

H. Le parc locatif social (PLS)

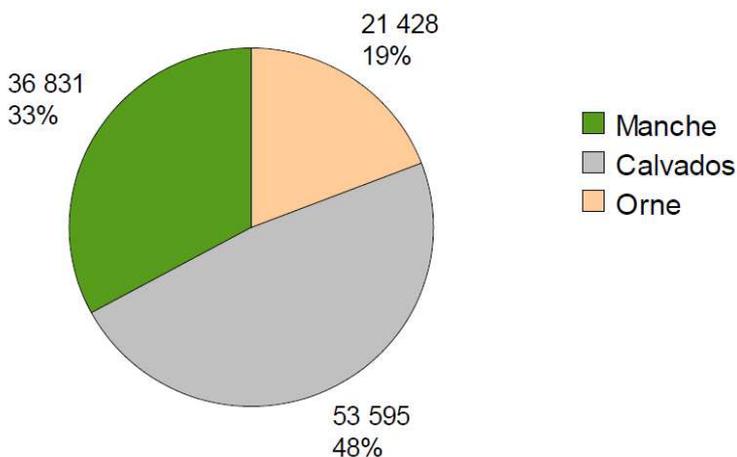
I - Données de cadrage

Au 1^{er} janvier 2012, le parc locatif social de la Manche comprend près de 37 000 logements, ce qui représente 33 % du volume régional.

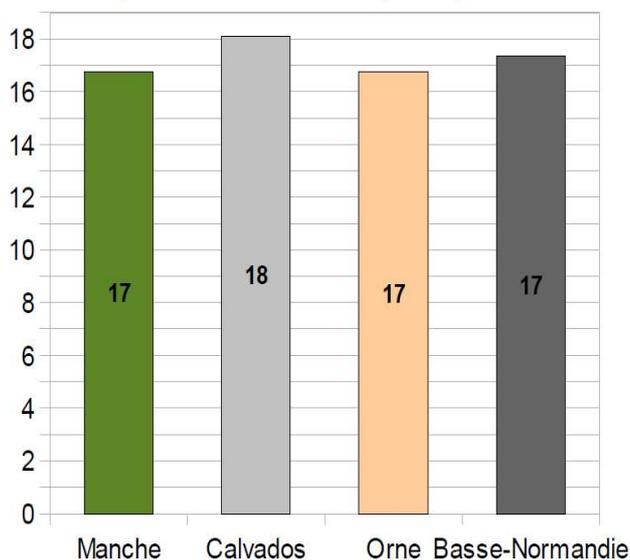
Un peu plus du tiers des communes du département (212 précisément) disposent d'un ou plusieurs logements locatifs sociaux.

Cinq communes, dont la population n'excède pas 800 habitants, disposent d'un seul logement locatif social. Huit communes, dont la population est au moins égale à 6 000 habitants, présentent un parc de logements locatifs sociaux supérieur à 1 000 unités.

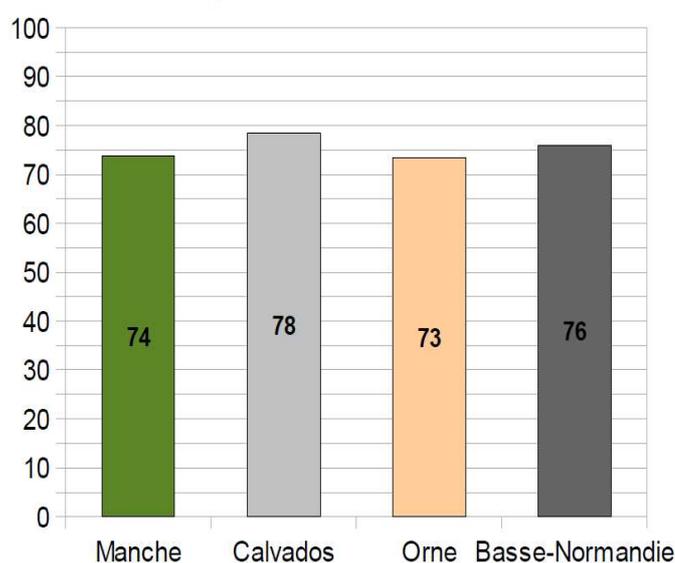
Le parc locatif social bas-normand au 1er janvier 2012



