

Programme Local de l'Habitat

2020-2025



VICHYCOMMUNAUTÉ

Diagnostic Habitat



Diagnostic habitat

Communauté d'agglomération de Vichy Communauté

SOMMAIRE

PORTRAIT DE TERRITOIRE

L'évolution démographique et son impact sur la structure des ménages

- L'évolution démographique
- Caractéristiques des ménages

L'analyse socio-économique

- Dynamique et caractéristiques de l'environnement économique
- Caractéristiques socio-économiques de la population

Les mobilités domicile-travail et l'offre en équipements et services

- Les mobilités domicile-travail
- L'offre en équipements et services

PARC DE LOGEMENTS ET MARCHÉS IMMOBILIERS

Structure et dynamique du parc de logements

- Composition et évolution du parc de logements
- Dynamique et caractéristiques du parc de logements occupés
- L'inconfort dans le parc de logements occupés

Marché immobilier et trajectoires résidentielles

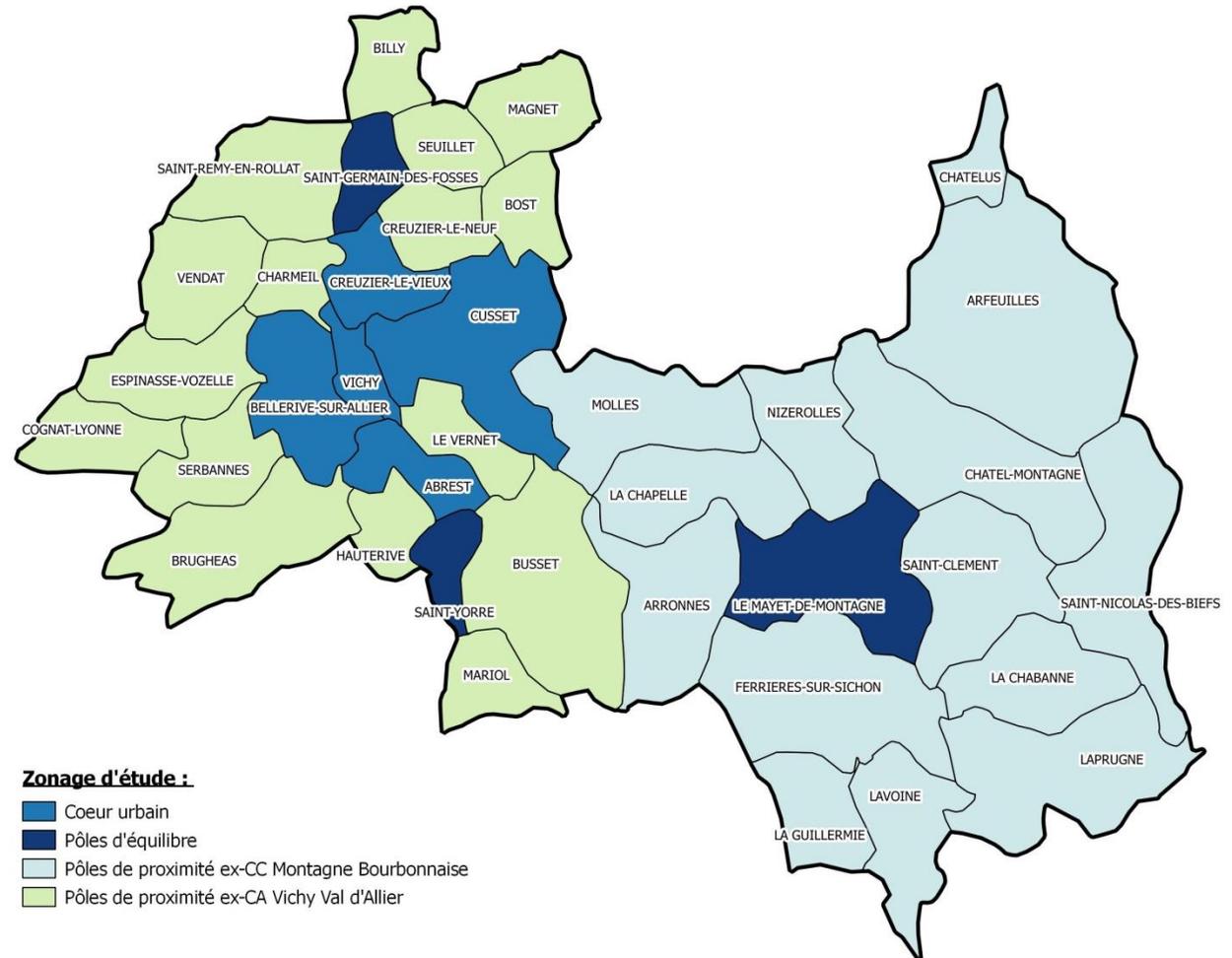
- Caractéristiques des emménagés récents
- Marchés immobilier et locatif

Le diagnostic social de l'habitat

ZONAGE RETENU

Le zonage retenu est le suivant :

- Le cœur urbain qui correspond aux principales villes structurantes de l'agglomération (Abrest, Bellerive-sur-Allier, Creuzier-le-Vieux, Cusset, Vichy)
- Un secteur comprend les « pôles d'équilibre » du territoire, c'est-à-dire des communes qui structurent leur bassin de vie (Le Mayet-de-Montagne, Saint-Germain-des-Fossés et Saint-Yorre). Elles dépassent toutes les 1 000 habitants.
- Un secteur prend en compte les « pôles de proximité », dans lesquels on différencie ceux appartenant à l'ex Communauté d'agglomération Vichy Val d'Allier et ceux appartenant à l'ex Communauté de communes de la Montagne Bourbonnaise.



- Secteur « cœur urbain » (Abrest, Bellerive-sur-Allier, Creuzier-le-Vieux, Cusset, Vichy) : 5 communes pour 53 355 habitants
- Secteur « pôles d'équilibre » (Le Mayet-de-Montagne, Saint-Germain-des-Fossés, Saint-Yorre) : 3 communes pour 7 919 habitants
- Secteur « pôles de proximité ex CA VVA » : 16 communes pour 17 084 habitants
- Secteur « pôles de proximité ex CCMB » : 14 communes pour 5 016 habitants

PORTRAIT DE TERRITOIRE

L'évolution démographique et son impact sur la structure des ménages

CHIFFRES CLÉS	CONSTATS	ENJEUX
<ul style="list-style-type: none"> • 83 374 habs en 2014 • + 0,39% / an entre 2009 et 2014 (+0,06% entre 1999 et 2009) • Solde naturel = - 280 habs / an (2009-2014) • Solde migratoire = + 598 habs / an (2009-2014) 	<p>Un territoire qui gagne des habitants... ... et à un rythme qui s'accélère en raison d'un apport migratoire en hausse</p>	<p>L'accueil de population est essentiel pour le territoire, afin de maintenir une croissance démographique puisque le déficit naturel est structurel</p> <p>La qualité du parc de logements, notamment dans le secteur locatif, pour garantir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'accueil de nouveaux arrivants - la mobilité, sur le territoire, de l'ensemble de la population, y compris la plus âgée <p>L'adaptation des logements pour assurer le maintien à domicile des personnes âgées</p>
<ul style="list-style-type: none"> • 41 258 ménages en 2014 • + 0,7% / an entre 2009 et 2014 (+0,6% entre 1999 et 2009) 	<p>Une croissance du nombre de ménages qui évolue modérément</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • 8 nouveaux arrivants sur 10 vivent sur le cœur urbain 	<p>Un rôle d'accueil affirmé du cœur urbain de Vichy Communauté</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Un indice de jeunesse de 0,64 en 2014 (0,68 dans l'Allier, mais 1,07 au plan régional) • + 603 habitants âgés de 80 ans ou plus entre 2009 et 2014 	<p>Un vieillissement moins marqué que sur le reste du département, mais qui s'accroît... ... avec une forte progression du nombre de ménages âgés de 65 ans et plus</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • 1,97 personnes / ménage en 2014 (2,00 en 2009) • + 1 033 personnes vivant seules entre 2009 et 2014 • - 168 couples avec enfant(s) entre 2009 et 2014 	<p>Une taille moyenne des ménages en baisse continue, en raison d'une forte croissance du nombre de personnes seules</p>	

L'évolution démographique

Évolution du nombre d'habitants entre 2009 et 2014

	Population municipale			Évolution annuelle moyenne	
	1999	2009	2014	1999-2009	2009-2014
Cœur urbain	53 749	52 708	53 355	-0,20%	0,24%
Pôles d'équilibre	8 124	7 952	7 919	-0,21%	-0,08%
Pôles de proximité	19 415	21 124	22 100	0,85%	0,91%
<i>dont ex CA Vichy Val d'Allier</i>	14 528	16 074	17 084	1,02%	1,23%
<i>dont ex CC de la Montagne Bourbonnaise</i>	4 887	5 050	5 016	0,33%	-0,14%
CA Vichy Communauté	81 288	81 784	83 374	0,06%	0,39%
<i>Ensemble des CA de l'Allier</i>	211 765	211 835	212 458	0,00%	0,06%
<i>Allier</i>	344 721	343 046	343 062	-0,05%	0,00%
<i>Région AURA</i>	6,9 M	7,5 M	7,8 M	0,78%	0,79%
<i>France métropolitaine (hors IdF)</i>	47,6 M	50,7 M	52 M	0,65%	0,50%

Source : Insee recensement de la population 1999, 2009, 2014.

Un territoire qui gagne des habitants, et à un rythme qui s'accélère...

Entre 2009 et 2014, dans un contexte démographique départemental marqué par la stabilité, **la CA Vichy Communauté gagne 1 590 habitants**, soit une hausse de 0,39% en moyenne annuelle. Ce taux de croissance est six fois supérieur à la période précédente (+ 0,06%).

La croissance démographique est principalement portée par les pôles de proximité, notamment ceux de l'ex Communauté d'agglomération Vichy Val d'Allier. Le cœur urbain affiche une forte hausse par rapport à la période précédente, contrairement aux pôles d'équilibre qui présentent une légère baisse. Mais cette dernière est bien moins importante que celle relevée entre 1999 et 2009.

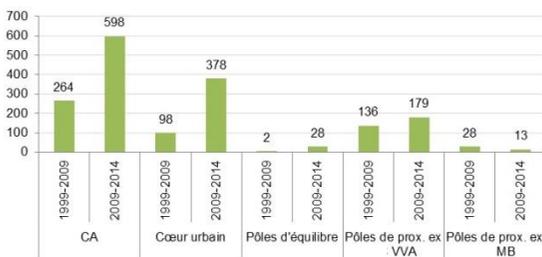
... en raison d'un apport migratoire en hausse

La croissance démographique est liée à un apport migratoire beaucoup plus important que sur la période précédente, et ce, malgré un déficit naturel qui lui, à l'inverse, s'accroît.

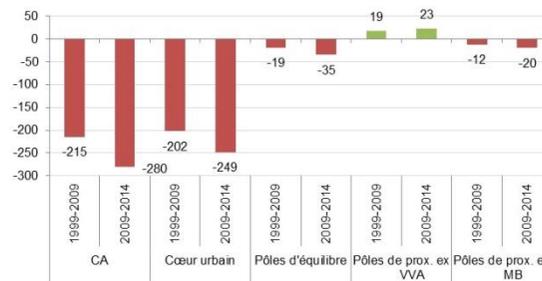
Entre 2009 et 2014, l'ensemble des secteurs présentent un apport migratoire. S'il demeure stable sur les pôles d'équilibre et les pôles de proximité appartenant à l'ex CA VVA, il se tasse sur ceux appartenant à l'ex CCMB. Le cœur urbain affiche quant à lui un gain important par rapport à la période 1999-2009.

Le déficit naturel touche l'ensemble du territoire, à l'exception des pôles de proximité appartenant à l'ex CA VVA qui présentent un apport naturel en progression.

Solde migratoire / an (= entrants - sortants)



Solde naturel / an (= naissances - décès)



Source : Insee recensement de la population 1999, 2009, 2014.

Une croissance de la population principalement portée par la frange ouest du territoire

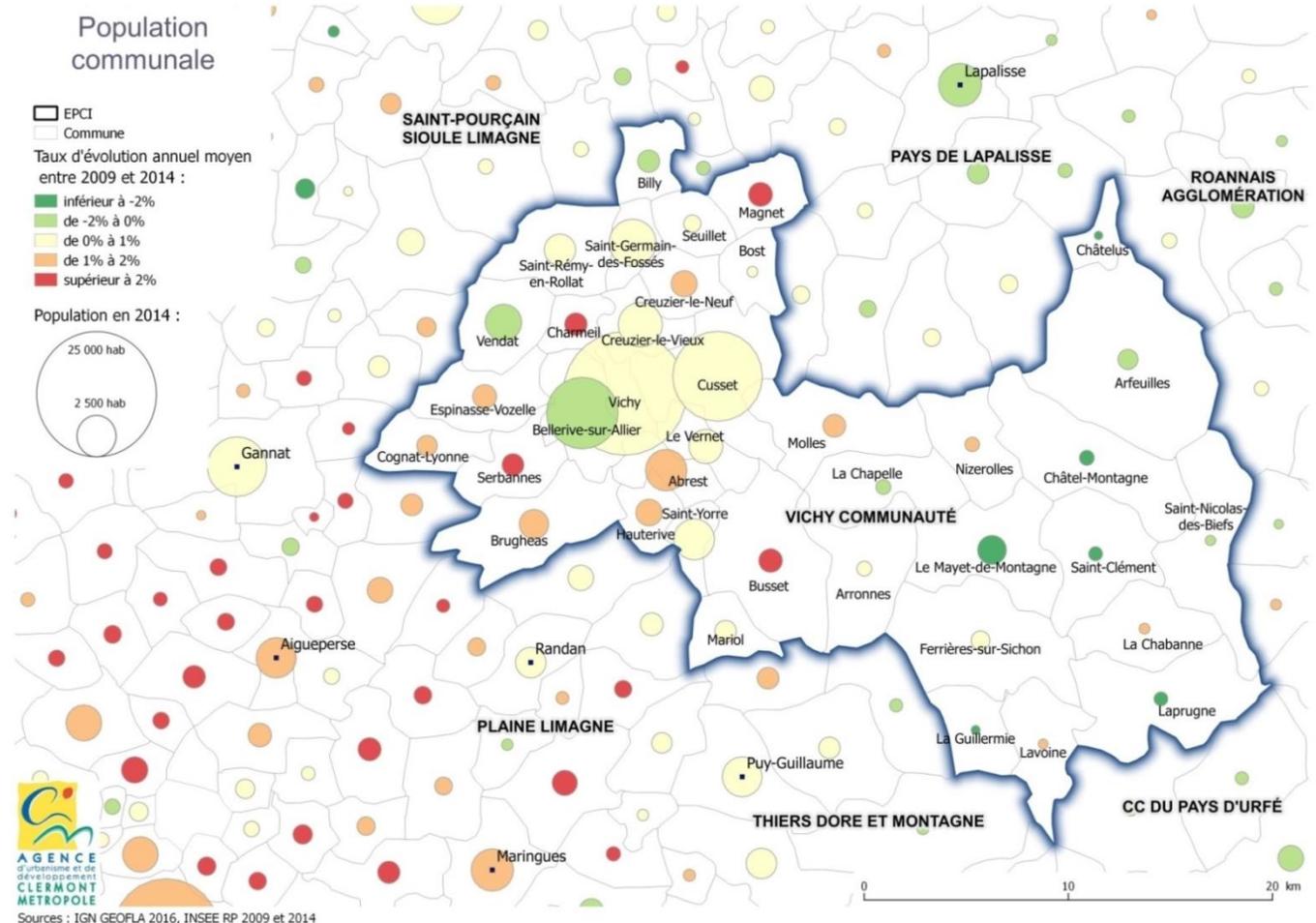
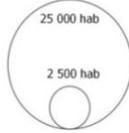
La croissance démographique repose principalement sur :

- les communes situées sur le périmètre de l'ex CA Vichy Val d'Allier et plus particulièrement autour du cœur urbain.

