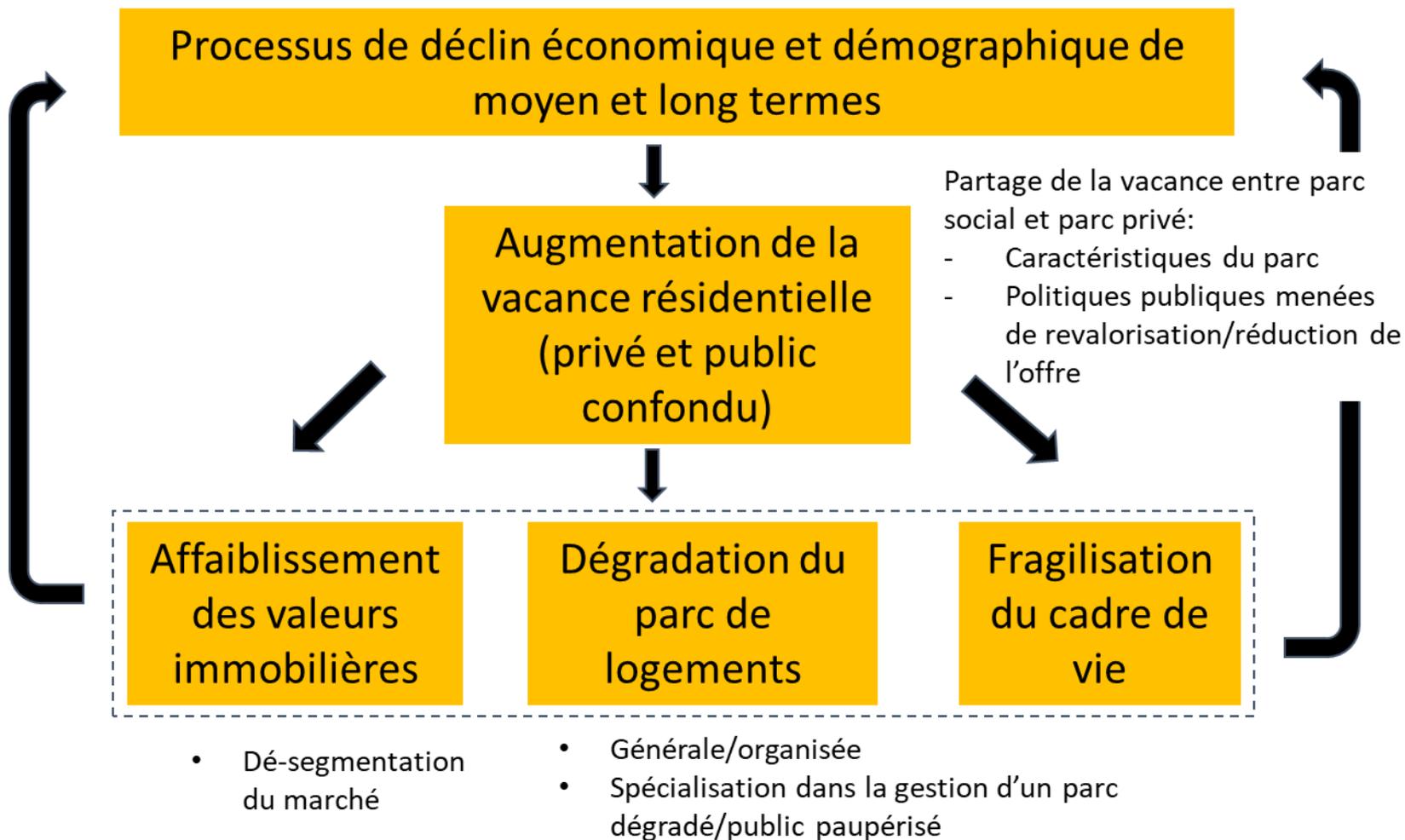
# Villes en décroissance, catégorie typique des marchés détendus