Nombre de logements sociaux pour 100 résidences principales



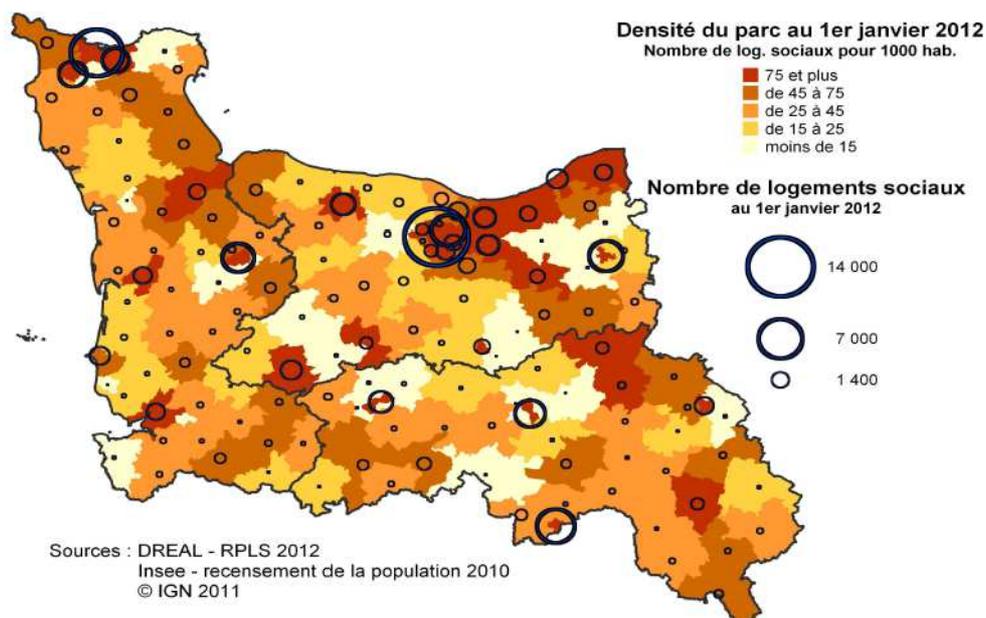
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants



Sources : RPLS 2012, INSEE

17 résidences principales sur 100 sont des logements sociaux, chiffre conforme à ceux des autres départements bas-normands et au chiffre France entière.

On compte 74 logements sociaux pour 1 000 habitants dans la Manche, densité un peu plus faible que celles du Calvados (78) et de la Basse-Normandie (76) mais légèrement plus élevée que celle de la France entière (72).



II - Répartition

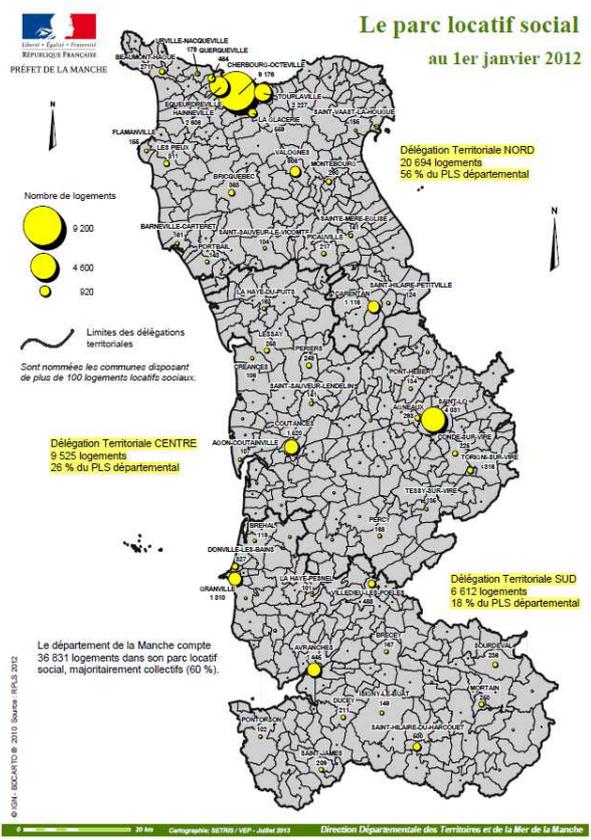
Par délégation territoriale :

Rappel : La Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Manche est constituée d'un siège à Saint-Lô épaulé de quatre points d'entrée sur le territoire : la délégation à la mer et au littoral, positionnée à Cherbourg, ainsi que **trois délégations territoriales (DT) : Cherbourg, Coutances et Avranches.**