Population communale

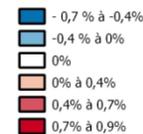


Population en 2014 :

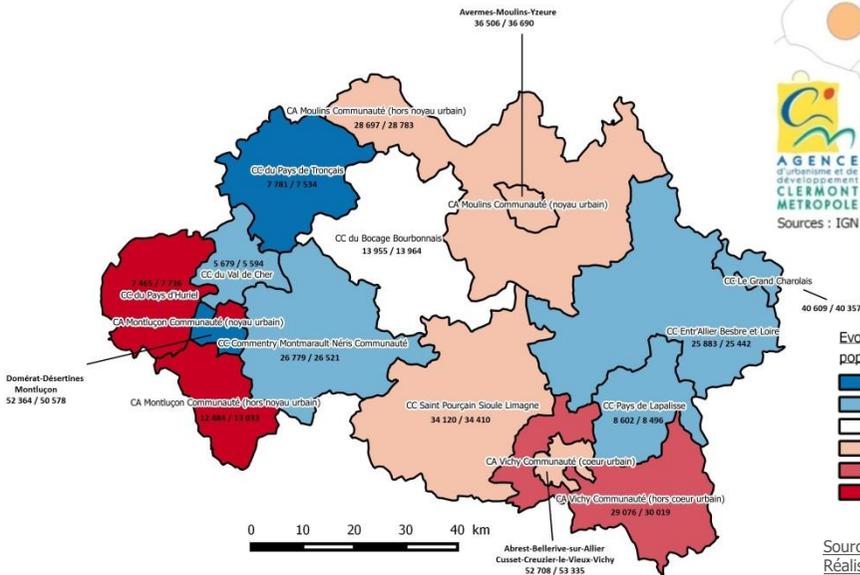


Sources : IGN GEOFLA 2016, INSEE RP 2009 et 2014

Evolution annuelle moyenne de la population entre 2009 et 2014 :



Source : Insee recensement de la population 2009, 2014.
 Réalisation : ADIL03, janvier 2017.



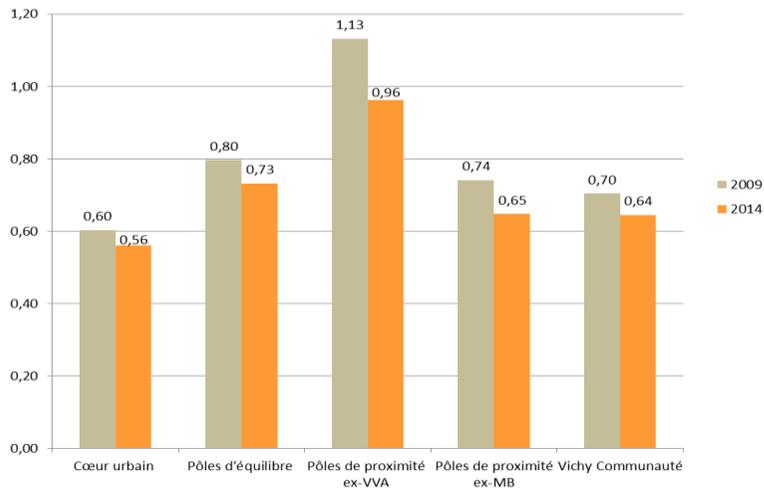
Un vieillissement plus marqué qu'au plan départemental...

Note méthodologique : l'indice de jeunesse est le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle de plus de 60 ans. Un indice de 2 signifie que l'on compte 2 habitants de moins de 20 ans pour 1 personne de 61 ans et plus. Plus cet indice est bas, plus le vieillissement est marqué.

En 2014, avec un indice de jeunesse de 0,64 recensé sur l'ensemble du périmètre communautaire, le vieillissement de la population apparaît autant marqué que sur le département (0,68), mais il est bien plus fort qu'à l'échelle de Clermont Auvergne Métropole ou au plan régional (1,07).

Au niveau infra communautaire, le vieillissement apparaît le plus prononcé sur le cœur urbain, et le moins marqué sur les pôles de proximité appartenant à l'ex CA VVA avec un indice de jeunesse atteignant 0,96 en 2014.

Indice de jeunesse en 2009 et 2014

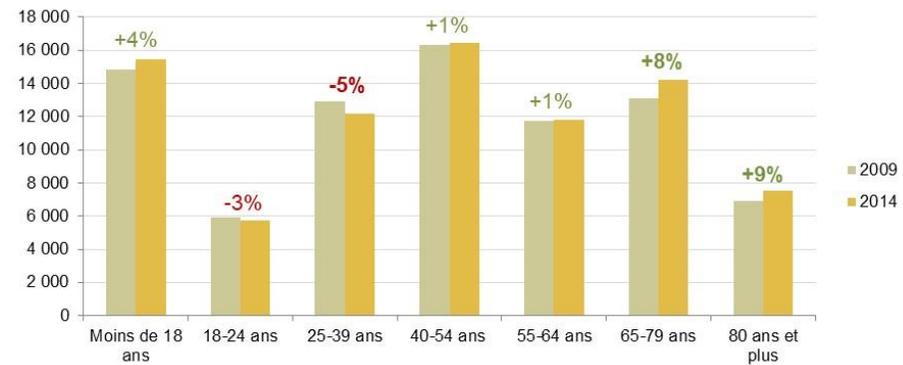


Source : Insee recensement de la population 2009, 2014.

... et qui s'accroît

Entre 2009 et 2014, le vieillissement s'accroît fortement, avec une progression notable des 65-79 ans (+ 1 099 habitants) et des 80 ans et plus (+ 603), qui portent ainsi la croissance démographique. À l'inverse, on constate une forte diminution des effectifs des 25-39 ans (- 701 habitants), alors que les autres tranches d'âge sont relativement stables.

Évolution du nombre d'habitants, selon l'âge, entre 2009 et 2014



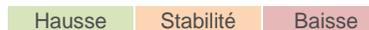
Source : Insee recensement de la population 2009, 2014.

Par ailleurs, la hausse des 65 ans et plus et la baisse des 25-39 ans, se confirment quasiment sur l'ensemble des secteurs.

Répartition de la population, selon l'âge, en 2014

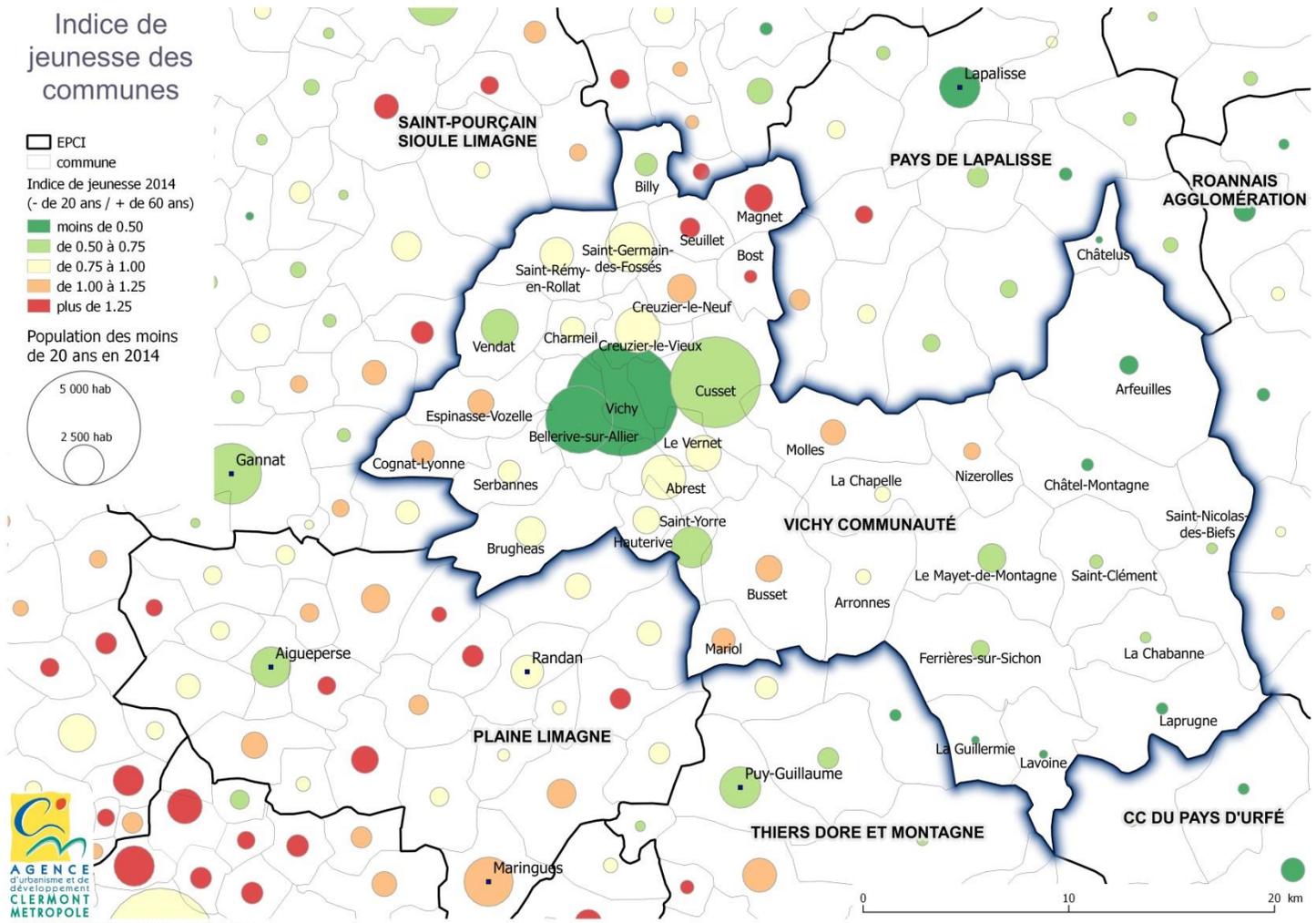
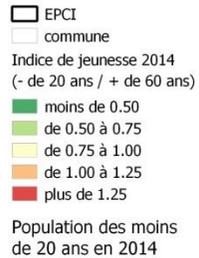
	Moins de 18 ans	18-24 ans	25-39 ans	40-54 ans	55-64 ans	65-79 ans	80 ans et plus
CA Vichy Co.	19%	7%	15%	20%	14%	17%	9%
Cœur urbain	17%	8%	14%	18%	14%	18%	11%
Pôles d'équilibre	20%	6%	15%	21%	14%	15%	8%
Pôles de proximité	22%	5%	15%	23%	16%	15%	6%
Ex CA VVA	23%	5%	15%	23%	16%	14%	5%
Ex CCMB	19%	5%	13%	22%	16%	17%	8%

Évolution 2009-2014



Source : Insee recensement de la population 2009, 2014.

Indice de jeunesse des communes



Sources : IGN GEOFLA 2016, INSEE RP 2014

Un vieillissement davantage marqué sur le cœur urbain

Le vieillissement de la population est plus marqué sur le cœur urbain, plus particulièrement sur les communes de Vichy, Bellerive-sur-Allier et Cusset, ainsi que sur les communes situées sur la frange est du territoire communautaire, notamment sur les communes de Laprugne, Châtel-Montagne, Châtelus ou encore Arfeuilles, qui affichent un indice inférieur à 0,50.

Un rôle d'accueil affirmé du cœur urbain de Vichy Communauté

Au 1^{er} janvier 2014, 8,6% des habitants déclaraient habiter une autre commune 1 an auparavant, soit 7 101 individus. Parmi eux, 3 943 (56%) vivaient en dehors du périmètre communautaire, dont :

- 980 étaient originaires de l'Allier, notamment de la CC Saint-Pourçain Sioule Limagne (279)
- 2 963 d'un autre département, notamment du Puy-de-Dôme (928).

