

Logement...

les attentes évoluent

Direction
 Départementale
 des Territoires
 et de la Mer



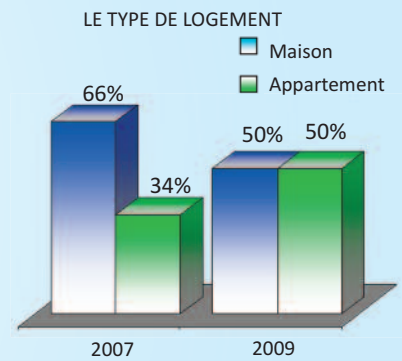
Tous les deux ans, le groupe "De particulier à particulier" réalise une grande enquête auprès de ses lecteurs (échantillon de 3 500 à 5 600 lecteurs suivant les années) pour :

- déterminer le profil de ceux qui sont en train d'acheter,
- caractériser leurs goûts en matière d'habitat,
- mesurer leurs exigences quant à la qualité du logement qu'ils envisagent d'acquérir.

Enquêtes nationales* : aspirations des Français

"2009 : Un regain d'intérêt pour l'appartement"

Parmi les Français interrogés en 2009, 50 % choisissent l'appartement. Ce rééquilibrage entre maison individuelle et logement s'est opéré en deux ans et vient conforter un regain d'intérêt pour ce type de logement.



"L'appartement : pour le centre-ville et ses services"

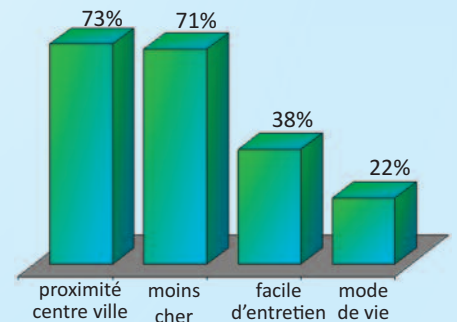
"La maison : pour le calme"

Le choix de l'appartement est d'abord influencé par sa proximité avec le centre-ville et son coût plus raisonnable.

Viennent ensuite, loin derrière, la facilité d'entretien et le choix d'un mode de vie plus citadin. L'attrait du centre-ville répondrait également au souhait de se rapprocher du lieu de travail, des commerces et des services.

La maison est plutôt préférée pour son environnement calme, pour le bien-être des enfants, mais aussi, dans une plus faible mesure, pour celui des parents.

LES PRINCIPAUX ARGUMENTS DU REGAIN D'INTÉRÊT POUR L' APPARTEMENT

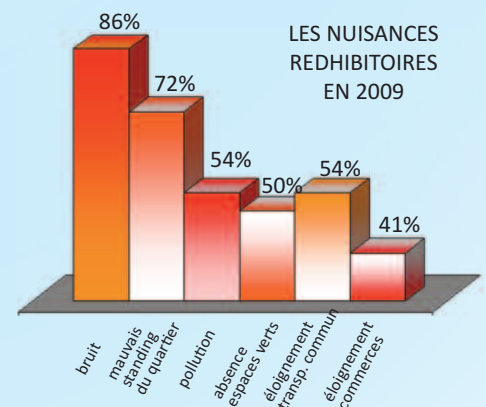


"Le cadre de vie : un critère déterminant"

Le cadre de vie importe tout particulièrement dans la réalisation de l'acte d'achat. Les futurs acquéreurs aspirent à un havre de paix. Le bruit et le mauvais standing du quartier constituent les deux principales nuisances qui les rebutent. Par contre, de plus en plus désireux de vivre en centre-ville, les Français font preuve de davantage de tolérance quant à la pollution et au manque d'espaces verts.



LES NUISANCES REDHIBITOIRES EN 2009



Enquêtes nationales* aspirations des Français (suite)

“Des logements moins énergivores plus écologiques”

Les acheteurs, sensibles aux problématiques environnementales et économiques, sont prêts dans une large majorité à mettre le prix pour un logement plus économe en énergie et mieux isolé.

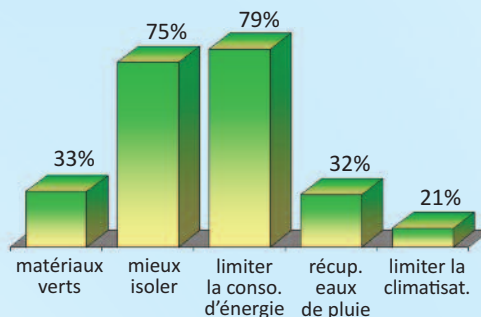


33 % d'entre eux souhaitent utiliser des matériaux “verts” et récupérer l'eau de pluie.

15 % des enquêtés disent avoir une préférence pour la maison bois, dont l'offre devrait continuer de se développer.