Le parc locatif social au 1er janvier 2012				
Délégations territoriales	Nb de logements locatifs sociaux	Poids du PLS par rapport au PLS départemental	Nb de résidences principales (2010)	Poids du PLS par rapport au parc de résidences principales (%)
Nord	20 694	56 %	89 045	23%
Centre	9 525	26 %	66 651	14%
Sud	6 612	18 %	63 965	10%
Manche	36 831		219 661	17%

Sources : INSEE recensement 2010, RPLS 2012

En toute logique, étant donné le poids démographique de Cherbourg-Octeville, c'est la délégation territoriale Nord qui pèse le plus dans le total départemental (56 %) et qui présente le pourcentage le plus élevé de logements locatifs sociaux dans le total des résidences principales (23 %). Les plus forts pourcentages vont à la ville sous-préfecture et à Beaumont-Hague (toutes deux 48 %). A Saint-Lô et Coutances (délégation territoriale Centre), les proportions atteignent respectivement 41 % et 36 %, tandis qu'à Avranches (délégation territoriale Sud), on se situe à 35 %.



Par unité urbaine :

Rappel : Une unité urbaine est composée d'une ou plusieurs communes sur le territoire desquelles se trouve un ensemble d'habitations qui présentent entre elles une continuité du bâti et comportent au moins 2 000 habitants.

La répartition du parc locatif social dans la Manche reflète globalement la trame urbaine, mais pas totalement. Des phénomènes locaux interviennent.

D'une façon générale, le parc locatif social est concentré dans les unités urbaines. Elles englobent plus de 83 % du PLS du département pour 48 % de sa population.

Le poids du PLS dans l'unité urbaine de Cherbourg représente à lui seul 41 % du parc social départemental pour 17 % de la population. Il est suivi, en terme quantitatif, par l'unité urbaine de Saint-Lô qui concentre 12 % du parc départemental pour un peu moins de 5 % de la population. Deux autres unités urbaines disposent d'un parc locatif social proportionnellement beaucoup plus important que leur population : il s'agit de Coutances et Carentan.

Parallèlement, certains secteurs semblent sous-équipés en logements sociaux au regard de leur population. Dans les unités urbaines d'Agon-Coutainville, Bréhal, Granville et Pontorson, la part du PLS dans le total départemental est nettement inférieure à celle de la population dans le total départemental. Dans le cas d'Agon-Coutainville, qui est une station balnéaire mais un pôle d'emploi d'importance, cet état de fait peut se comprendre mais le cas de Pontorson, pourtant un pôle d'emploi, à proximité de la Baie du Mont-Saint-Michel, peut surprendre, de même que celui de Granville. D'une façon générale, il y a un effet « côte » qui atténue le poids relatif du PLS ; c'est le cas de Granville. Ce littoral touristique attire ainsi une population plus aisée qui ne recherche pas de logements sociaux. Cependant, le PLS y est demandé par une population qui a des difficultés à se loger en bord de mer en raison des prix élevés et de la pression immobilière.

Certaines communes n'ont pas la taille suffisante pour être unité urbaine mais présentent un nombre de logements locatifs sociaux relativement élevé. Ce sont en effet des pôles d'emploi plus ou moins importants et des pôles de services à l'échelle de leur canton : il s'agit de Beaumont-Hague (48 % des résidences principales sont des logements locatifs sociaux), Montebourg (31 %), Lessay (30 %). Dans une moindre mesure, c'est aussi le cas

de Picauville (hôpital psychiatrique) (27 %), Ducey (19 %), La-Haye-du-Puits (situation de carrefour, pôle commercial et de service) (19 %) et Flamanville (pôle d'emplois lié à la centrale EDF) (20 %).