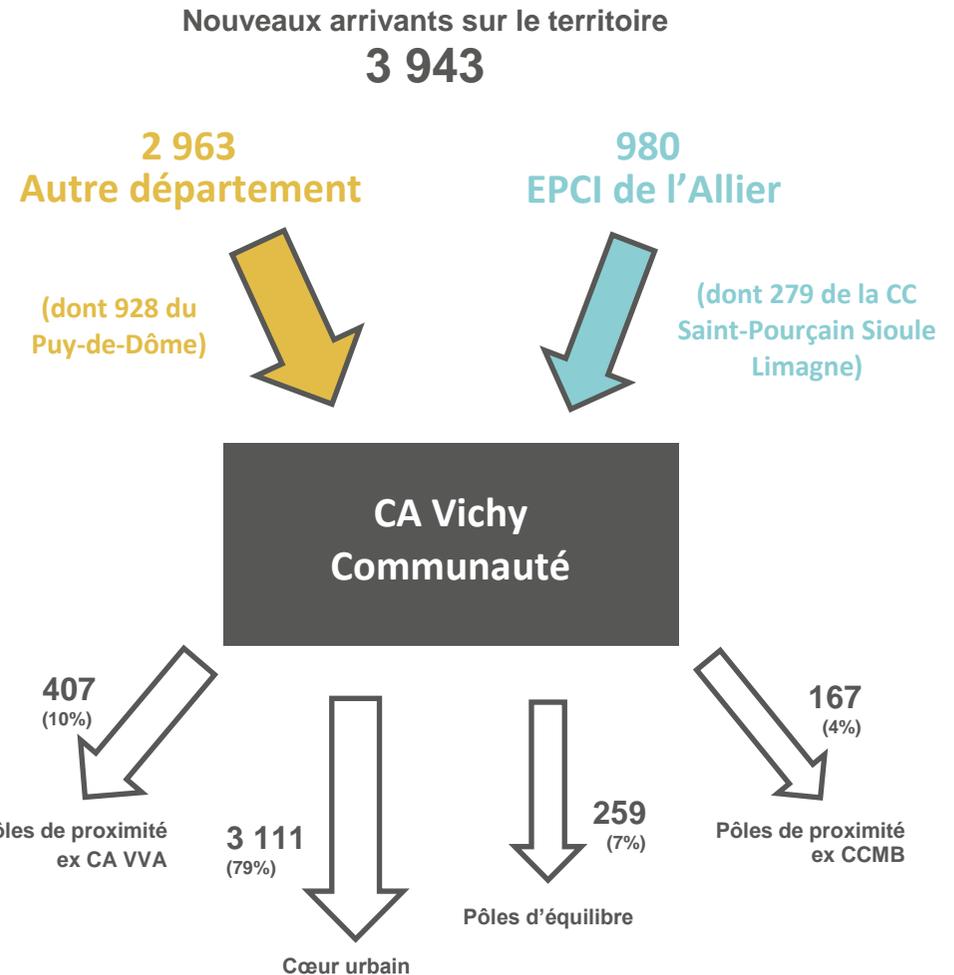
Quand ils arrivent sur le territoire communautaire, 79% s'orientent vers le cœur urbain. Cette surreprésentation traduit le rôle d'accueil de ce dernier sur le territoire.

Dans le même temps, celui-ci bénéficie du solde positif le plus significatif de la Communauté d'agglomération, avec davantage d'entrants que de sortants originaires du territoire communautaire.

De même, les pôles de proximité de l'ex CA VVA affichent également un solde positif, avec des entrants le plus souvent originaires du cœur urbain.

À l'inverse, les pôles d'équilibre, ainsi que les pôles de proximité de l'ex CCMB, affichent un solde négatif aux dépens notamment du cœur urbain.

Mobilités internes au territoire			
	Entrants originaires de la CA	Sortants vers la CA	Solde par rapport au reste de la CA
Cœur urbain	656	618	+ 38
Pôles d'équilibre	220	289	- 69
Pôles de proximité ex CA VVA	540	473	+ 67
Pôles de proximité ex CCMB	88	125	- 37

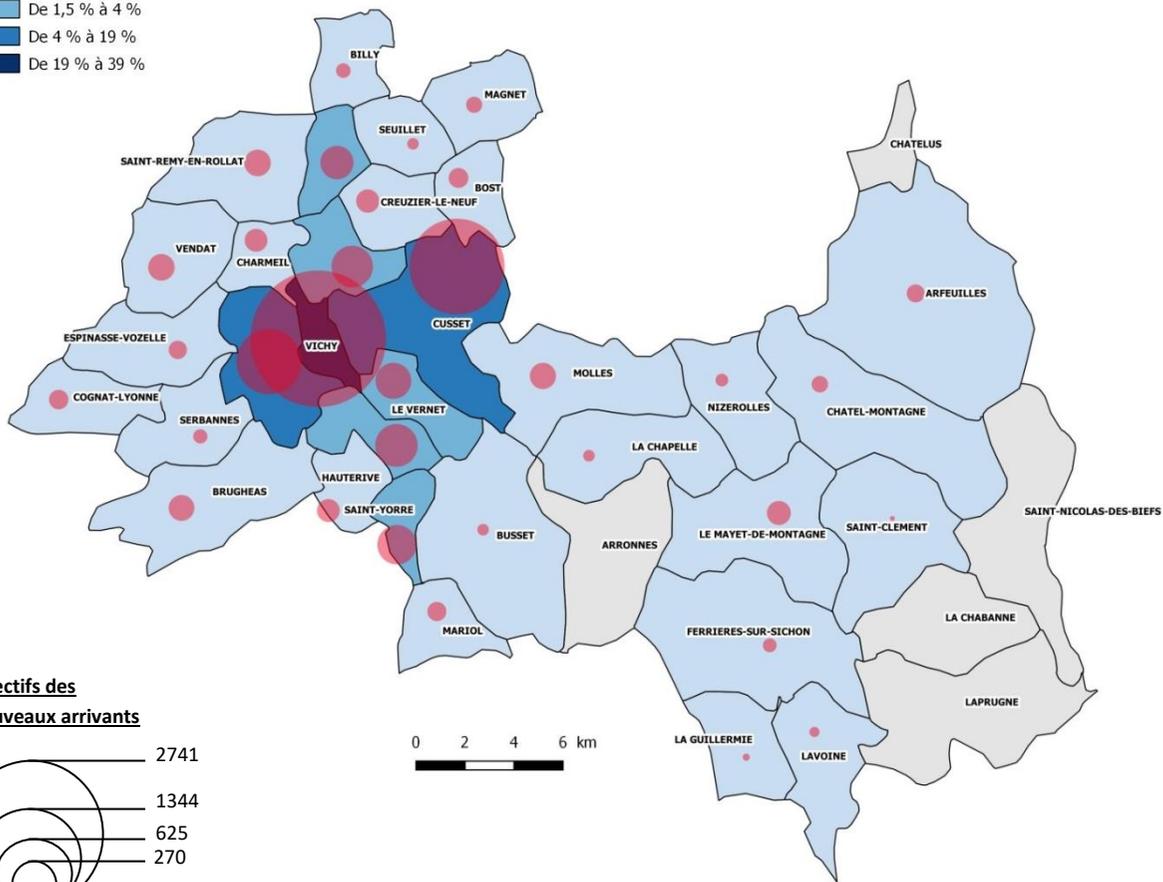


Source : Insee recensement de la population 2014.

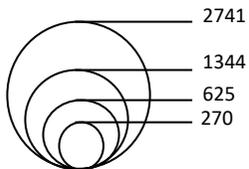
Source : Insee recensement de la population 2014.

Répartition des nouveaux arrivants sur le territoire :

- Pas de nouveaux arrivants
- Moins de 1,5 %
- De 1,5 % à 4 %
- De 4 % à 19 %
- De 19 % à 39 %

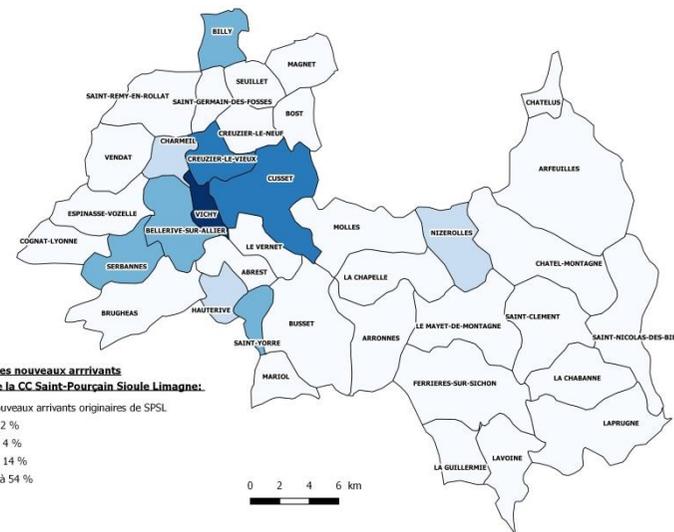


Effectifs des nouveaux arrivants



Au niveau communal, on constate que les nouveaux arrivants sur le territoire se localisent le plus souvent **sur le cœur urbain et plus particulièrement sur les communes de Vichy, Cusset et Bellerive-sur-Allier**, mais également sur les pôles d'équilibre de Saint-Yorre et de Saint-Germain-des-Fossés.

Source : Insee recensement de la population 2014.
Réalisation : ADIL03, décembre 2017.



Répartition des nouveaux arrivants originaires de la CC Saint-Pourçain Sioule Limagne :

- Pas de nouveaux arrivants originaires de SPSL
- Moins de 2 %
- De 2 % à 4 %
- De 4 % à 14 %
- De 14 % à 54 %

Répartition des nouveaux arrivants originaires du Puy-de-Dôme :

- Pas de nouveaux arrivants originaires du PDD
- Moins de 2 %
- De 2 % à 4 %
- De 4 % à 17 %
- De 17 % à 44 %

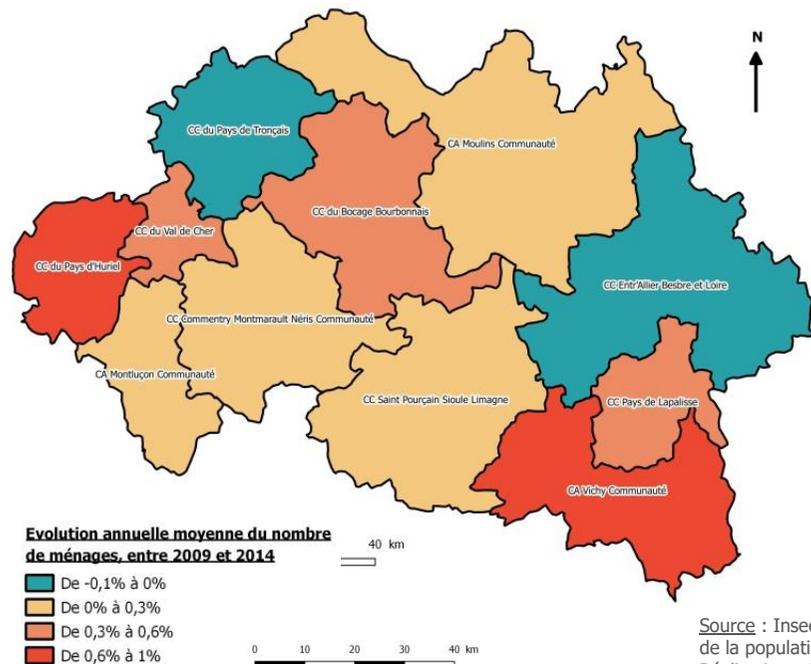
Logiquement, la part de nouveaux arrivants originaires de la communauté de communes de Saint-Pourçain Sioule Limagne est notable à l'ouest du territoire, sur le périmètre de l'ex CA VVA ; alors que ceux originaires du Puy-de-Dôme sont davantage représentés sur l'ensemble du territoire.

Caractéristiques des ménages

Évolution du nombre de ménages entre 2009 et 2014

	Nombre de ménages			Évolution annuelle moyenne	
	1999	2009	2014	1999-2009	2009-2014
Cœur urbain	26 305	27 427	28 239	0,4%	0,6%
Pôles d'équilibre	3 485	3 613	3 654	0,4%	0,2%
Pôles de proximité	7 679	8 820	9 365	1,4%	1,2%
dont ex CA Vichy Val d'Allier	5 579	6 552	7 065	1,6%	1,5%
dont ex CC de la Montagne Bourbonnaise	2 100	2 268	2 300	0,8%	0,3%
CA Vichy Communauté	37 469	39 859	41 258	0,6%	0,7%
Ensemble des Communautés d'agglomération de l'Allier	96 481	101 559	103 438	0,5%	0,4%
Allier	151 173	159 601	162 185	0,5%	0,3%
Région AURA	2,8 M	3,2 M	3,4 M	1,3%	1,2%
France métropolitaine (hors IdF)	19,3 M	21,9 M	23 M	1,3%	0,9%

Source : Insee recensement de la population 1999, 2009, 2014.



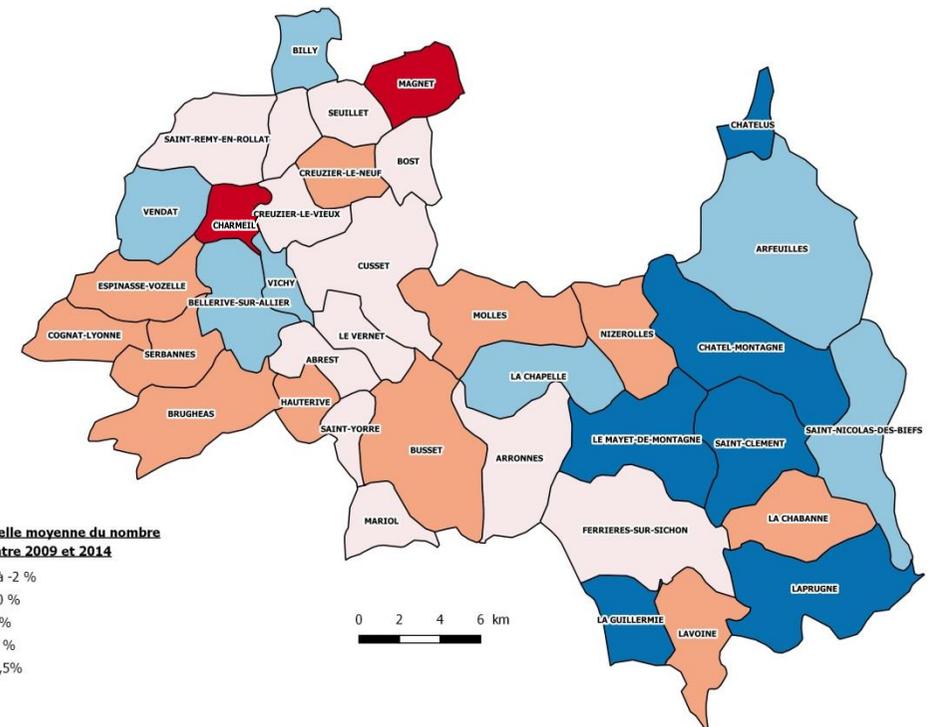
Source : Insee recensement de la population 2009, 2014.
Réalisation : ADIL03, décembre 2017.