Ces tendances lourdes traduisent une préoccupation grandissante pour l'environnement et le développement durable.

UN INTÉRÊT POUR L'ENVIRONNEMENT ET L'ÉCONOMIE EN 2009



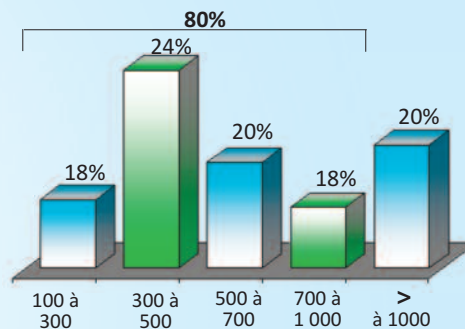
“Des terrains moins grands”



80 % des acquéreurs souhaitent un terrain d'une superficie inférieure à 1000 m².

La taille moyenne des terrains recherchés ne cesse de baisser sur la dernière décennie.

LES SURFACES DES TERRAINS SOUHAITEES (M²) EN 2009



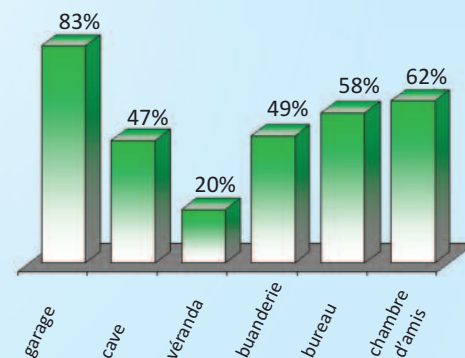
“Des extensions indispensables à la maison”



Le garage apparaît indispensable aux candidats à la propriété.

Des pièces complémentaires sont attendues : chambre d'amis, bureau, buanderie, véranda...

LES EXTENSIONS ESSENTIELLES DE LA MAISON EN 2009 (enquête PAP)



Ce qu'il faut retenir de l'enquête

Les candidats à l'achat d'un logement recherchent avant tout un cadre de vie de qualité. Ils veulent être à proximité du centre-ville, de ses services et de ses commerces, afin de diminuer les trajets, les temps de transports et leurs coûts.

L'isolation, l'utilisation de nouveaux matériaux

“verts”, la réduction des consommations d'énergie sont des facteurs qui prennent une importance croissante pour le futur propriétaire.

Les nouveaux acquéreurs recherchent des terrains de taille plus petite, permettant de profiter des avantages du jardin sans en avoir les inconvénients.

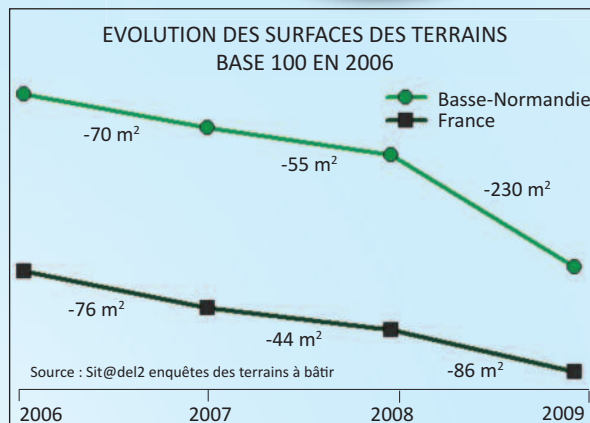
Données locales* : constat



L'observation des données locales disponibles révèle une réduction des surfaces des terrains à bâtir ces dernières années.

Cette évolution tient aux modifications sociologiques (diminution de la taille des ménages, plus grand isolement des personnes) mais elle a aussi d'autres causes telles que le coût du foncier, l'envie de se soustraire aux travaux d'entretien ou en tout cas de les limiter, le souhait de se rapprocher des centres-villes.

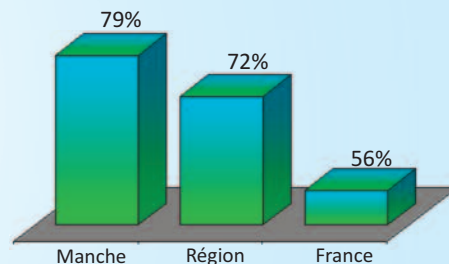
Tous ces changements induisent de nouvelles exigences de la part des futurs acquéreurs.



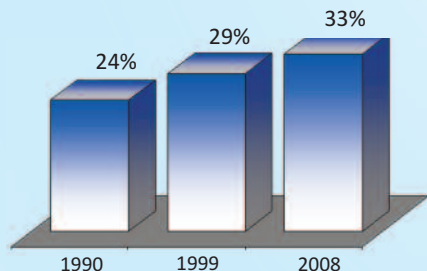
Dans le département de la Manche...