Le parc locatif social au 1er janvier 2012 (1)					
Unités urbaines	Noms des communes	Nb logements locatifs sociaux	Poids du PLS par rapport au PLS départemental	Population 2010	% de la population départementale
Agon-Coutainville	Agon-Coutainville, Blainville-sur-Mer, Gouville-sur-Mer, Tourville-sur-Sienne	229	0,6 %	7 228	1,4%
Avranches	Avranches, Marcey-les-Grèves, Ponts, Saint-Martin-des-Champs, Saint-Senier-sous-Avranches, le Val Saint-Père	1 516	4,1 %	15 241	3,1%
Bréhal	Bréhal, Bricqueville-sur-Mer, Chanteloup	135	0,4 %	4 541	0,9%
Bricquebec	Bricquebec	363	1 %	4 256	0,9%
Carentan	Carentan, Saint-Hilaire-Petitville	1 240	3,4 %	7 425	1,5%
Cherbourg-Octeville	Cherbourg-Octeville, Equeurdreville-Hainneville, La Glacerie, Martinvast, Querqueville, Tollevast, Tourlaville	15 043	41 %	84 814	17,0%
Condé-sur-Vire	Condé-sur-Vire	225	0,6 %	3 331	0,7%
Coutances	Coutances, Saint-Pierre-de-Coutances	1 520	4,1 %	9 765	2,0%
Granville	Anctoville-sur-Boscq, Jullouville, Bréville-sur-Mer, Carolles, Donville-les-Bains, Granville, Longueville-sur-Mer, Saint-Pair-sur-Mer, Yquelon	1 740	4,7 %	26 137	5,2%
La Haye-du-Puits	La Haye-du-Puits, Saint-Symphorien-le-Valois	178	0,5 %	2 484	0,5%
Manche		36 831		498 747	

Le parc locatif social au 1er janvier 2012 (2)					
Unités urbaines	Noms des communes	Nb de logements locatifs sociaux	Poids du PLS par rapport au PLS départemental	Population 2010	% de la population départementale
Les Pieux	Les Pieux	311	0,8 %	3 558	0,7%
Mortain	Mortain, Le Neufbourg	255	0,7 %	2 221	0,4%
Périers	Périers, Saint-Sauveur-Lendelin, Saint-Sébastien-de-Rais, Vaudrimesnil	390	1,1 %	4 837	1,0%
Pont-Hébert	La Meauffe, Pont-Hébert	173	0,5 %	2 861	0,6%
Pontorson	Pontorson	102	0,3 %	4 114	0,8%
St-Hilaire-du-Harcouët	Parigny, Saint-Hilaire-du-Harcouët	524	1,4 %	5 791	1,2%
Saint-James	Saint-James	209	0,6 %	2 678	0,5%
Saint-Lô	Agneaux, Saint-Georges-Montcocq, Saint-Lô	4 324	12 %	23 567	4,7%
Saint-Vaast-la-Hougue	Morsalines, Quettehou, Saint-Vaast-la-Hougue	262	0,7 %	3 818	0,8%
Sourdeval	Sourdeval	236	0,6 %	2 782	0,6%
Torgni	Saint-Amand, Torgni-sur-Vire	373	1 %	4 634	0,9%
Valognes	Valognes, Yvetot-Bocage	906	2,5 %	8 329	1,7%
Villedieu-les-Poêles	Fleury, Sainte-Cécile, Villedieu-les-Poêles	494	1,3 %	5 606	1,1%
23 unités urbaines	64 communes	30 748	83,5%	240 018	48,1%
Manche		36 831		498 747	

Sources : INSEE recensement 2010, RPLS 2012

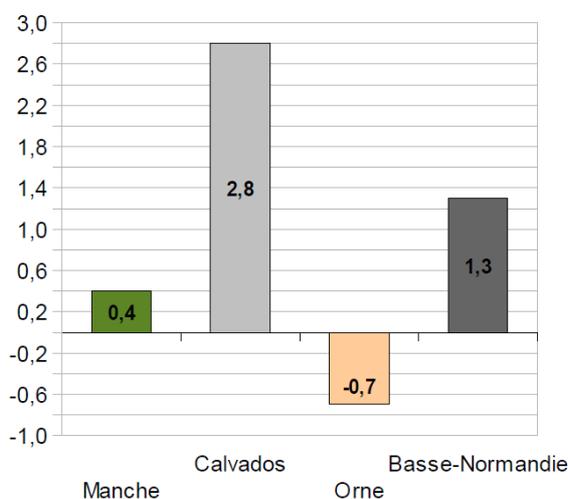
II - Evolution

Le parc locatif social de la Manche a gagné 136 unités entre le 1^{er} janvier 2011 et le 1^{er} janvier 2012, ce qui correspond à une évolution timide de +0,4 %, qui contraste avec les +2,8 % d'évolution du Calvados.

La progression bas-normande est de +1,3 % (contre +1,7 % pour la France entière et +1,5 % pour la France métropolitaine).