Diagnostic Habitat CA Vichy Comi

Une croissance du nombre de ménages qui évolue modérément

Entre 2009 et 2014, la croissance du nombre de ménages, qui traduit les nouveaux besoins en logements, s'accroît très légèrement. Elle demeure supérieure à la moyenne relevée sur l'ensemble des Communautés d'agglomération.

Le cœur urbain affiche une légère progression par rapport à la période 1999-2009, tandis que la croissance se tasse sur tous les autres secteurs, bien que les pôles de proximité présentent toujours une dynamique importante. Le cœur urbain représente d'ailleurs 58% des nouveaux besoins en logements, contre 39% pour les pôles de proximité et 3% pour les pôles d'équilibre.



Une taille moyenne des ménages en baisse continue, en raison d'une forte croissance du nombre de personnes seules

Entre 2009 et 2014, la taille moyenne des ménages continue de diminuer passant de 2,00 à 1,97, soit un niveau légèrement inférieur à la moyenne des Communautés d'agglomération et du département.

La baisse du nombre moyen d'occupants des résidences principales est notamment liée à la hausse du nombre de personnes vivant seules (+ 1 033 ménages) et dans une moindre mesure à l'augmentation du nombre de familles monoparentales (+ 352) et des couples sans enfant (+ 306).

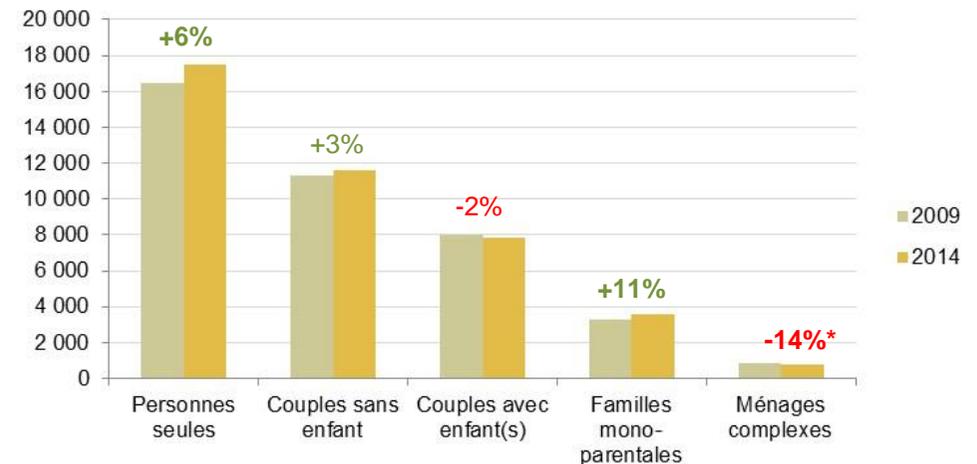
À l'inverse, les effectifs des couples avec enfant(s) sont en baisse (- 168).

Au niveau infra communautaire, c'est le cœur urbain qui affiche la taille moyenne la plus basse avec 74% de ménages sans enfant. La part de couples avec enfant(s) est plus forte sur les pôles de proximité, notamment ceux de l'ex CA Vichy Val d'Allier, ce qui explique une taille moyenne plus élevée. Quant aux pôles d'équilibre, la taille moyenne des ménages se rapproche de celle des pôles de proximité de l'ex CC de la Montagne Bourbonnaise.

Par ailleurs, l'ensemble des secteurs présentent une hausse du nombre de personnes seules et une baisse du nombre de couples avec enfant(s). On peut toutefois noter quelques nuances :

- Les pôles de proximité de l'ex CA VVA affichent une hausse notable du nombre de couples sans enfant ;
- Seuls les pôles de proximité de l'ex CCMB voient leur nombre de familles monoparentales baisser ;
- Sur le cœur urbain, la croissance est principalement portée par les ménages d'une personne et les familles monoparentales.

Évolution du nombre de ménages, selon la composition, entre 2009 et 2014

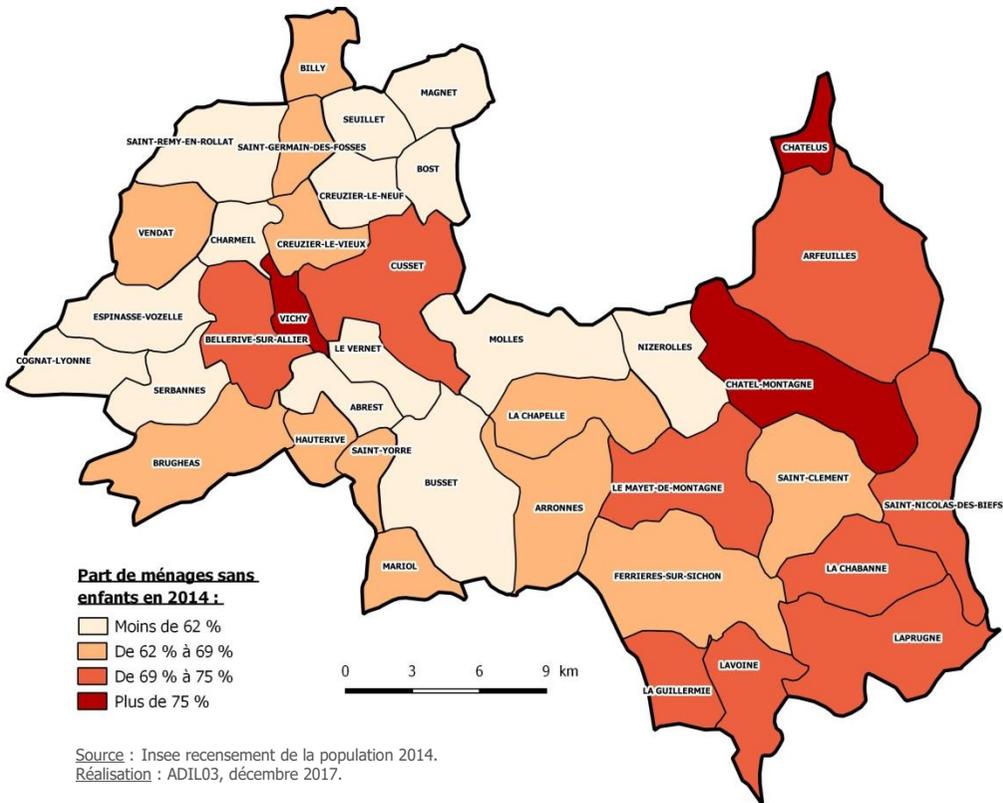


Source : Insee recensement de la population 2009, 2014.
* La baisse du nombre de ménages complexes, de par leur nature, est difficile à analyser, sachant également que les volumes restent faibles.

Répartition des ménages, selon la composition, en 2014

	Pers. seules	Couples sans enf.	Couples avec enf.	Familles monop.	Ménages complexes	Taille moyenne
Cœur urbain	49%	25%	15%	9%	2%	1,83
Pôles d'équilibre	35%	31%	23%	9%	1%	2,12
Pôles de proximité ex CA VVA	24%	36%	32%	7%	1%	2,38
Pôles de proximité ex CCMB	33%	33%	26%	5%	3%	2,17
CA Vichy Communauté	42%	28%	19%	9%	2%	1,97
Ensemble des CA de l'Allier	42%	28%	20%	8%	2%	1,99
Allier	39%	30%	21%	8%	2%	2,05
Région AURA	35%	27%	27%	8%	3%	2,23
France métrop. (hors IdF)	35%	28%	26%	9%	2%	2,21

Source : Insee recensement de la population 2014.



Les communes présentant la part la plus faible de ménages sans enfants se situent au centre et à l'ouest du territoire, à l'exception d'une partie du cœur urbain, c'est-à-dire des communes de Vichy, de Cusset et de Bellerive-sur-Allier.

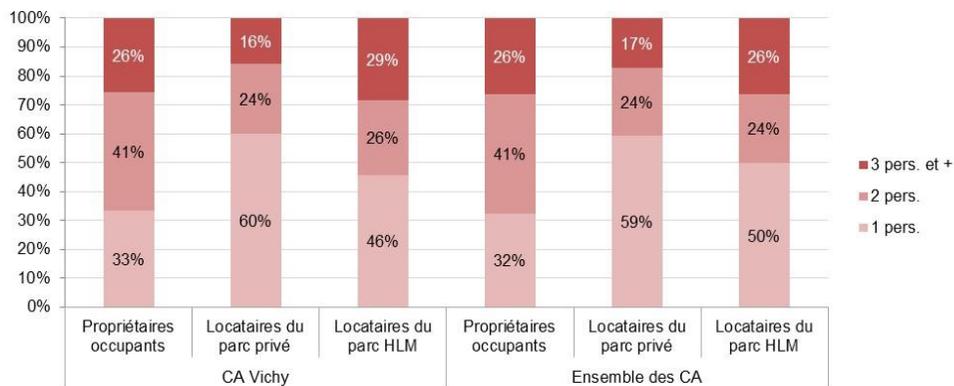
La composition familiale par statut d'occupation : une présence importante de ménages avec ou sans enfant(s) propriétaires occupants en dehors du cœur urbain

Parc occupé en propriété : il loge majoritairement des couples avec ou sans enfant(s), comme sur l'ensemble des Communautés d'agglomération. Les pôles d'équilibre accueillent 75% des couples avec ou sans enfant(s).

Parc locatif privé : il est composé pour plus de la moitié de personnes seules, voire plus sur le cœur urbain. Les ménages de 3 personnes ou plus y sont peu présents, sauf sur les pôles d'équilibre (34%).

Parc locatif HLM : la part des personnes seules y est importante, mais toutefois moins que dans le parc locatif privé. On note d'ailleurs une sous-représentation de ces petits ménages par rapport à l'ensemble des Communautés d'agglomération. Seuls les pôles de proximités accueillent une part importante de grands ménages (<60%).

Répartition des ménages, selon la composition et le statut d'occupation, en 2014



Source : Insee recensement de la population 2014.

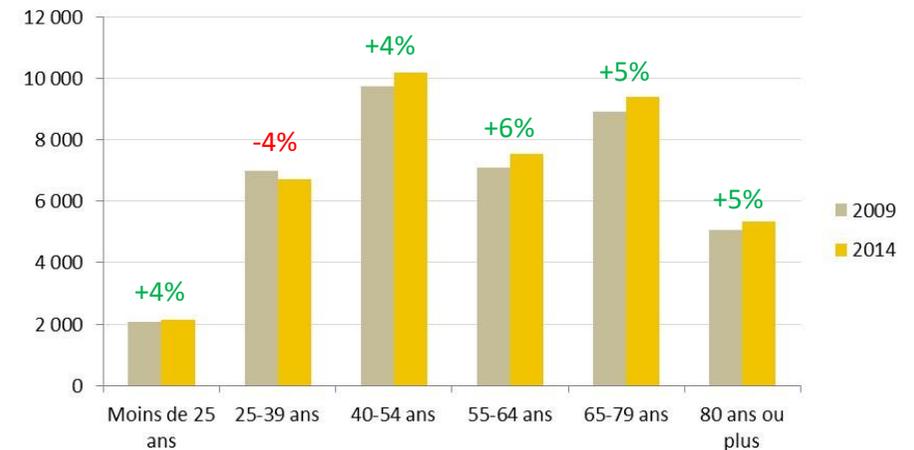
Une forte progression du nombre de ménages âgés de 65 ans et plus

Entre 2009 et 2014, la croissance du nombre de ménages est principalement portée par les 65-79 ans (+ 457 unités), mais également par les 55-64 ans (+ 455), une classe d'âge issue de la période du baby-boom. Quand cette génération arrivera au grand âge à l'horizon 2025, les besoins en maintien à domicile progresseront encore plus fortement.

Alors qu'ils constituent plus d'1/3 des ménages en 2014, la part des 65 ans et plus dépassera 40% en 2035 (projection OMPHALE, INSEE).

À l'inverse, les 25-39 ans sont de moins en moins représentés, avec une baisse de 4% entre 2009 et 2014 (- 271 unités).

Évolution du nombre de ménages, selon l'âge de la personne de référence, entre 2009 et 2014



Source : Insee recensement de la population 2009, 2014.

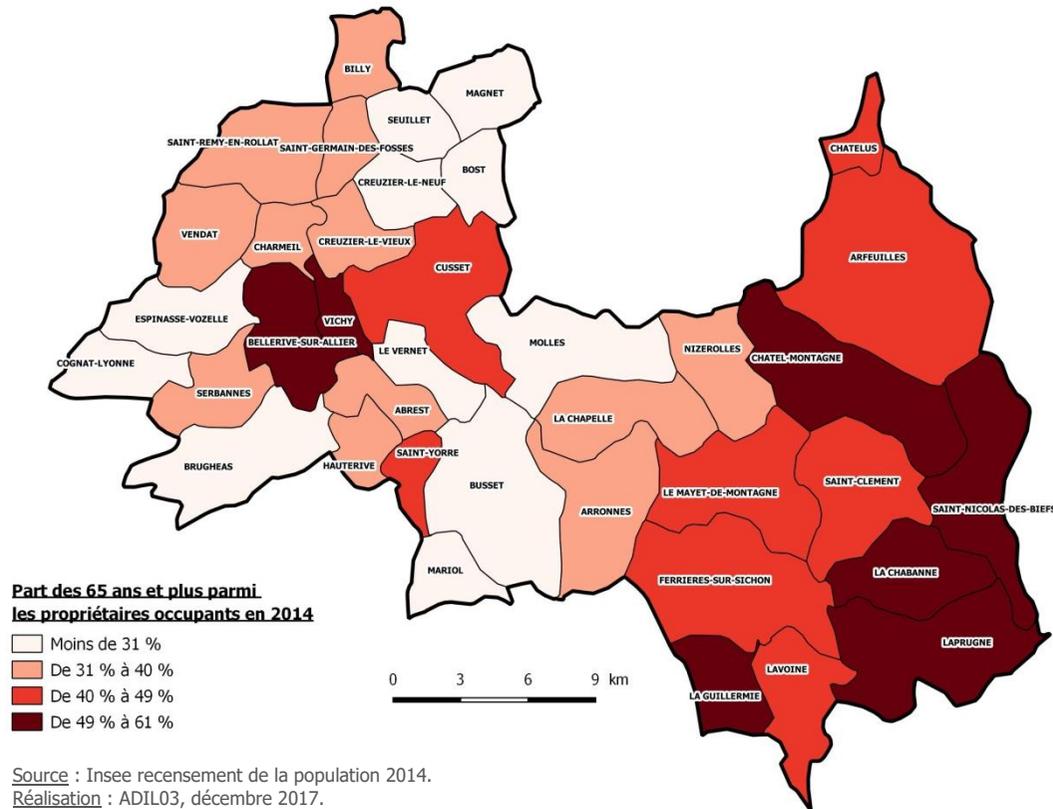
Au niveau infra communautaire, ces grandes tendances concernent l'ensemble des secteurs. On note cependant que les 65-79 ans progressent le plus fortement sur le cœur urbain (+ 562 unités) ; à l'inverse, le recul des 25-39 ans est plus important sur ce même secteur.