## Part de l'emploi appartenant aux fonctions métropolitaines selon le type de villes et l'année



Sources: Cauchi-Duval, Rudolph, ANR Altergrowth – 2018

# Villes en décroissance, catégorie typique des marchés détendus



Sources: complété d'après Miot, 2016

# Élargissement des possibilités résidentielles des ménages

Ménage type	Composition familiale	Revenu annuel	Revenu mensuel	Part du revenu disponible pour se loger	Aide au logement
Jeune actif	1 personne seule	18 000 €	1 500 €	500 €	Non
Couple bi-actif	1 couple avec deux enfants	39 000 €	3 250 €	1 083 €	Non
Famille monoparentale au smic	1 personne seule avec 1 enfant à charge	14 400 €	1 200 €	400 €	Oui
Personne âgée au minimum vieillesse	1 personne seule	10 440 €	870 €	290 €	Oui

# Élargissement des possibilités résidentielles des ménages

Possibilités pour une personne seule avec un revenu mensuel de 1500€

Elle n'est pas éligible à l'aide personnalisée au logement

Dépense pour le logement maximale (théorique)

500 €

	Parc locatif social - PLUS		Parc locatif privé - loyer							Accession dans l'ancien - mensualité (hypothèse de 10% d'apport, emprunt sur 20 ans)							
	Appartement		Appartement				Maison			Appartement				Maison			
<i>Communauté urbaine d'Alençon</i>	T1	T2	T1	T2	T3	T4 et plus	T3	T4	T5 et plus	T1	T2	T3	T4	T3	T4	T5	T6 et plus
3ème quartile	238 €	290 €	370 €	443 €	512 €	538 €	553 €	663 €	818 €	183 €	250 €	403 €	462 €	455 €	632 €	668 €	810 €
Médiane	203 €	249 €	308 €	378 €	454 €	484 €	520 €	621 €	728 €	163 €	203 €	311 €	320 €	377 €	530 €	584 €	685 €
1er quartile	179 €	224 €	263 €	323 €	397 €	413 €	455 €	544 €	616 €	119 €	195 €	229 €	239 €	278 €	426 €	455 €	534 €
<i>Rennes Métropole</i>			T1	T2	T3	T4	T3	T4	T5 et plus	T1	T2	T3	T4	T3	T4	T5	-
3ème quartile			445 €	525 €	646 €	768 €	713 €	889 €	1 153 €	491 €	662 €	868 €	1 048 €	1 216 €	1 450 €	1 460 €	-
Médiane			387 €	469 €	595 €	688 €	620 €	783 €	1 004 €	413 €	550 €	739 €	867 €	836 €	1 091 €	1 179 €	-
1er quartile			338 €	426 €	544 €	632 €	488 €	713 €	905 €	343 €	476 €	627 €	685 €	632 €	896 €	997 €	-

# Élargissement des possibilités résidentielles des ménages

Possibilités pour une personne seule avec un revenu mensuel de 1200€ (SMIC) et un enfant à charge

Prise en compte des possibilités d'APL en location

Dépense pour le logement maximale (théorique)

400 €

	Parc locatif social - PLAi			Parc locatif social - PLUS			Parc locatif privé - loyer						Accession dans l'ancien - mensualité (hypothèse de 10% d'apport, emprunt sur 20 ans)									
	Appartement		Maison	Appartement		Maison	Appartement			Maison			Appartement			Maison						
	T2	T3	T3	T2	T3	T3	T1	T2	T3	T4 et plus	T3	T4	T5 et plus	T1	T2	T3	T4	T3	T4	T5	T6 et plus	
<b>Communauté urbaine d'Alençon</b>																						
3ème quartile	161 €	168 €	207 €	165 €	168 €	245 €	219 €	286 €	355 €	381 €	396 €	506 €	661 €	183 €	250 €	403 €	462 €	455 €	632 €	668 €	810 €	
Médiane	161 €	161 €	190 €	160 €	166 €	221 €	166 €	221 €	297 €	327 €	363 €	464 €	571 €	163 €	203 €	311 €	320 €	377 €	530 €	584 €	685 €	
1er quartile	157 €	159 €	165 €	162 €	166 €	168 €	165 €	172 €	240 €	256 €	298 €	387 €	459 €	119 €	195 €	229 €	239 €	278 €	426 €	455 €	534 €	
<b>Rennes Métropole</b>							T1	T2	T3	T4	T3	T4	T5 et plus	T1	T2	T3	T4	T3	T4	T5	-	
3ème quartile							266 €	346 €	467 €	589 €	534 €	710 €	1 153 €	491 €	662 €	868 €	1 048 €	1 216 €	1 450 €	1 460 €	-	
Médiane							208 €	290 €	416 €	509 €	441 €	604 €	924 €	413 €	550 €	739 €	867 €	836 €	1 091 €	1 179 €	-	
1er quartile							170 €	247 €	365 €	453 €	309 €	534 €	738 €	343 €	476 €	627 €	685 €	632 €	896 €	997 €	-	