Cette croissance résulte d'un plus large volume de logements mis en service, très majoritairement dans le Calvados et d'une diminution des démolitions en 2011, qui tend aussi à améliorer le solde des entrées-sorties de l'offre locative.

Evolution du nombre de logements sociaux entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2012



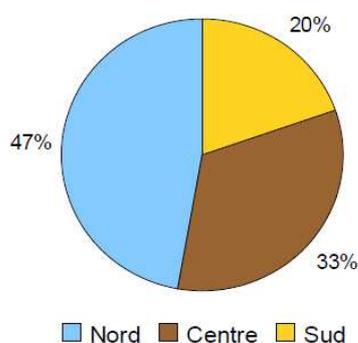
Source : RPLS

IV - Type d'habitation

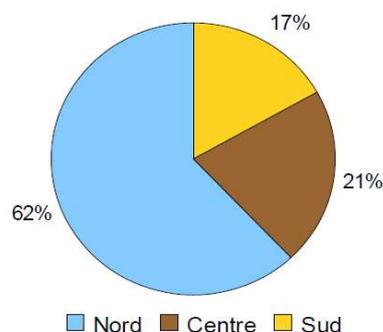
Le parc locatif social au 1er janvier 2012					
Délégations territoriales	Nb de logements locatifs sociaux individuels	Part des logements locatifs sociaux individuels (%)	Nb de logements locatifs sociaux collectifs	Part des logements locatifs sociaux collectifs (%)	Total de logements locatifs sociaux
Nord	6 898	33%	13 796	67%	20 694
Centre	4 841	51%	4 684	49%	9 525
Sud	2 875	43%	3 737	57%	6 612
Manche	14 614	40%	22 217	60%	36 831

Source : RPLS 2012

Répartition des logements sociaux individuels par délégation territoriale



Répartition des logements sociaux collectifs par délégation territoriale

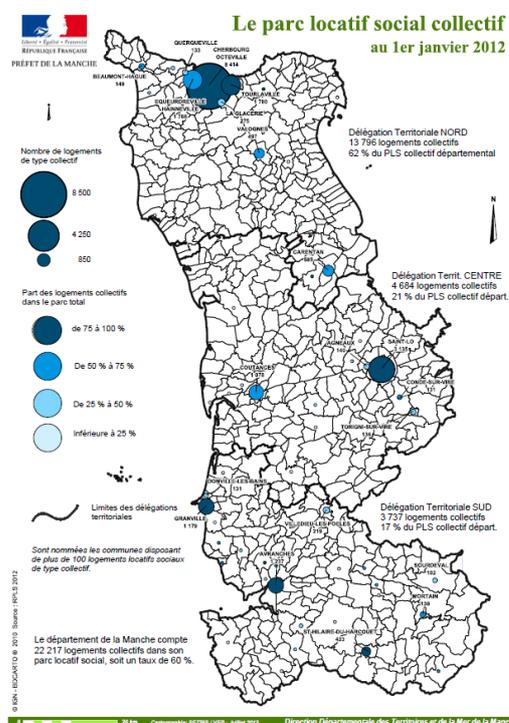
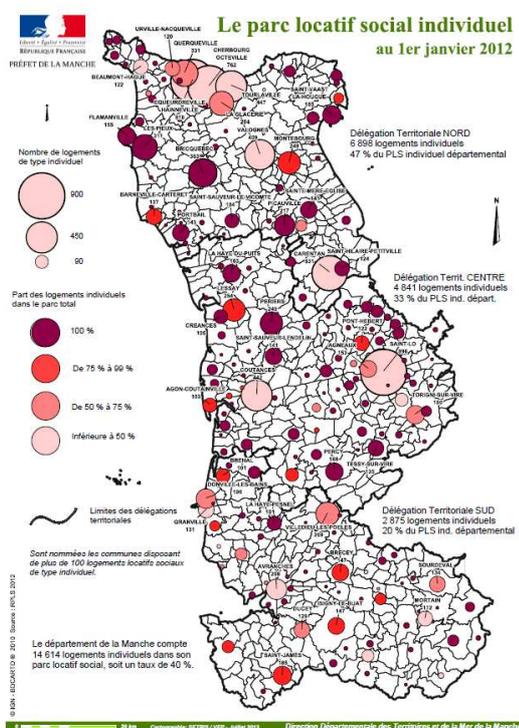


Source : RPLS 2012

Les logements individuels représentent près de 40 % du parc social total et sont donc sur-représentés (14 614 unités), notamment dans les communes rurales. C'est mieux que les pourcentages régional (35 %) et calvadosien (35 %), eux-mêmes plus de deux fois supérieurs au pourcentage national (16 %) et très nettement supérieurs au pourcentage ornais (29 %). La Basse-Normandie est une des régions les mieux dotées en logements individuels.