On note toutefois que les pôles d'équilibre et les pôles de proximité de l'ex CCMB affichent une perte du nombre de ménages dont la personne de référence est âgée de 65-79 ans (respectivement - 141 et - 34).

Répartition des ménages, selon l'âge de la personne de référence, en 2014

	Moins de 25 ans	25-39 ans	40-64 ans	65-79 ans	80 ans et plus
Cœur urbain	7%	16%	39%	24%	14%
Pôles d'équilibre	2%	16%	48%	20%	13%
Pôles de proximité	1%	16%	51%	21%	10%
Ex CA VVA	1%	17%	54%	20%	8%
Ex CCMB	2%	14%	43%	26%	15%
CA Vichy Communauté	5%	16%	43%	23%	13%
Ensemble des CA de l'Allier	5%	17%	43%	22%	12%
Allier	4%	17%	44%	22%	13%
Région AURA	5%	22%	45%	18%	9%
France métrop. (hors IdF)	5%	21%	45%	19%	10%

Source : Insee recensement de la population 2014.



Source : Insee recensement de la population 2014.
Réalisation : ADIL03, décembre 2017.

Le vieillissement des propriétaires occupants et les besoins en maintien à domicile qui en découlent, sont les plus prégnants sur une large partie de l'est du territoire, ainsi que sur le cœur urbain.

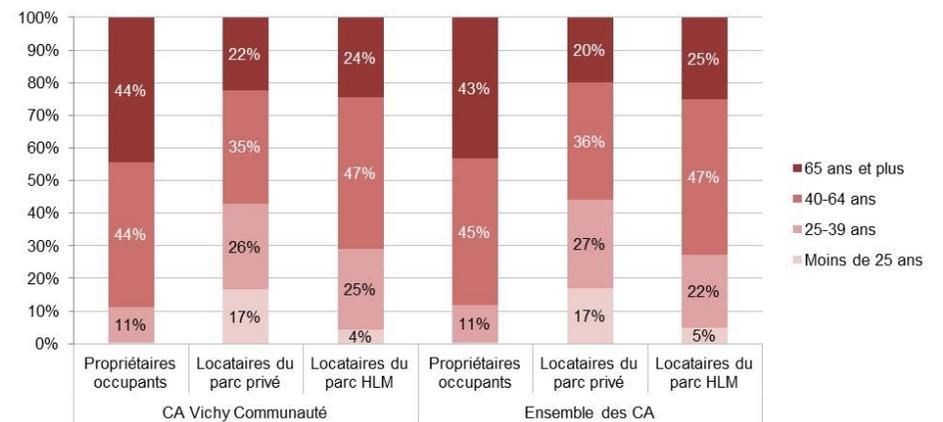
L'âge des personnes de référence par statut d'occupation : une faible présence de seniors dans les parcs locatifs, notamment dans le secteur privé

Parc occupé en propriété : il loge les ménages les plus âgés, avec 44% de 65 ans et plus, sans grande différence avec la moyenne de l'ensemble des Communautés d'agglomération.

Parc locatif privé : il accueille logiquement les ménages les plus jeunes, avec 43% de moins de 40 ans, sans grande différence avec l'ensemble des Communautés d'agglomération.

Parc locatif HLM : il accueille en majorité les ménages âgés de 40 à 64 ans, comme sur l'ensemble des Communautés d'agglomération. La part de jeunes ménages est plus importante que celle des ménages âgés, notamment sur les pôles d'équilibre et les pôles de proximité.

Répartition des ménages, selon l'âge de la personne de référence et le statut d'occupation, en 2014



Source : Insee recensement de la population 2014.

Zoom sur les nouveaux arrivants et les mobilités internes

Des nouveaux arrivants relativement jeunes

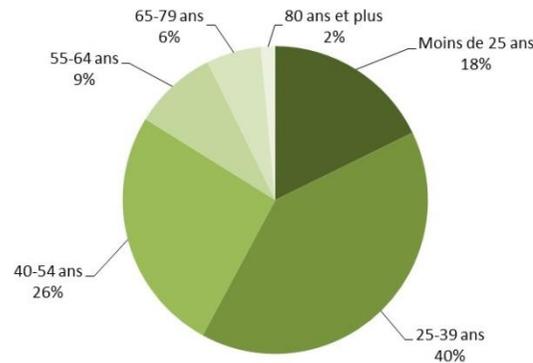
En 2014, les nouveaux arrivants sur le territoire sont relativement jeunes, avec 40% des chefs de ménage âgés de 25 à 39 ans. Ils sont suivis par les 40-54 ans (26%). En outre, 46% des nouveaux arrivants vivent dans un ménage composé d'un ou plusieurs enfant(s).

On note toutefois des nuances au niveau infra communautaire :

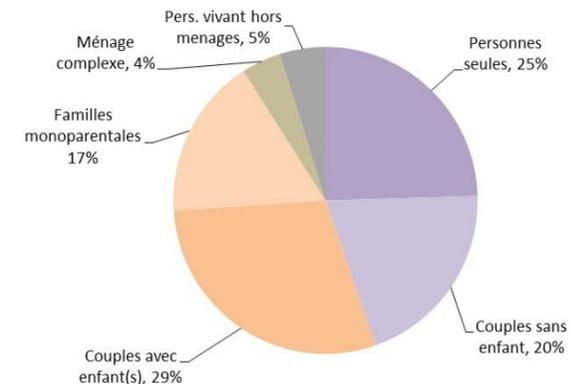
Secteurs	Nouveaux arrivants surreprésentés
Cœur urbain	Les personnes seules et couples avec enfant(s) âgés de 25 à 39 ans.
Pôles d'équilibre	Les jeunes ménages sans enfant et les familles monoparentales
Pôles de proximité	Les jeunes couples avec enfant(s)

Source : Insee recensement de la population 2014.

Répartition des nouveaux arrivants sur le territoire, selon l'âge de la personne de référence du ménage, en 2014



Répartition des nouveaux arrivants sur le territoire, selon la composition du ménage, en 2014



Source : Insee recensement de la population 2014.

Au sein du territoire, les 25-39 ans attirés par les pôles de proximité de l'ex CA VVA

L'analyse des mobilités internes au territoire montre en premier lieu l'attraction du cœur urbain pour les plus jeunes vivants seuls et les familles monoparentales (40-64 ans). Les pôles d'équilibre perdent des habitants au profit des pôles de proximité sur les 25-39 ans et les 65 ans et plus. Les pôles de proximité de l'ex CCMB gagnent des ménages avec enfant(s) (40-64 ans), mais également des couples âgés sans enfants (65 ans et plus). **Enfin, les pôles de proximité de l'ex CA VVA sont les seuls à compter un gain sur les 25-39 ans, aux dépens des polarités, probablement en vue d'une accession à la propriété.**

Secteurs	Âge				Composition			
	Moins de 25 ans	25-39 ans	40-64 ans	65 ans et +	Couples avec enfant(s)	Familles monoparentales	Couples sans enfant	Personnes seules
Cœur urbain	Gain	Perte	Gain	Perte	Perte	Gain	Perte	Gain
Pôles d'équilibre	Perte	Perte	Perte	Perte	Perte	Perte	Perte	Perte
Pôles de proximité ex CA VVA	Perte	Gain	Perte	Gain	Gain	Gain	Perte	Perte
Pôles de proximité ex CCMB	Gain	Perte	Gain	Gain	Gain	Perte	Gain	Perte

Solde migratoire interne au territoire, en 2014

Gain : plus d'entrants originaires de la CA que de sortants vers la CA
Perte : plus de sortants vers la CA que d'entrants originaires de la CA

Source : Insee recensement de la population 2014.

L'analyse socio-économique

CHIFFRES CLÉS	CONSTATS	ENJEUX
<ul style="list-style-type: none"> • 31 147 emplois au lieu de travail en 2014 (- 1,0% entre 2009 et 2014) • Taux de chômage en 2014 = 15,5% (12,8% en 2009 au sens du recensement) • Taux de chômage dans l'Allier en 2014 = 14,0% (12,0% sur la région AURA) 	<p>Une baisse du nombre d'emplois et une hausse du taux de chômage... ... qui reste supérieur à la moyenne départementale</p>	<p>L'enjeu social reste prégnant sur le territoire, notamment sur le cœur urbain, avec un niveau de précarité important pour l'ensemble des ménages.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Industrie = 14% des emplois en 2014 • 8/10 salariés en CDI ou au sein de la fonction publique • 30 entreprises > 100 salariés 	<p>Un secteur industriel en perte de vitesse</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Revenus médians en 2014 = entre 17 353 € et 19 457 € par unité de consommation sur les 2 anciens périmètres d'EPCI (Allier = 19 102 € / France = 20 369 €) 	<p>Un niveau de vie dans la moyenne départementale, mais plus élevé à l'ouest du territoire</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Taux de pauvreté en 2014 = 21,7% sur l'ex CC de la Montagne Bourbonnaise (21,4% sur la ville de Vichy ; 17,9% sur la ville de Cusset et 15,5% sur l'ex CA Vichy Val d'Allier) • 60% des ménages éligibles au parc social • 42% de propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah (62% sur l'ex CCMB) • 60% des locataires HLM perçoivent une aide au logement CAF (62% sur le cœur urbain) 	<p>Un niveau de précarité élevé et une plus forte éligibilité aux aides de l'ANAH sur l'ex CC de la Montagne Bourbonnaise et sur la ville de Vichy</p> <p>Une précarité plus importante dans le parc HLM du cœur urbain et des pôles d'équilibre</p>	

Dynamique et caractéristiques de l'environnement économique

Une baisse du nombre d'emplois...

En 2014, la population active représente 71% des 15-64 ans, soit un niveau similaire à l'ensemble des Communautés d'agglomération et à l'Allier. Ce taux d'activité est toutefois plus important en moyenne sur la région Auvergne-Rhône-Alpes (75%), au même titre que la part d'étudiants (10%).

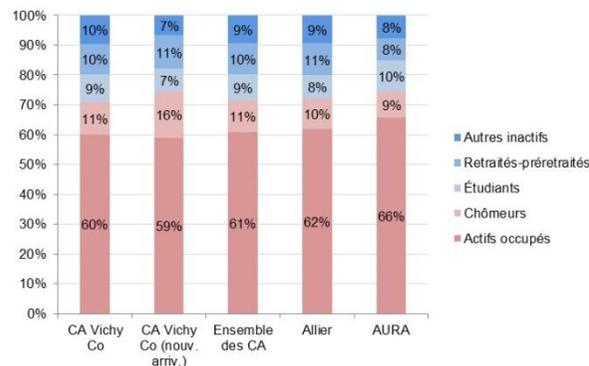
Chez les nouveaux arrivants, la population active est encore plus représentée (75%), soulignant ainsi l'attractivité économique du territoire.

Parmi la population active, on distingue tout d'abord les **actifs occupés**, dont les effectifs sont en baisse entre 2009 et 2014 (- 1%), comme le nombre d'emplois au lieu de travail (- 1%). Une corrélation logique, même si tous les actifs occupés vivant sur le périmètre communautaire ne travaillent pas nécessairement sur place (cf. p.28).

... et une hausse du taux de chômage

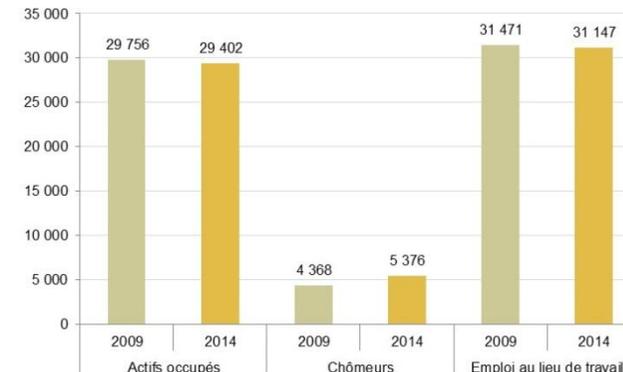
À l'inverse, le nombre de chômeurs, au sens du recensement, progresse fortement (+ 23%). Le taux de chômage passe ainsi de 12,8% en 2009 à 15,5% en 2014, soit un niveau supérieur à l'Allier (14%) et à la région AURA (12%).

Répartition de la population âgée de 15 à 64 ans, par type d'activité en 2014



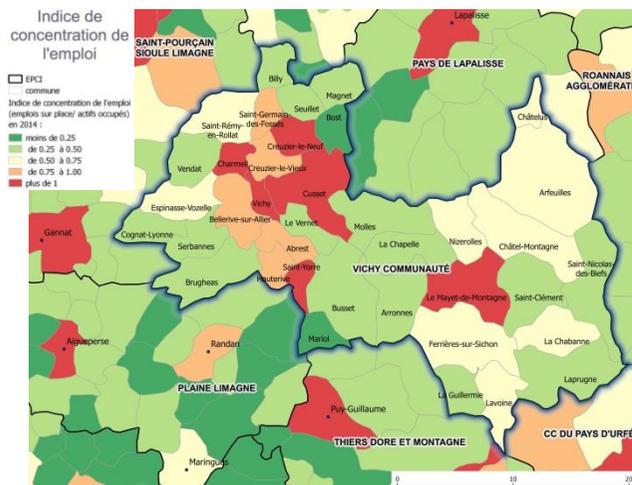
Source : Insee recensement de la population 2014.