# Élargissement des possibilités résidentielles des ménages

Possibilités pour un couple avec un revenu mensuel de 3 250€ et deux enfants à charge

Dépense pour le logement maximale (théorique)

1083

	Parc locatif social - PLUS						Parc locatif privé - loyer						Accession dans l'ancien - mensualité (hypothèse de 10% d'apport, emprunt sur 20 ans)									
	Appartement			Maison			Appartement				Maison		Appartement				Maison					
	T3	T4	T5	T3	T4	T5	T1	T2	T3	T4 et plus	T3	T4	T5 et plus	T1	T2	T3	T4	T3	T4	T5	T6 et plus	
<b>Communauté urbaine d'Alençon</b>																						
3ème quartile	319 €	345 €	396 €	402 €	501 €	608 €	370 €	443 €	512 €	538 €	553 €	663 €	818 €	183 €	250 €	403 €	462 €	455 €	632 €	668 €	810 €	
Médiane	282 €	317 €	369 €	378 €	458 €	401 €	308 €	378 €	454 €	484 €	520 €	621 €	728 €	163 €	203 €	311 €	320 €	377 €	530 €	584 €	685 €	
1er quartile	255 €	291 €	337 €	275 €	335 €	382 €	263 €	323 €	397 €	413 €	455 €	544 €	616 €	119 €	195 €	229 €	239 €	278 €	426 €	455 €	534 €	
<b>Rennes Métropole</b>							<b>T1</b>	<b>T2</b>	<b>T3</b>	<b>T4</b>	<b>T3</b>	<b>T4</b>	<b>T5 et plus</b>	<b>T1</b>	<b>T2</b>	<b>T3</b>	<b>T4</b>	<b>T3</b>	<b>T4</b>	<b>T5</b>	-	
3ème quartile							445 €	525 €	646 €	768 €	713 €	889 €	1 153 €	491 €	662 €	868 €	1 048 €	1 216 €	1 450 €	1 460 €	-	
Médiane							387 €	469 €	595 €	688 €	620 €	783 €	1 004 €	413 €	550 €	739 €	867 €	836 €	1 091 €	1 179 €	-	
1er quartile							338 €	426 €	544 €	632 €	488 €	713 €	905 €	343 €	476 €	627 €	685 €	632 €	896 €	997 €	-	

# Élargissement des possibilités résidentielles des ménages

Possibilités pour une personne seule avec une pension mensuelle de 870€

Dépense pour le logement maximale (théorique)

Prise en compte des possibilités d'APL en location

290

	Parc locatif social - PLAI				Parc locatif social - PLUS				Parc locatif privé - loyer							Accession dans l'ancien - mensualité (hypothèse de 10% d'apport, emprunt sur 20 ans)							
	Appartement			Maison	Appartement			Maison	Appartement				Maison			Appartement				Maison			
	T1	T2	T3	T3	T1	T2	T3	T3	T1	T2	T3	T4 et plus	T3	T4	T5 et plus	T1	T2	T3	T4	T3	T4	T5	T6 et plus
<b>Communauté urbaine d'Alençon</b>	151 €	168 €	227 €	290 €	165 €	216 €	245 €	328 €	296 €	369 €	438 €	464 €	479 €	619 €	818 €	183 €	250 €	403 €	462 €	455 €	632 €	668 €	810 €
3ème quartile	151 €	168 €	227 €	290 €	165 €	216 €	245 €	328 €	296 €	369 €	438 €	464 €	479 €	619 €	818 €	183 €	250 €	403 €	462 €	455 €	632 €	668 €	810 €
Médiane	128 €	166 €	168 €	273 €	164 €	175 €	208 €	304 €	234 €	304 €	380 €	410 €	446 €	556 €	720 €	163 €	203 €	311 €	320 €	377 €	530 €	584 €	685 €
1er quartile	109 €	162 €	166 €	216 €	157 €	168 €	181 €	201 €	189 €	249 €	323 €	339 €	381 €	470 €	551 €	119 €	195 €	229 €	239 €	278 €	426 €	455 €	534 €
<b>Rennes Métropole</b>									T1	T2	T3	T4	T3	T4	T5 et plus	T1	T2	T3	T4	T3	T4	T5	-
3ème quartile									358 €	438 €	559 €	753 €	664 €	889 €	1 153 €	491 €	662 €	868 €	1 048 €	1 216 €	1 450 €	1 460 €	-
Médiane									300 €	382 €	508 €	628 €	533 €	774 €	1 004 €	413 €	550 €	739 €	867 €	836 €	1 091 €	1 179 €	-
1er quartile									251 €	339 €	457 €	545 €	401 €	664 €	905 €	343 €	476 €	627 €	685 €	632 €	896 €	997 €	-