Dans la DT Centre, les logements sociaux individuels sont les plus nombreux mais l'écart entre individuel et collectif est faible (51 % contre 49 %). Dans les DT Nord et Sud, les logements collectifs prédominent, très nettement dans le cas de la DT Nord (67 %). Cette dernière concentre 62 % des logements sociaux collectifs du département; Cherbourg-Octeville à elle seule rassemble 38 % du PLS collectif manchois, la communauté urbaine de Cherbourg 56 %. Par comparaison, la communauté d'agglomération de Saint-Lô ne concentre que 15 % du PLS collectif manchois mais il faut bien évidemment mettre en balance le poids démographique des deux entités : 5 % pour la CA de Saint-Lô, 17 % pour la CUC.

Paradoxalement, le parc locatif social collectif de la Manche (22 217 logements) ne représente que 31 % du PLS collectif de la région. Il n'est véritablement présent que dans les principales villes du département. Cherbourg-Octeville et Saint-Lô concentrent à elles seules 52 % du parc collectif de la Manche et 36 % du PLS total pour 11 % de la population départementale.



V - Niveau de loyer

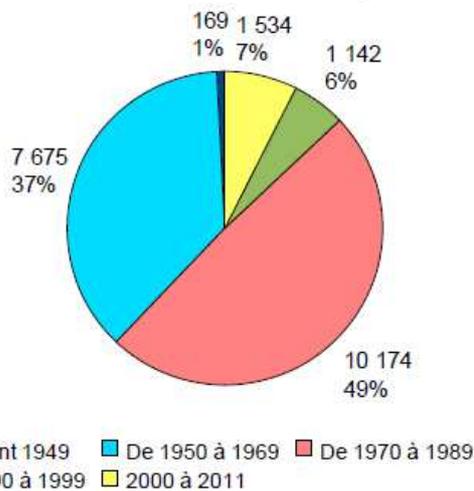
	Loyer moyen en €/m ² de surface habitable des logements Au 1er janvier 2012				
	2 010	Evolution 2010/2011	2011	2012	Evolution 2011/2012
Manche	4,37	1,6%	4,44	4,45	0,2%
Orne	4,46	3,4%	4,61	4,62	0,2%
Calvados	5,13	2,1%	5,24	5,25	0,2%
Basse-Normandie	4,75	2,3%	4,86	4,86	0,0%
Hors Ile de France				5,24	3%
France entière				5,61	2,7%

Source : RPLS 2012

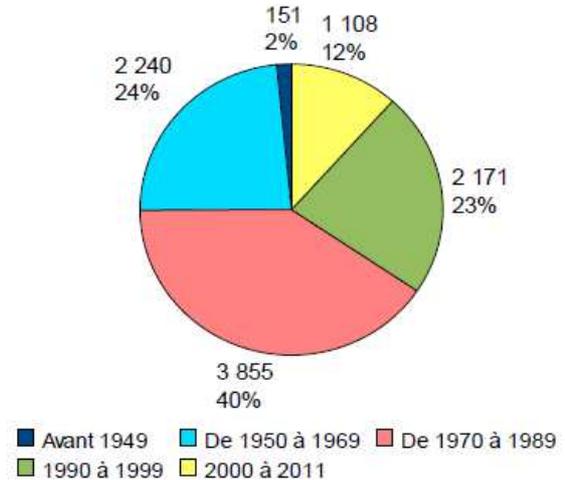
Le loyer en €/m² du PLS manchois est le moins élevé des trois départements bas-normands. Il est nettement en-deçà des loyers hors Île-de-France et France entière. Si les prix ont progressé entre 2010 et 2011, certes moins fortement dans la Manche que dans le Calvados ou dans l'Orne, la stabilité est au rendez-vous entre 2011 et 2012 pour notre département et ses voisins.