Évolution de la population active et de l'emploi au lieu de travail, entre 2009 et 2014



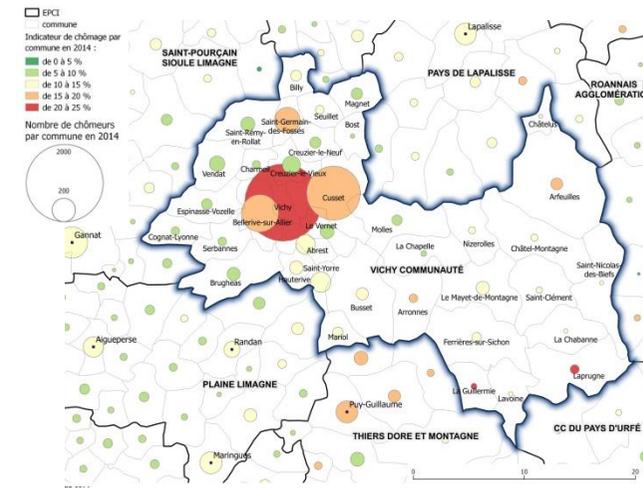
Source : Insee recensement de la population 2009, 2014.

Concentration de l'emploi en 2014



Source : Insee, recensement de la population, 2014

Taux de chômage au sens du recensement en 2014



Réalisation : Agence urbanisme et développement Clermont Métropole, novembre 2017.

L'emploi se concentre principalement sur les communes du cœur urbain : Vichy (12 517, soit 40%), Cusset (5 518, soit 18%), Bellerive-sur-Allier (2 808, soit 9%) et Creuzier-le-Vieux (1 421, soit 5%). On note également un volume d'emplois important sur les pôles d'équilibre (2 853, soit 9%).

Le cœur urbain ainsi que la frange Sud-Est affichent les taux de chômage les plus élevés.

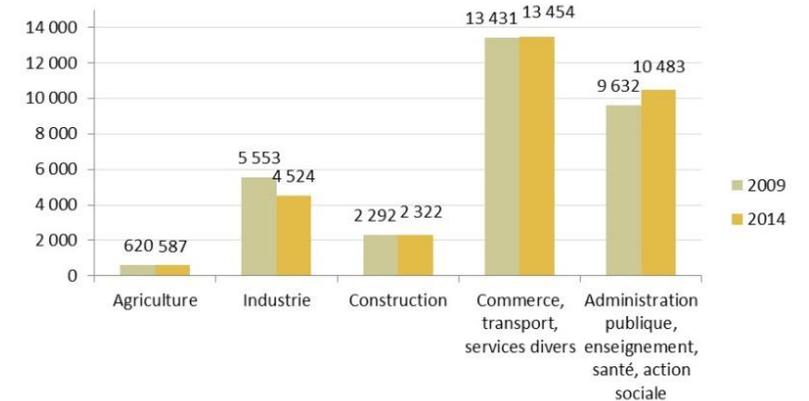
Un secteur industriel en perte de vitesse

En 2014, l'industrie représente 14% des emplois, contre 13% au niveau national, malgré une baisse du nombre de salariés depuis 2009 (- 19%). De même, le secteur tertiaire a une proportion proche du niveau national (76% contre 78% à l'échelle nationale), mais il demeure stable sur la période 2009-2014.

Toutefois, les professions intermédiaires sont légèrement surreprésentées sur le territoire, par rapport aux ouvriers.

Par ailleurs, le taux de salariés ayant une situation stable (CDI, fonction publique) est de 85%, soit un niveau identique au département (85%) et supérieur à la région AURA (84%). **Cette plus grande stabilité permet potentiellement un accès plus aisé au crédit** pour les salariés souhaitant accéder à la propriété.

Évolution du nombre d'emplois au lieu de travail, selon le secteur d'activité, entre 2009 et 2014



Source : Insee recensement de la population 2009, 2014.

Une trentaine d'entreprises de plus de 100 salariés

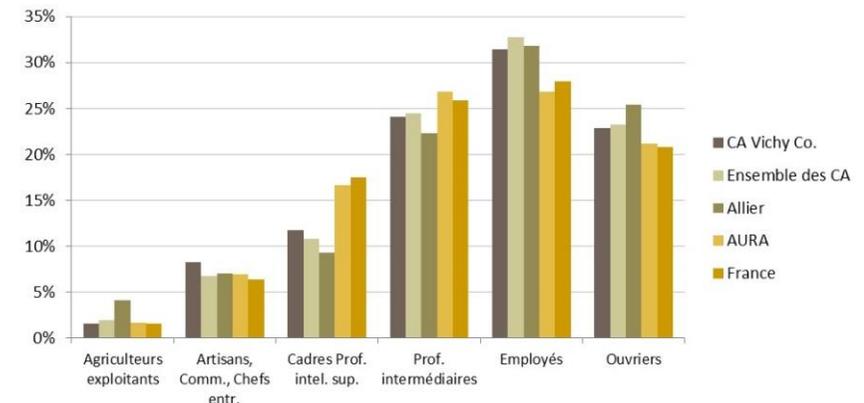
Répartition des établissements selon le nombre de salariés, au 01/01/2015

Source : Insee, CLAP 2014.

Total	7 882	100%
0	5 463	69%
1 à 4	1 496	19%
5 à 9	452	6%
10 à 19	243	3%
20 à 49	148	2%
50 à 99	50	1%
100 à 199	15	0%
200 à 499	14	0%
500 +	1	0%

Le poids de l'industrie sur le territoire se traduit également par la **présence d'entreprises d'envergure**. On compte ainsi 30 établissements comptant plus de 100 salariés, dont 8 dans le secteur industriel. La première d'entre elles – Cap l'Oréal – embauche 470 salariés sur la commune de Creuzier-le-Vieux.

Répartition des emplois par catégorie socioprofessionnelle, en 2014



Source : Insee recensement de la population 2014.

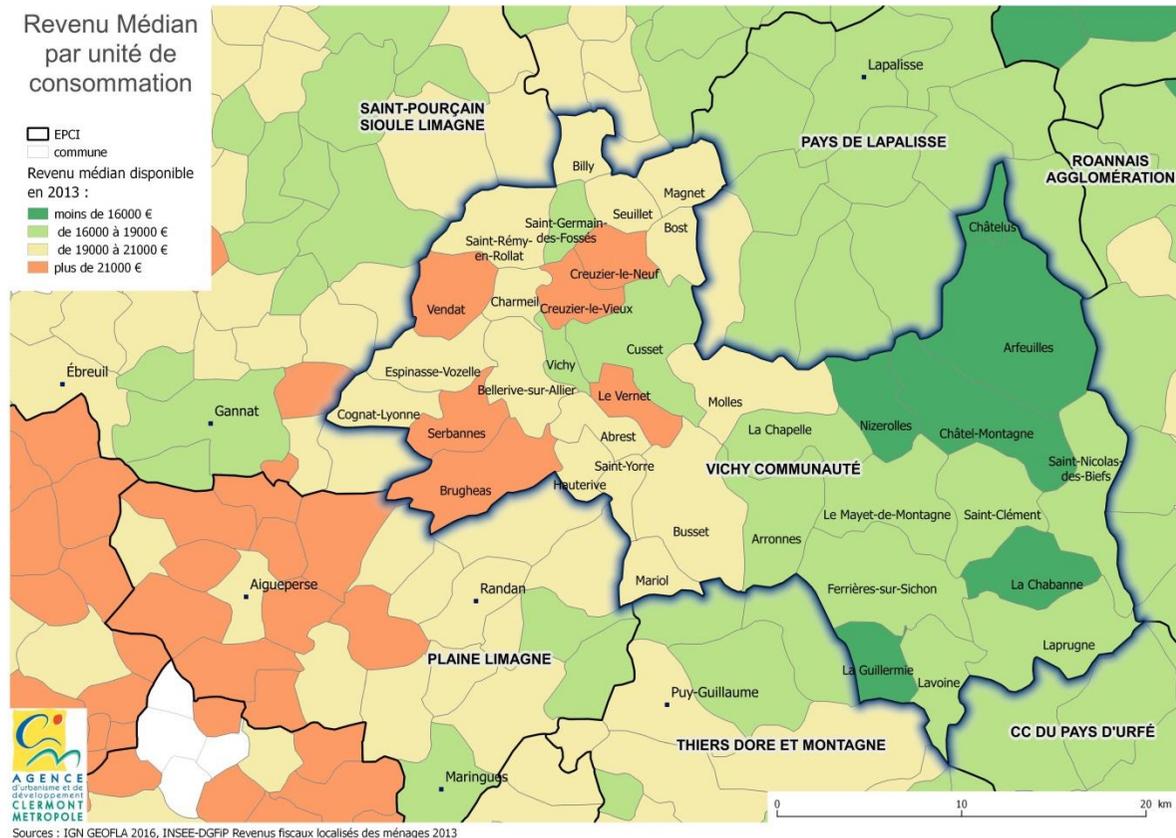
Caractéristiques socio-économiques de la population

Un niveau de vie dans la moyenne départementale, mais plus élevé à l'ouest du territoire

Note méthodologique : le revenu par unité de consommation est un indicateur qui permet de **mesurer le niveau de vie des ménages de taille et de composition différente**. Le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC) avec un système de pondération où le premier adulte du ménage compte pour 1 UC, les autres personnes de 14 ans et plus pour 0,5 UC et les enfants de moins de 14 ans pour 0,3 UC.

En 2013, les niveaux de vie des ménages sur l'ex CA Vichy Val d'Allier sont **similaires à la moyenne départementale** et supérieurs à ceux relevés sur l'ex CC de la Montagne Bourbonnaise. Ces niveaux de vie restent toutefois **inférieurs à ceux relevés aux plans régional et national**.

Au niveau infra communautaire, on note toutefois que **les niveaux de vie les plus élevés se situent autour du cœur urbain**.



Revenu des ménages fiscaux par Unité de Consommation, en 2014 :

Ex CC de la Montagne Bourbonnaise : 17 353 € / UC
 Ex CA Vichy Val d'Allier : 19 457 € / UC
 Allier : 19 102 € / UC

Ex CC de Riom Communauté : 22 205 € / UC
 Ex CA Clermont Communauté : 20 984 € / UC
 AURA : 20 944 € / UC
 France métropolitaine : 20 369 € / UC

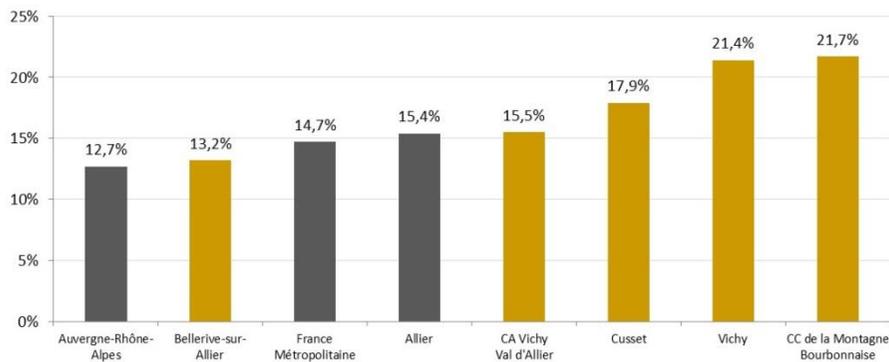
Un niveau de précarité plus élevé sur l'ancien périmètre de la CC de la Montagne Bourbonnaise et sur la ville de Vichy

NB : les données sur les taux de pauvreté ne sont actuellement accessibles qu'à l'échelle des anciens périmètres d'EPCI.

En 2014, les **taux de pauvreté sont modérés sur l'ex CA Vichy Val d'Allier**, avec un niveau semblable à la moyenne départementale, voire inférieur sur la commune de Bellerive-sur-Allier.

À l'inverse, le niveau de précarité est relativement important sur l'ex Communauté de communes de la Montagne Bourbonnaise et la ville de Vichy, ainsi que sur la commune de Cusset.

Taux de pauvreté en 2014



Source : Insee, Filosofi 2014.

Taux de pauvreté par statut d'occupation : un niveau élevé dans le parc HLM et une progression notable dans le locatif privé

Parc occupé en propriété : le taux de pauvreté reste stable entre 2013 et 2015. Le niveau reste toutefois inférieur à la moyenne départementale, mais il est supérieur à la moyenne de l'ensemble des Communautés d'agglomération de l'Allier.

Parc locatif privé : plus d'1 ménage sur 3 est sous le seuil de pauvreté. C'est le seul statut d'occupation où le niveau de précarité progresse entre 2013 et 2015 (+ 4 points).

Même si le taux de pauvreté est moins élevé que dans le parc HLM, les volumes restent importants, comparés aux autres parcs, et on constate que la moitié des ménages précaires est locataire du parc privé.

Parc locatif HLM : le niveau de précarité est très important : 1 ménage sur 2 se situe sous le seuil de pauvreté. Il demeure toutefois stable entre 2013 et 2015.