... le caractère rural du territoire explique la prédominance de la maison individuelle...

PART DE LA MAISON INDIVIDUELLE
DANS LES LOGEMENTS EN 2009

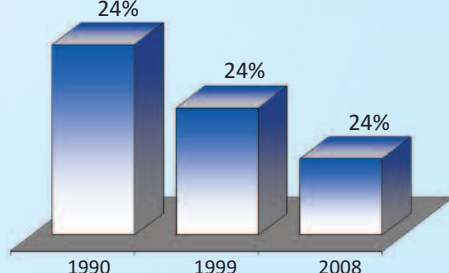


PART DES PERSONNES SEULES
DANS LEUR LOGEMENT

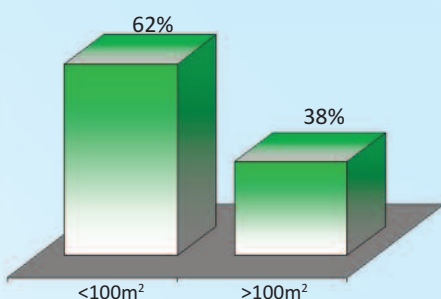


... le nombre d'occupants est en diminution, le nombre de personnes seules en hausse...

EVOLUTION DU NOMBRE D'OCCUPANTS
PAR RESIDENCE PRINCIPALE



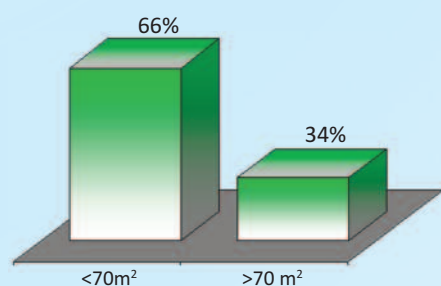
LA SURFACE DES MAISONS EN 2007



... un besoin avéré de logements de taille moyenne



LA SURFACE DES APPARTEMENTS EN 2007



* sources : enquêtes "habitat" - groupe de Particulier à Particulier - Sit@del2



Comment concevoir un quartier

répondant aux attentes des manchois ?



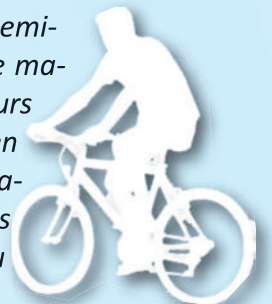
A l'image de l'ensemble des Français, les manchois vont chercher lors de l'acquisition ou de la construction de leur logement :

↳ A **limiter le coût** global correspondant à l'acquisition et à l'entretien du terrain et de l'habitation. Ils opteront pour un terrain plus petit et une maison économe en énergie.

↳ A bénéficier d'un **cadre de vie agréable**, conciliant des espaces publics de qualité, favorisant la convivialité et le lien social ainsi que des espaces privatifs respectant une certaine intimité. Ils seront également attentifs aux caractéristiques architecturales du quartier.

↳ A avoir la possibilité de se rendre dans les **services et commerces de proximité** à pied ou en vélo, en suivant un cheminement confortable et accessible. De la même manière, ils souhaiteront dans la mesure du possible, que leurs

enfants puissent rejoindre les établissements scolaires, culturels et sportifs en toute sécurité. Idéalement, ils souhaiteraient que leur logement soit à proximité de leur lieu de travail ou d'un service de transports collectifs : gare, aire de covoiturage, arrêt de bus. Ainsi, ils pourront limiter l'usage de leur voiture, car ils prennent conscience à la fois du coût croissant du carburant et des conséquences environnementales.



↳ A acquérir un logement correspondant à leurs besoins et leurs modes de vie. La commune favorisera la création de différents types et tailles de logements ce qui apportera une **diversité générationnelle et sociale** et permettra la création de **vie de quartier**.

↳ A prendre en compte la **préservation de l'environnement**, avec une attention particulière aux économies d'énergie, à la gestion de l'eau et des déchets, à l'insertion du quartier dans son environnement en conservant les haies par exemple.

Pour que le nouveau quartier réponde aux attentes et besoins, une intervention publique est nécessaire.

Les grandes étapes seront :

- ↳ l'élaboration d'un **diagnostic** économique, environnemental et social,
- ↳ la définition d'un projet et son portage par les élus et la **concertation avec les habitants**.

L'élaboration devra se faire avec l'appui d'acteurs professionnels et institutionnels : urbanistes, architectes, paysagistes...

La **DDTM de la Manche** peut vous accompagner dans vos réflexions.



La démarche "éco-quartier ou "éco-hameau" est la solution à privilégier pour répondre à l'ensemble des attentes des manchois.