VI - Âge

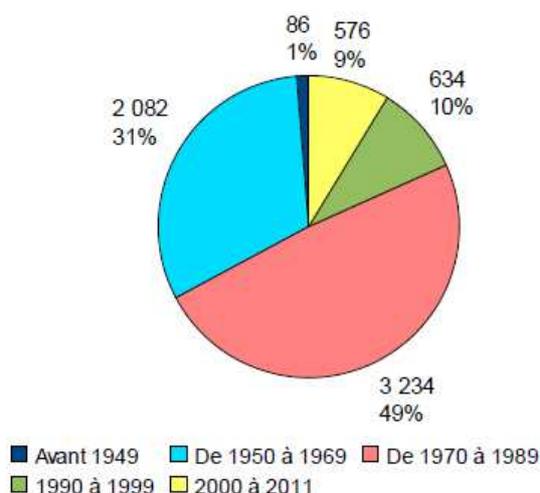
Age du PLS de la DT Nord au 1er janvier 2012



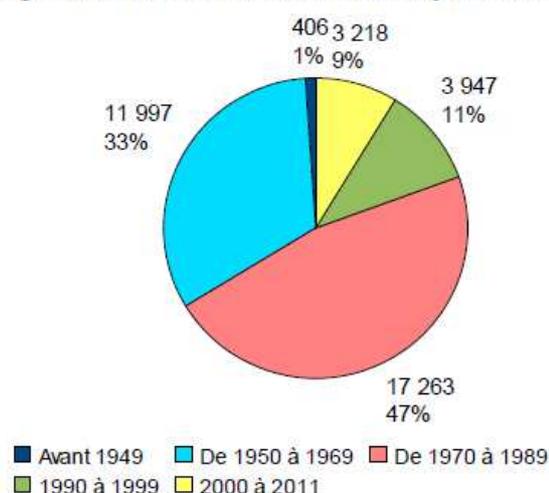
Age du PLS de la DT Centre au 1er janvier 2012



Age du PLS de la DT Sud au 1er janvier 2012



Age du PLS de la Manche au 1er janvier 2012



Source : RPLS 2012

Les graphiques ci-dessus donnent l'âge du parc locatif social par délégation territoriale et dans la Manche au 1^{er} janvier 2012, d'après l'année de construction.

Le parc locatif social le plus volumineux date essentiellement des années 1970-1980. La part des logements locatifs sociaux construits de 1970 à 1989 représente 49 % du PLS total dans les délégations territoriales Nord et Sud, 40 % dans la délégation territoriale Centre.

Le Nord-Cotentin, tout particulièrement, a connu un boom de la construction durant cette période, dû en majeure partie aux grands chantiers du nucléaire. Ainsi, les communes de la communauté urbaine de Cherbourg (mis à part Cherbourg-Octeville et La Glacière) ont un parc HLM datant très majoritairement des années 1970-1980 : 65 % à Tourlaville, 72 % à Querqueville, 69 % à Equeurdreville-Hainneville. C'est également le cas de certains chefs-lieux de cantons : Les Pieux (77 %), Valognes (67 %), Carentan (62 %)...

Par ailleurs, la période de la Reconstruction (années 1950-1960) voit fleurir les premières barres et tours HLM et bon nombre d'habitants cherchent encore à se loger de manière définitive. Cherbourg-Octeville compte ainsi 54 % de logements HLM datant de cette époque. Il s'agit des grands collectifs du quartier des Provinces, de l'Amont-Quentin, du Maupas – Haut Marais... Saint-Lô quant à elle totalise 22 % de logements HLM construits entre 1950 et 1969, principalement dans le quartier de La Dollée. D'autres communes ont un parc HLM, issu de ces mêmes années, assez conséquent : Avranches (47 %), Saint-Hilaire-du-Harcouët (47 %), Mortain (52 %), Sourdeval (62 %)... Ces communes ont en effet connu de lourdes destructions lors de la Libération en 1944 et nombre d'habitants ont dû être relogés par la suite.

Globalement, le parc HLM ancien (antérieur à 1949 – on parle d'HBM habitation bon marché de 1894 à 1945, année de naissance des HLM) est très peu répandu : il ne concerne qu'un peu plus d'1 % du parc, soit 400 logements environ pour l'ensemble du département.