Taux de pauvreté selon le statut d'occupation, en 2015

	Propriétaire occupant		Locatif privé		Locatif HLM	
	2013	2015	2013	2015	2013	2015
CA Vichy Communauté	10%	10%	33%	37%	49%	49%
Allier	11%	11%	33%	34%	47%	48%
Ensemble des CA de l'Allier	9%	9%	32%	34%	48%	49%

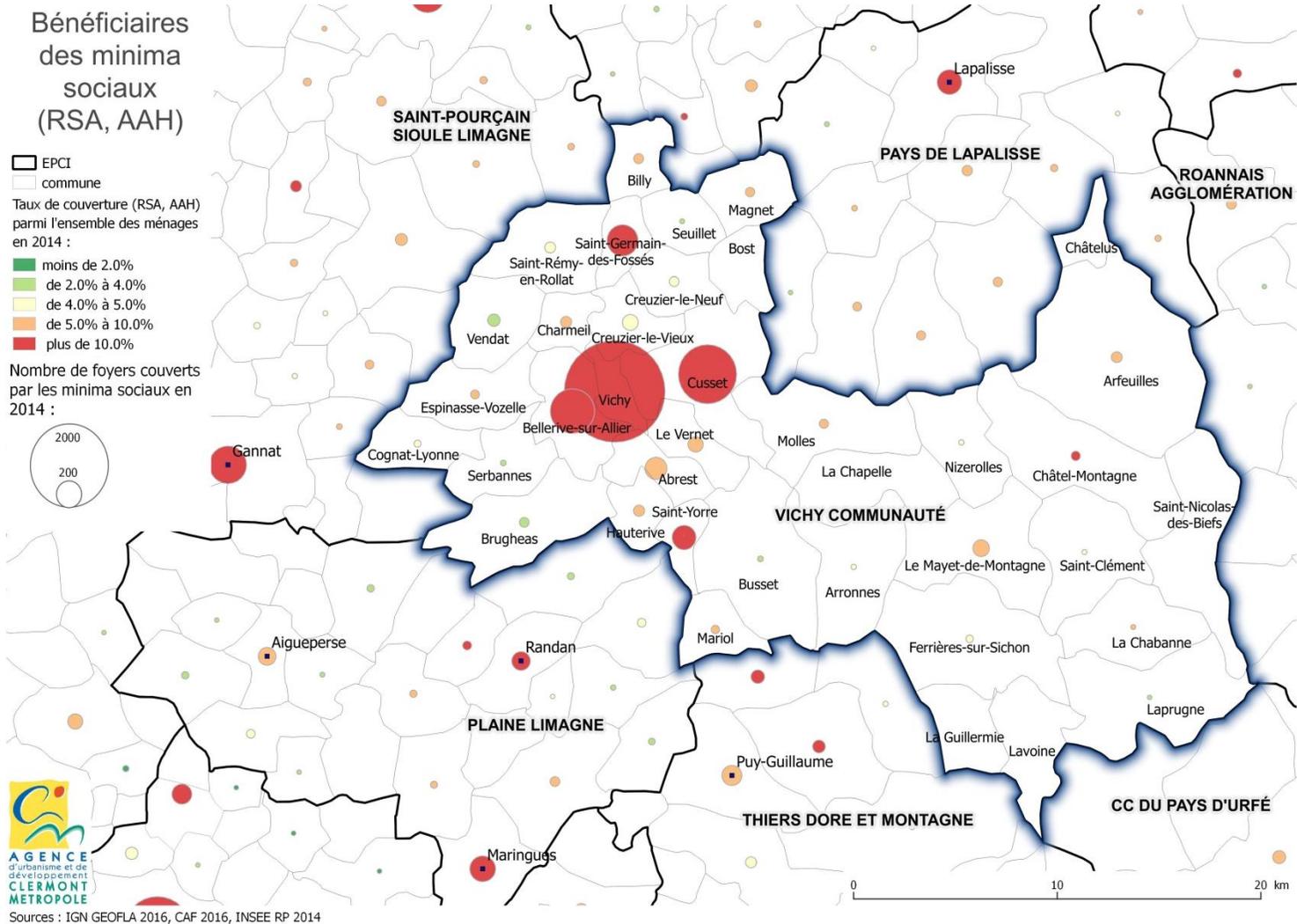
Source : Filocom 2015, MEDDE, d'après DGFiP.

Un cœur urbain qui renferme une part importante de ménages bénéficiaires des minima sociaux

En 2014, les taux de couverture des minima sociaux (RSA, AAH) sont les plus élevés sur le cœur urbain, notamment sur les communes de Vichy, de Cusset et de Bellerive-sur-Allier. C'est également sur ces communes que le nombre de foyers couverts par ces minima sociaux est le plus important.

Les pôles d'équilibre renferment également une part importante de ménages bénéficiaires des minima sociaux, à l'instar notamment de Saint-Germain-des-Fossés ou de Saint-Yorre.

À l'inverse, le niveau de couverture est plus modéré sur l'ex Communauté de communes de la Montagne Bourbonnaise.

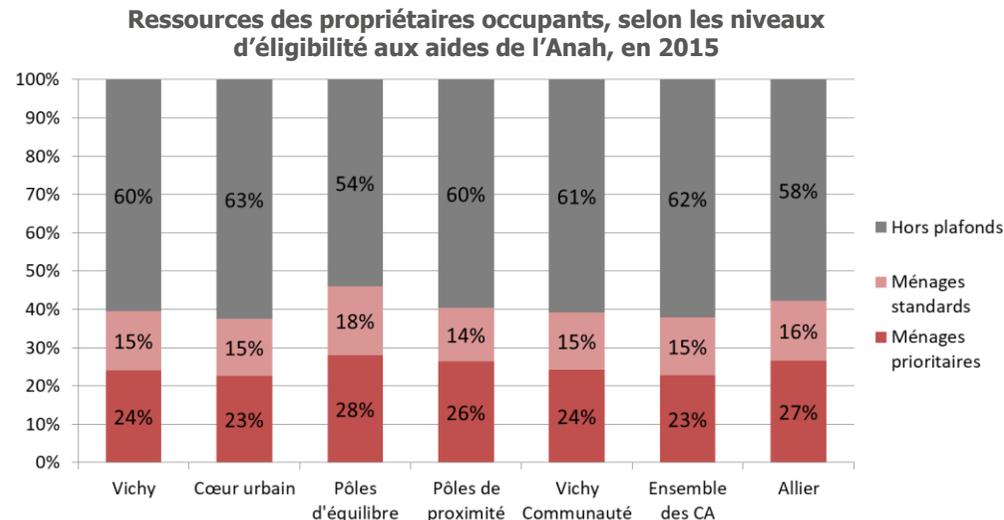


Une plus forte éligibilité au logement social et aux aides à destination des propriétaires sur les pôles d'équilibre et sur la ville de Vichy

4 propriétaires occupants sur 10 sont éligibles aux aides de l'Anah

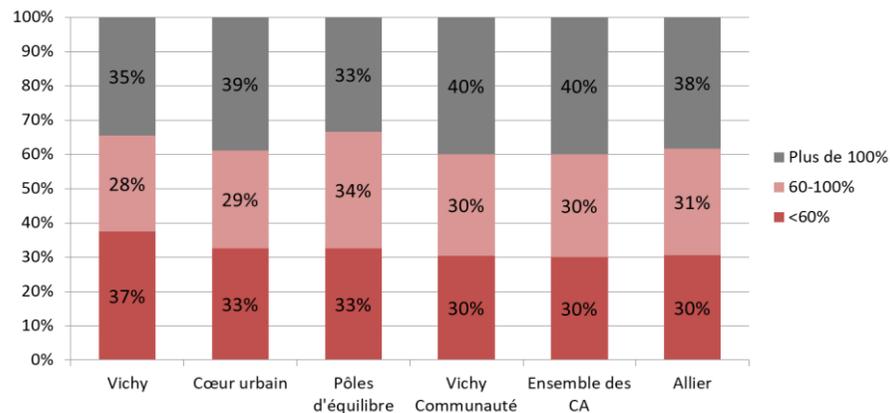
En 2015, **10 098 propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'Anah (soit 49%)**, dont 6 267 « ménages prioritaires » et 3 831 « ménages standards ». Cela représente respectivement 24% et 15% des ménages propriétaires de leur logement, soit des niveaux inférieurs à la moyenne départementale, mais très légèrement supérieurs aux proportions relevées sur l'ensemble des Communautés d'agglomération. Concernant les anciens périmètres intercommunaux, **l'ex CC Montagne Bourbonnaise affiche la part la plus importante de propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah (62%)**.

Ce niveau d'éligibilité est le plus élevé sur les pôles d'équilibre, avec 46% de propriétaires se situant sous les plafonds de ressources Anah. En volume, les ménages « prioritaires » sont toutefois les plus nombreux sur le cœur urbain (3 500), puis sur les pôles de proximité (2 150).



Source : Filocom 2015, MEDDE, d'après DGFiP.

Ressources des ménages, selon les plafonds HLM, en 2015



Source : Filocom 2015, MEDDE, d'après DGFiP.

6 ménages sur 10 peuvent accéder au logement social

En 2015, **60% des ménages sont éligibles au parc social**, parmi lesquels la moitié peut prétendre à un logement dit « très social » (inférieur à 60% des plafonds). Ce sont des niveaux similaires au plan départemental.

Cette part de ménages éligibles au parc social est la plus élevée sur les pôles d'équilibre (67%), puis sur la ville de Vichy (66%) et sur le cœur urbain (61%).

Le niveau d'éligibilité est également disparate selon le statut d'occupation, **avec un niveau logiquement important dans le secteur HLM (96%, dont près de 2/3 sous les plafonds très sociaux)**, suivi par le parc locatif privé (79%) puis le parc occupé en propriété (47%).

54% des locataires du parc privé et 60% des locataires HLM perçoivent une aide personnelle au logement

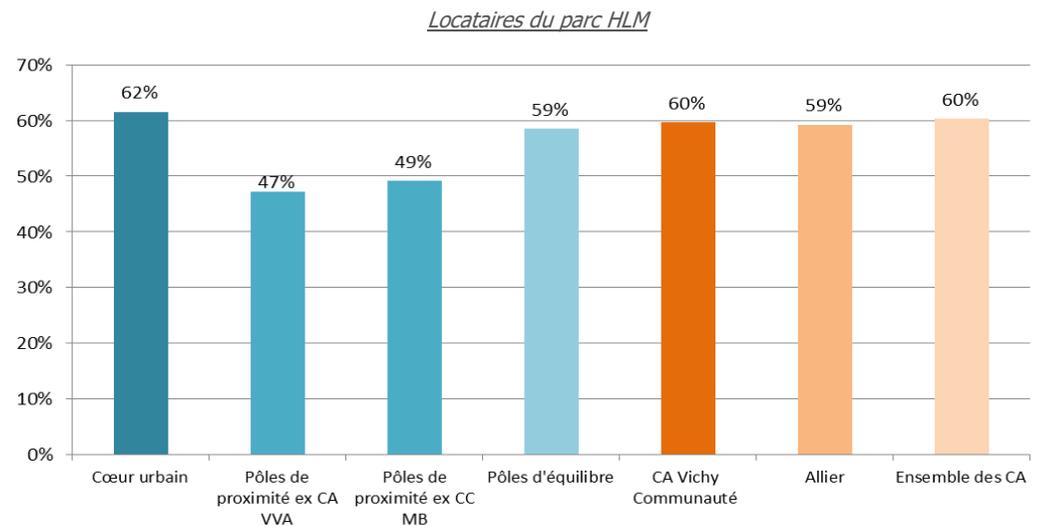
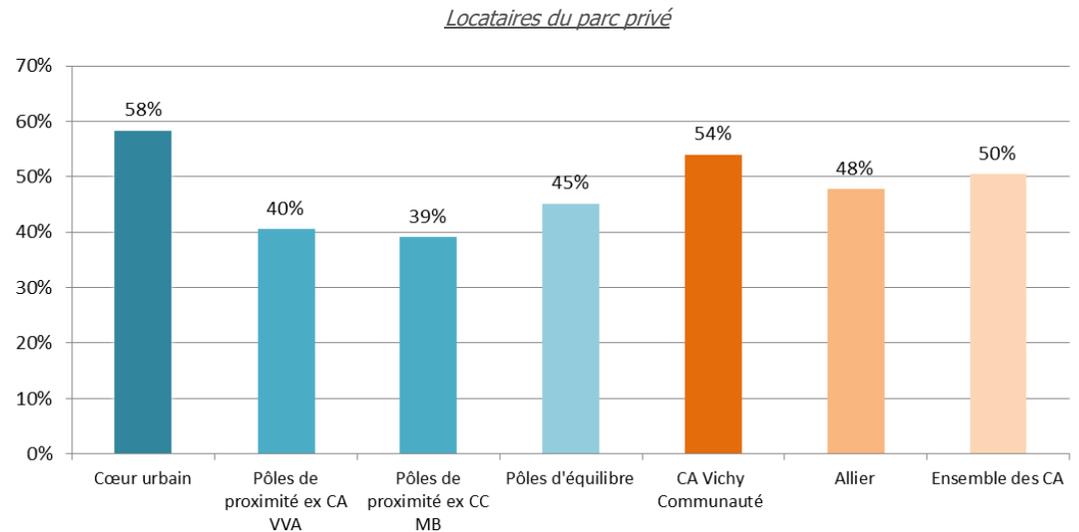
En 2015, **54% des locataires du parc privé bénéficient d'une aide personnelle au logement CAF, soit 7 050 ménages.** C'est un taux de perception supérieur à ceux relevés sur l'ensemble des Communautés d'agglomération et sur le département.

À l'échelle infra communautaire, **c'est sur le cœur urbain que le niveau est le plus élevé**, ce qui traduit une précarité plus marquée au sein du parc locatif privé.

Dans le parc locatif HLM, le taux de perception est plus élevé, avec 60% de bénéficiaires d'une aide personnelle au logement CAF, soit 3 150 ménages. C'est un taux similaire à ceux observés sur l'ensemble des Communautés d'agglomération et sur le département.

À l'échelle infra communautaire, **c'est sur le cœur urbain que le niveau est le plus élevé**, suivi par les pôles d'équilibre.

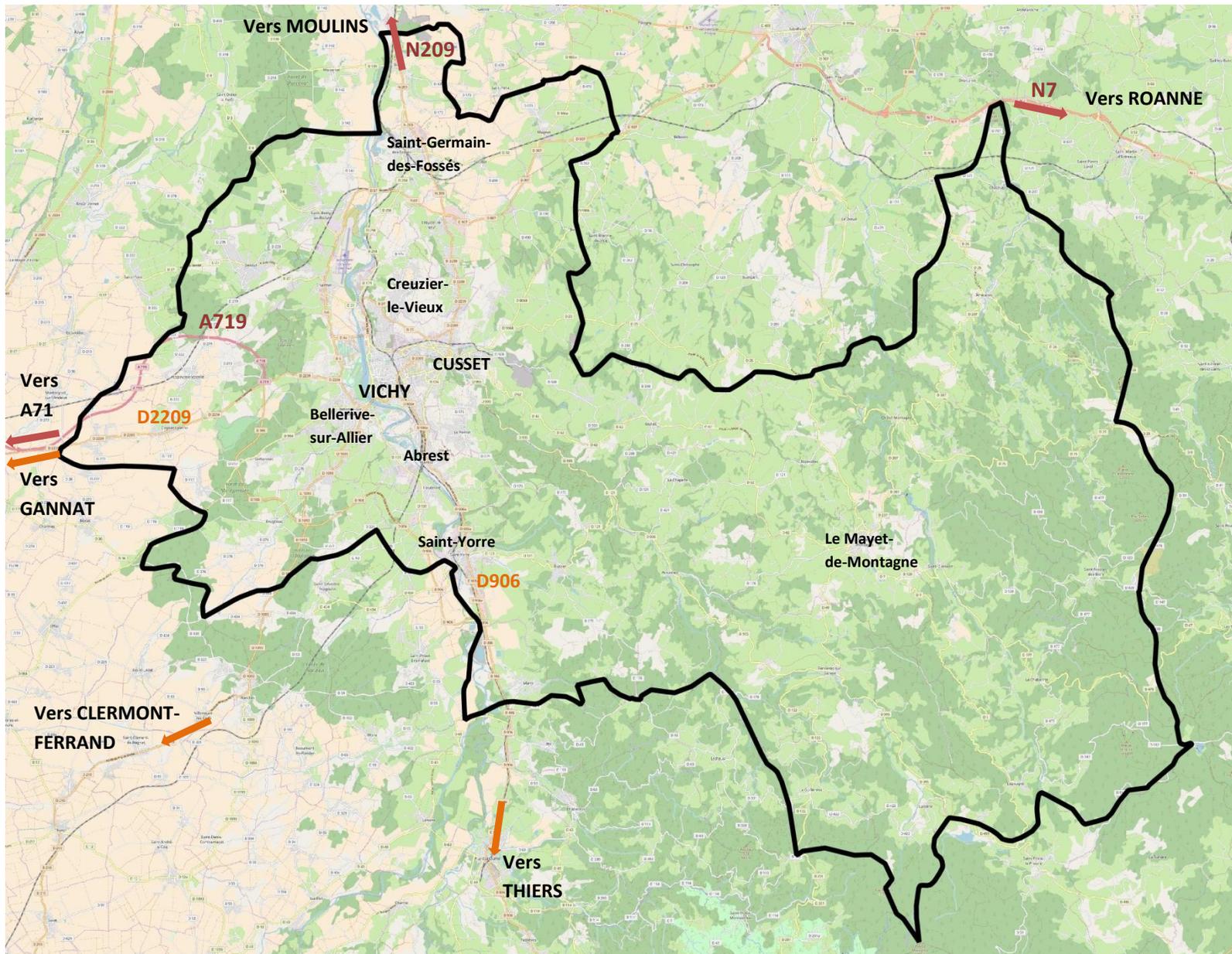
Taux de perception d'une aide personnelle au logement CAF, en 2015



Source : Insee, recensement de la population 2014. CAF de l'Allier, 2015.