# La cible investisseur dans la commercialisation de l'offre neuve

## Commercialisation des logements neufs dans la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole



\* Les stocks correspondent aux biens construits disponibles à la vente. Sur les programmes neufs, la commercialisation s'effectue pour partie avant le lancement de la construction.

Sources: Agence d'urbanisme de la région havraise, 2019

*Pour les investisseurs, l'immobilier est très intéressant. Le taux de rendement est élevé avec un prix d'achat faible mais un loyer élevé. Les taux de rendement varient de 6 à 10% ce qui est beaucoup plus qu'en région parisienne.*

*(...)*

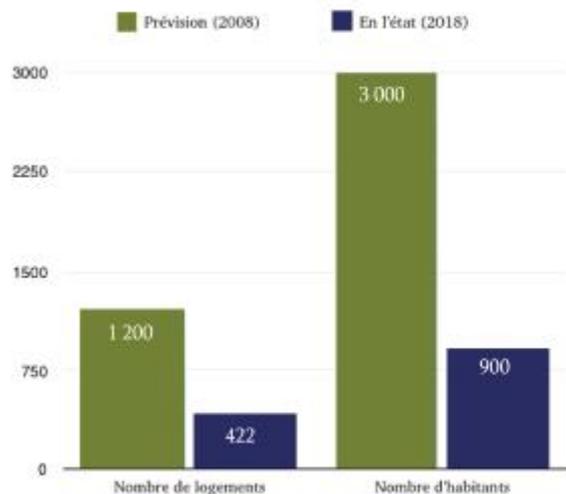
*Les propriétaires [bailleurs] sont surtout des ménages havrais. Il n'y a pas de parisiens, c'est un mythe.*