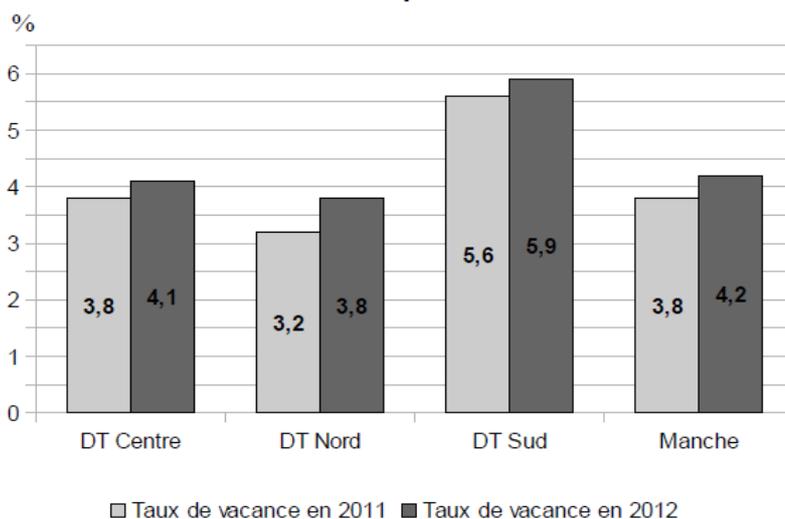
Le parc récent (construit depuis 1990), compte, quant à lui, un peu plus de 7 000 logements, soit près de 20 % du PLS départemental. Il profite notamment aux communes rurales, aux communes périurbaines et aux communes littorales entre Barneville-Carteret et Jullouville. La part des logements récemment construits est beaucoup plus élevée dans la DT Centre (plus de 34 %) que dans la DT Nord (13 %) ou dans la DT Sud (18 %).

VII - Vacance et mobilité

La vacance au 1^{er} janvier 2012

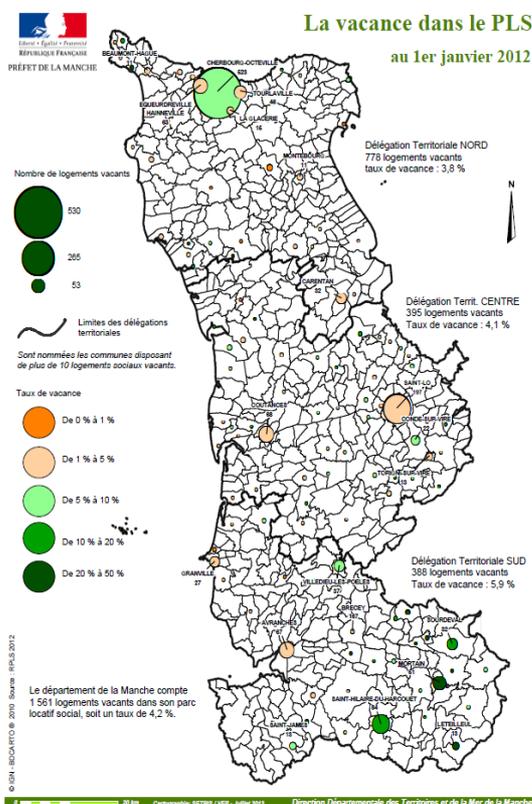
On appelle logement vacant un logement pour lequel il n'existe pas de contrat de location en cours de validité ou prenant effet au 1^{er} janvier de l'année de l'enquête.

Taux de vacance - comparaison 2011 et 2012



Source : RPLS 2012

Au 1^{er} janvier 2012, les logements vacants proposés à la location et non occupés constituent 4,2 % du parc social départemental, chiffre comparable au taux régional. La vacance dans le PLS manchois a augmenté par rapport à 2011 (+ 0,4 point) pour la Manche. Les trois délégations territoriales sont concernées par l'augmentation de la vacance dans leur PLS mais les taux de vacance diffèrent entre chacune d'elles : le moins élevé, 3,8 % dans la DT Nord, le plus élevé, 5,9 % dans la DT Sud.



La mobilité au 1^{er} janvier 2012

La mobilité représente la part des logements qui ont changé de locataire dans l'année.

En 2012, dans la Manche, 12 logement sur 100 ont fait l'objet d'un emménagement. Cette proportion est à peu près la même qu'en 2011 et n'est pas éloignée des chiffres régional et calvadosien. Il convient de souligner que dans le secteur collectif, la rotation de locataire est près de deux fois plus fréquente que dans le secteur individuel.

Sources : INSEE, RPLS 2012, « Premiers Résultats » janvier 2013 – DREAL Basse-Normandie