*(Entretien avec le représentant de la FNAIM du Havre, octobre 2018)*

# L'éco-quartier du Hameau

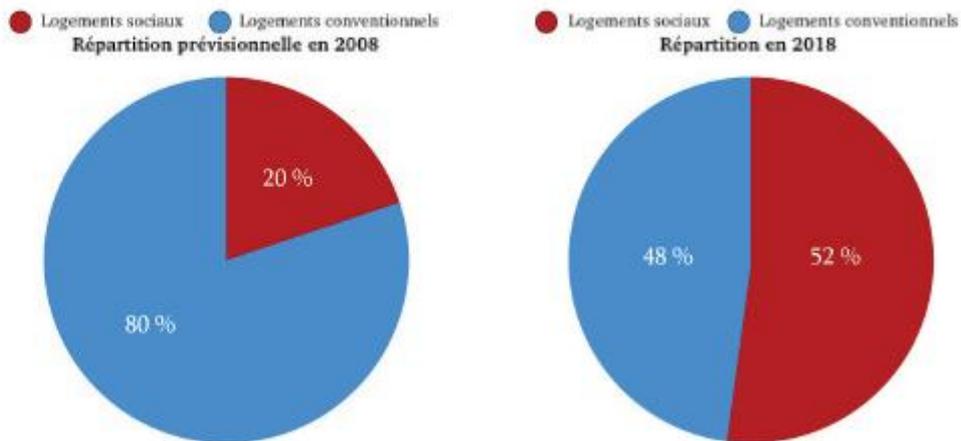


Avancement du projet du Grand Hameau



Avril 2018 - Source : SHEMA

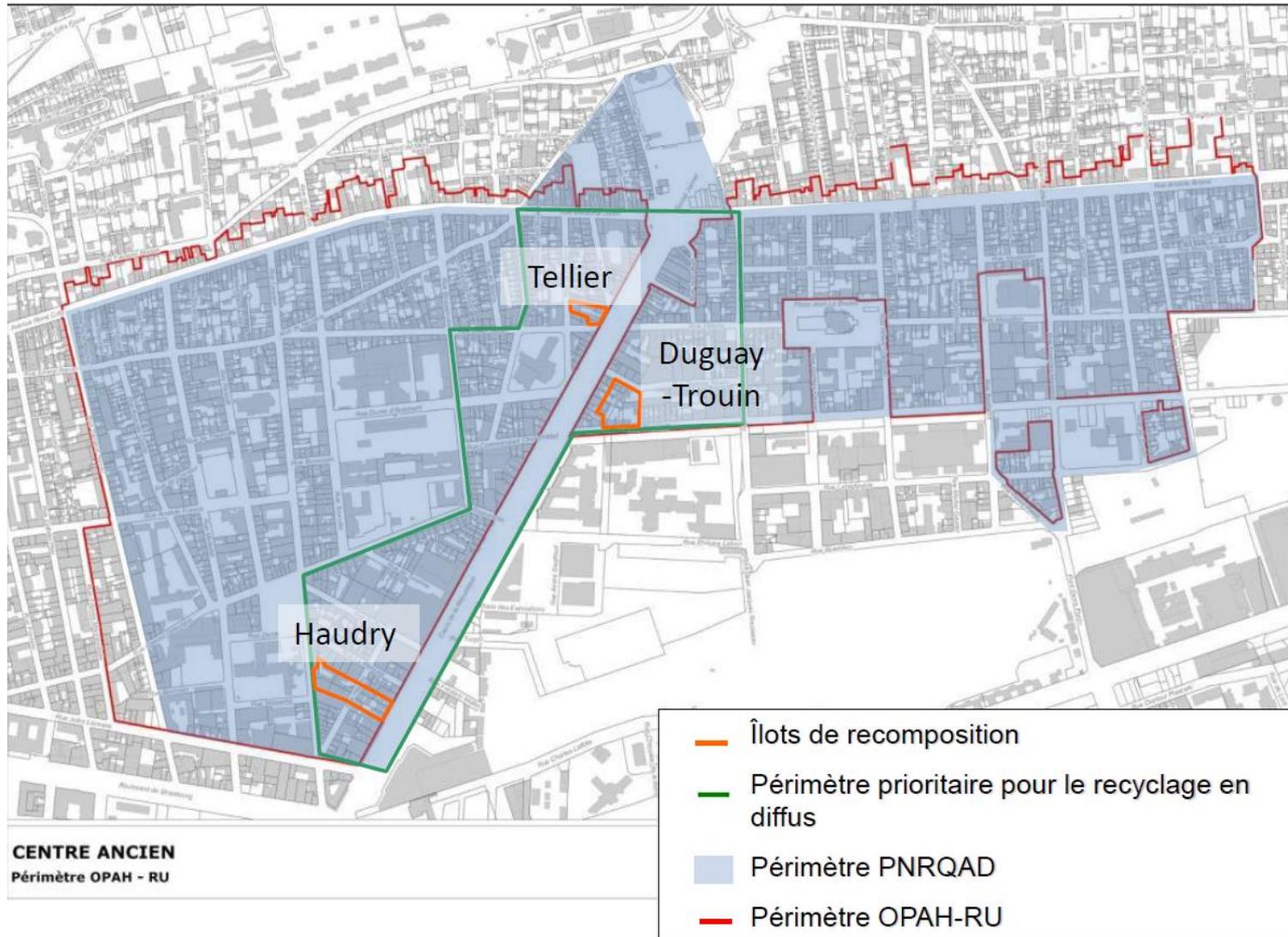
Proportion de logements sociaux au Grand Hameau



Avril 2018 - Source : SHEMA

Sources: T. Bilger, A. Paumelle, E. Machado, M. Oiry – ENS/EHESS programme 3S Recipe Era-Net , 2018

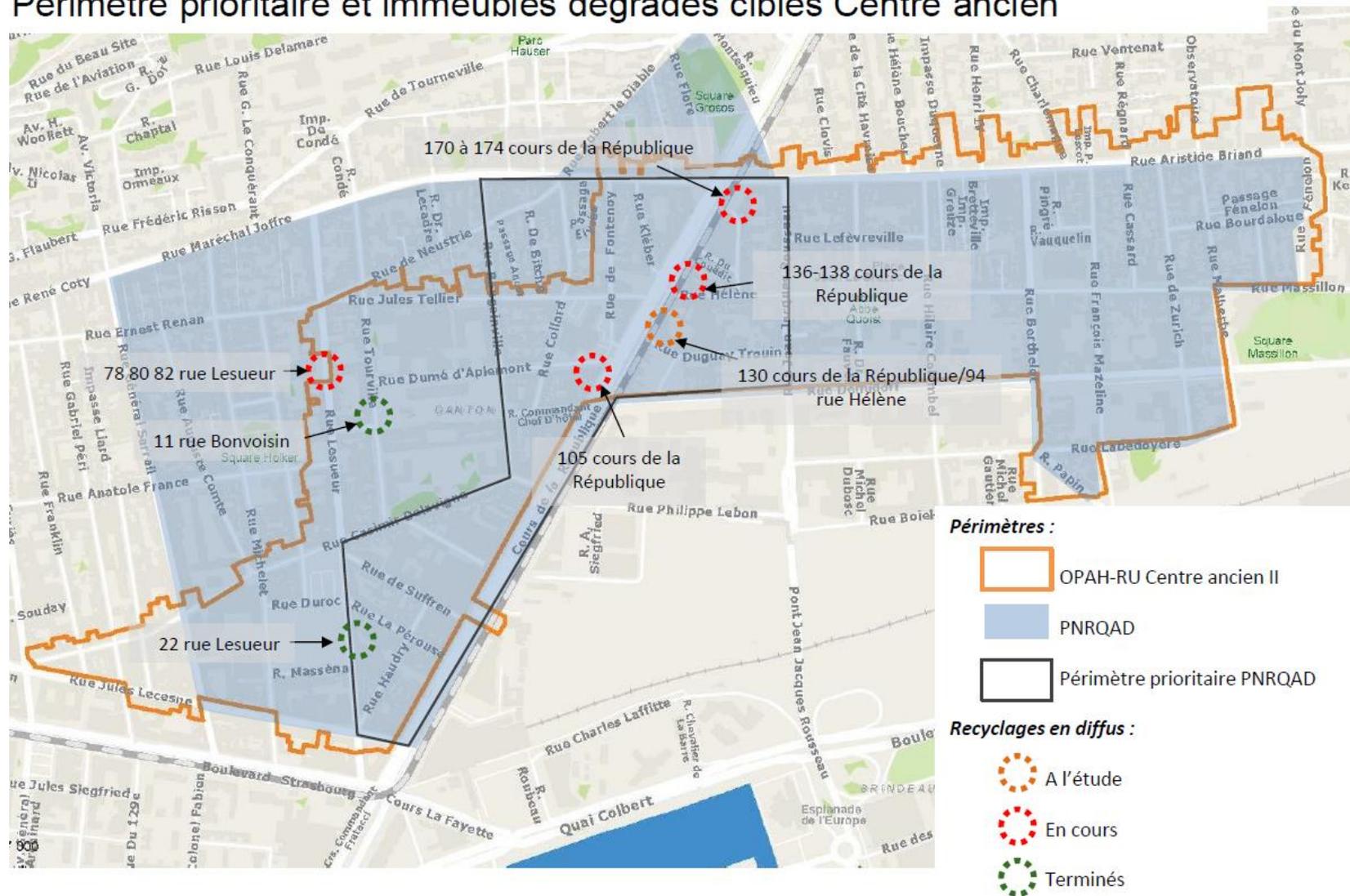
# La réhabilitation du centre ancien



Sources: Ville du Havre, 2018

# La réhabilitation du centre ancien

## Périmètre prioritaire et immeubles dégradés ciblés Centre ancien



Sources: Ville du Havre, 2018

# La réhabilitation d'un ancien couvent



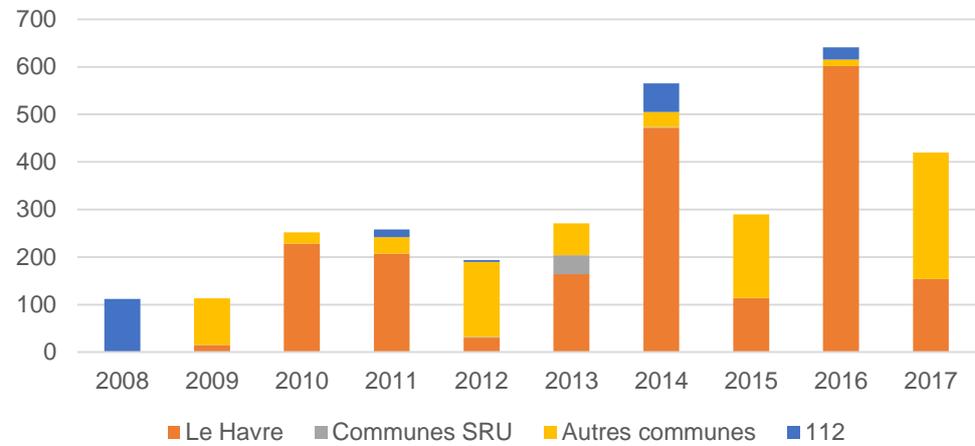
© L'Orne Hebdo

Sources: L'Orne Hebdo, 2018

## Production neuve dans l'aire urbaine du Havre

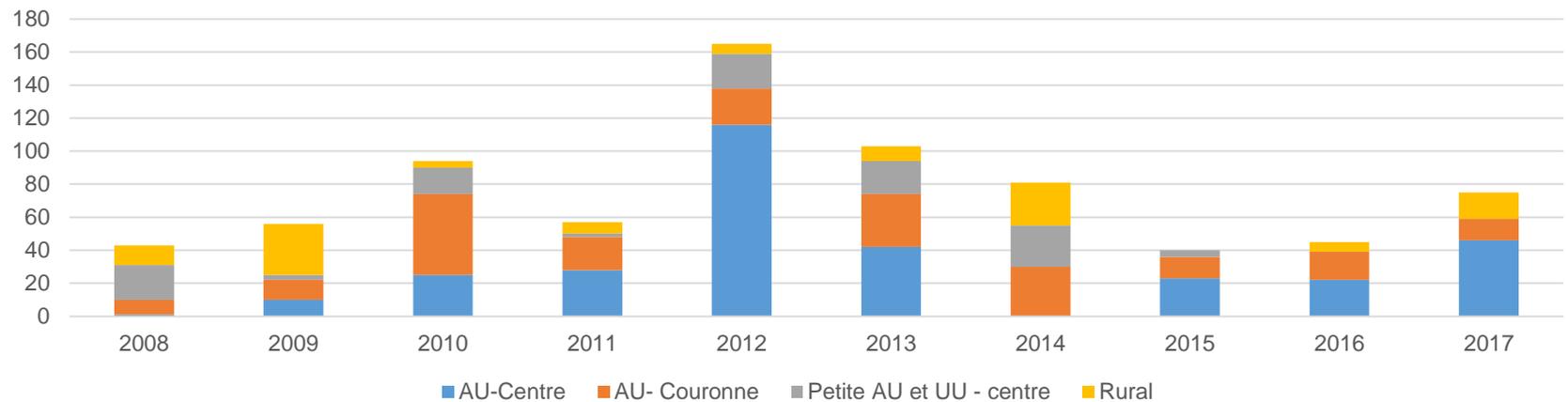
Source: Mondain, 2019; Sisal, 2019

### Demandes d'agrément par année et localisation (hors ANRU)



### Demande d'agrément par année et localisation (hors ANRU)

Source: SiSAL, 2019



## Production neuve dans l'Orne

Source: Mondain, 2019; Sisal, 2019

# L'intérêt à construire en contexte concurrentiel

**Des politiques locales structurées qui font de la production neuve Hlm un outil d'aménagement au service de politiques résidentielles d'attractivité**

**Des organismes Hlm qui font de la production neuve un moyen de lutter contre la vacance locative**

*Surtout, sur un territoire où il y a une très grande concurrence, il y a plutôt intérêt à construire parce que les locataires me disent régulièrement : « moi je suis là depuis 10 ou 20 ans, j'ai le droit à un logement neuf et je veux un logement neuf ». Ils veulent un logement récent neuf et pas un logement de 50 ans ou 70 ans d'ancienneté, même réhabilité. Il reste dans sa composition, dans son environnement, un ensemble immobilier daté qui ne correspond pas aux envies des locataires, d'autant qu'ils peuvent aller voir chez le confrère pour voir quelque chose de mieux (Directeur.rice HLM, Seine-Maritime, novembre 2018).*