Les mobilités domicile-travail et l'accessibilité aux offres en équipements et services

CHIFFRES CLÉS	CONSTATS	ENJEUX
<ul style="list-style-type: none"> • 67% des actifs travaillent hors de leur commune de résidence en 2014 (63% au plan départemental) • 8 actifs sur 10 vivent et travaillent sur le territoire en 2014 	<p>Une forte intensité des mobilités domicile-travail</p>	<p>Un enjeu de développement durable lié à la multiplication des déplacements pendulaires.</p> <p>La prise en compte des services dans le cadre du maintien à domicile des seniors</p>
<ul style="list-style-type: none"> • 1 100 personnes travaillent sur la Communauté de Communes Saint-Pourçain Sioule Limagne • 2 190 personnes travaillent dans le Puy-de-Dôme 	<p>Une forte attraction de l'agglomération clermontoise et des pôles d'emplois de Gannat et de Saint-Pourçain-sur-Sioule</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • 1 350 équipements de services sur le territoire • 57% des équipements sont concentrés dans les communes de Vichy, Cusset et Bellerive-sur-Allier • 98,7% de la population se situent à moins de 15 minutes en moyenne des services 	<p>Un territoire globalement bien pourvu en équipements de services, malgré de fortes disparités... ... et un certain éloignement du « panier de vie courante » pour les seniors vivant à l'est du territoire</p>	



Le territoire est traversé à l'ouest, par des axes de communication majeurs :

- L'A719, qui facilite l'accessibilité aux pôles d'emplois du Puy-de-Dôme ;
- La N209, qui relie Creuzier-le-Vieux à la N7 pour rallier Moulins ;
- La D2209, qui raccorde Creuzier-le-Vieux à Gannat en passant par Vichy ;
- La D906, qui connecte les pôles d'emplois de Saint-Yorre et du Puy-de-Dôme.

Les mobilités domicile-travail

Une forte intensité des mobilités domicile-travail

En 2014, 67% des actifs travaillent hors de leur commune de résidence. C'est davantage que sur le département ou sur l'ensemble des Communautés d'agglomération, ce qui traduit **une intensité plus forte des mobilités domicile-travail**, en raison de la présence de nombreux pôles d'emplois sur le territoire communautaire, mais également à proximité de celui-ci (Gannat, Saint-Pourçain-sur-Sioule, Riom, Clermont-Ferrand...).

Par ailleurs, les actifs dont l'emploi se situe hors de leur commune de résidence utilisent quasi exclusivement leur voiture personnelle pour se rendre sur leur lieu de travail.

8 actifs sur 10 vivent et travaillent sur le territoire

En 2014, **80% des actifs vivent et travaillent sur le territoire**, soit un niveau légèrement inférieur à celui relevé sur les autres Communautés d'agglomération.

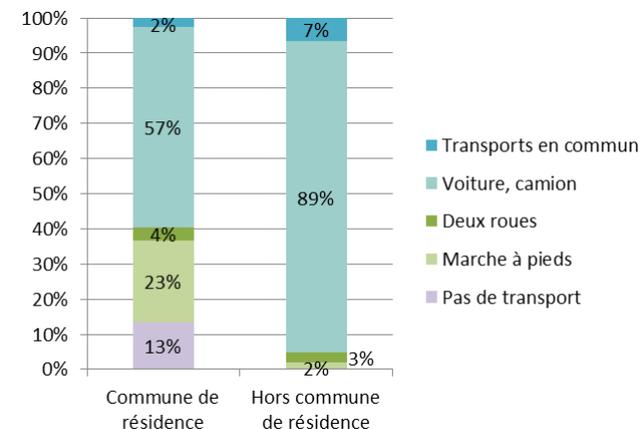
Cette surreprésentation est liée au nombre d'emplois relativement élevé sur le cœur urbain et les pôles d'équilibre (notamment Saint-Yorre et Saint-Germain-des-Fossés), où **5 220 actifs originaires du reste du territoire viennent travailler quotidiennement**.

Lieu de travail des actifs, en 2014

Secteurs	Commune de résidence	Hors commune de résidence
Cœur urbain	39%	61%
Pôles d'équilibre	34%	66%
Pôles de proximité	20%	80%
<i>dont ex CA VVA</i>	18%	82%
<i>dont ex CCMB</i>	68%	68%
CA Vichy Communauté	33%	67%
Allier	37%	63%
Ensemble des CA du 03	39%	61%

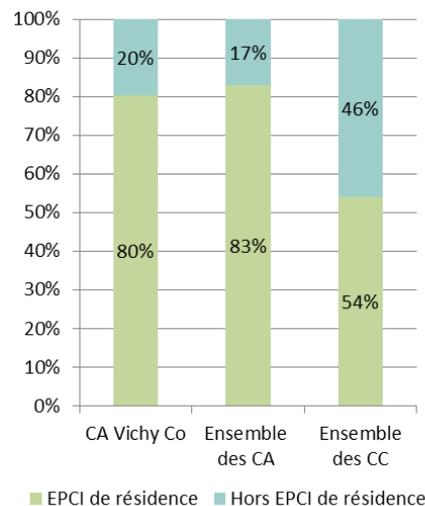
Source : Insee, recensement de la population, 2014.

Mode de transport des actifs, selon le lieu de travail, en 2014



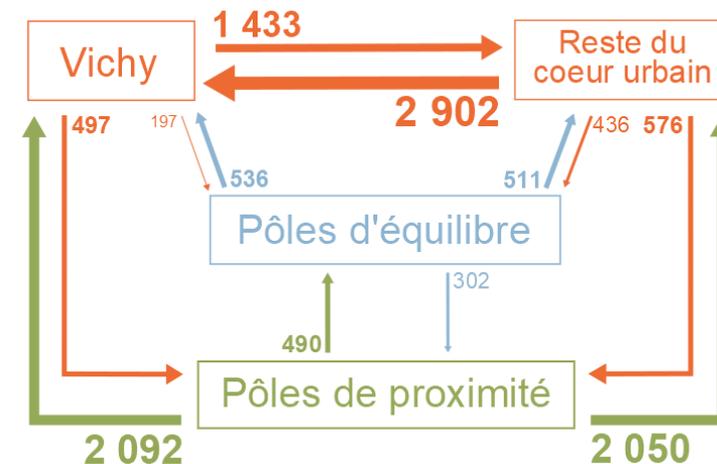
Source : Insee, recensement de la population, 2014.

Lieu de travail des actifs, en 2014



Source : Insee, recensement de la population, 2014.

Flux de travailleurs au sein du territoire, en 2014



Lecture : 2 092 actifs vivent sur les pôles de proximité mais vont travailler sur la ville de Vichy.

Source : Insee, recensement de la population, 2014.

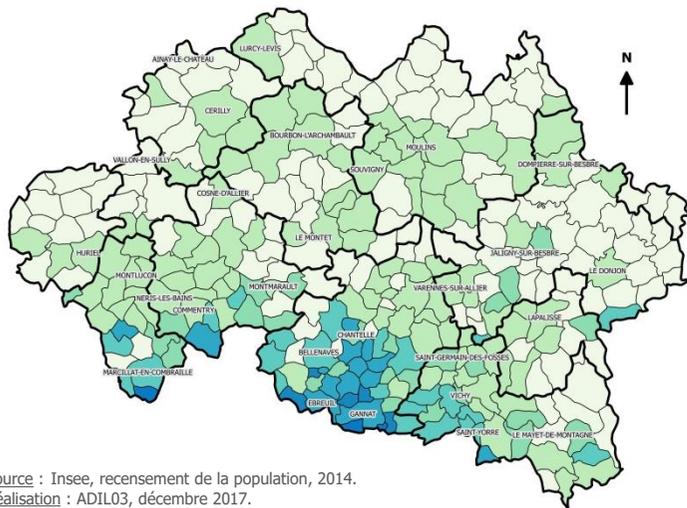
Une forte attraction de l'agglomération clermontoise et des pôles d'emplois de Gannat et de Saint Pourçain-sur-Sioule

En 2014, les actifs qui travaillent en dehors du territoire communautaire sont davantage attirés par la Communauté de communes Saint-Pourçain Sioule Limagne : 1 100 personnes y travaillent quotidiennement, tandis que 2 020 font le trajet inverse.

Le Puy-de-Dôme (notamment les pôles de Riom et de Clermont-Ferrand) est également attractif avec 2 190 personnes vivant sur la Communauté d'agglomération – principalement sur la partie sud-ouest – et travaillant dans ce département limitrophe.

Moulins Communauté et la Communauté de communes Entr'Allier Besbre et Loire figurent en troisième position en termes de flux de travailleurs, près de 600 navetteurs chacun.

Part des actifs travaillant dans le Puy-de-Dôme en 2014



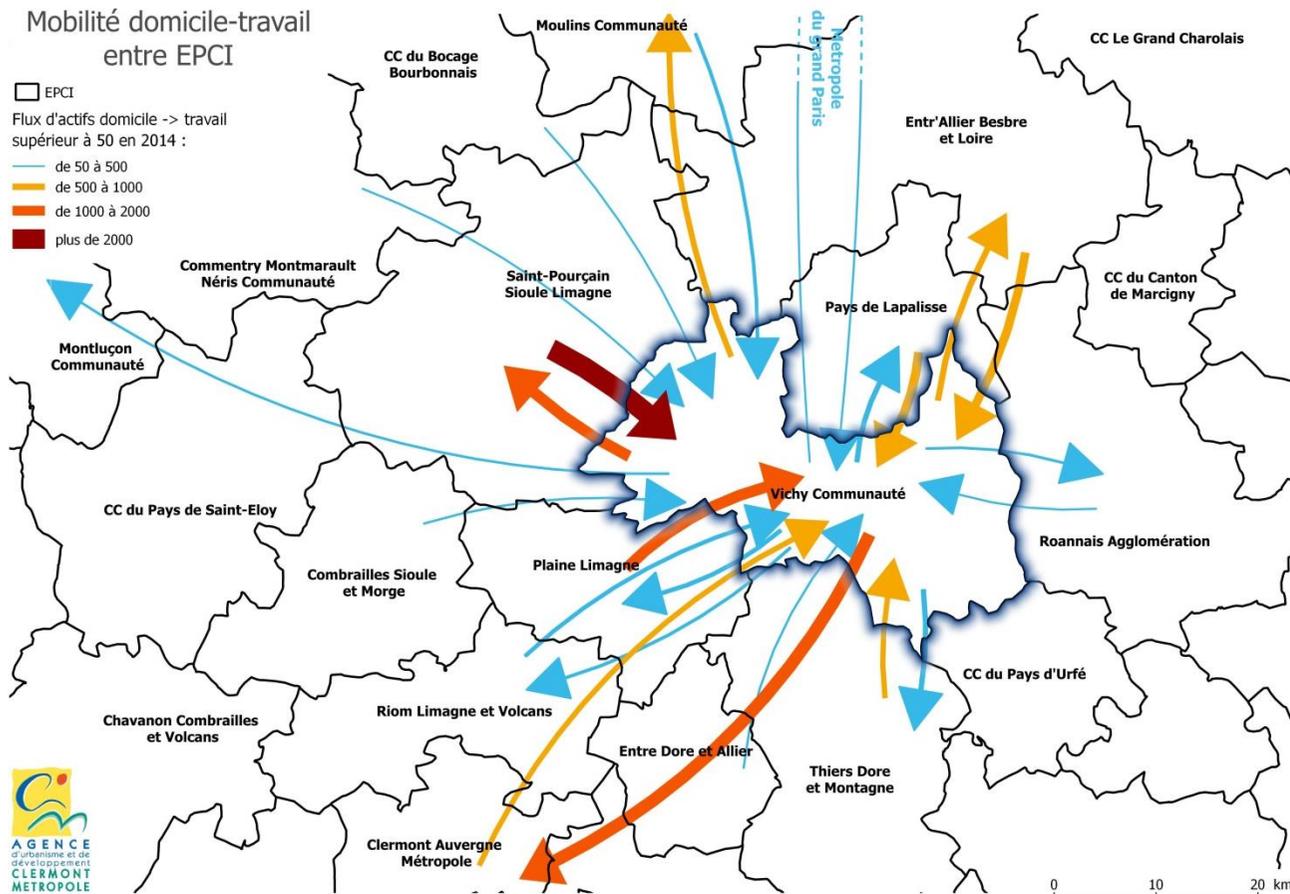
Source : Insee, recensement de la population, 2014.
Réalisation : ADIL03, décembre 2017.

Mobilité domicile-travail entre EPCI

□ EPCI

Flux d'actifs domicile -> travail supérieur à 50 en 2014 :

- de 50 à 500
- de 500 à 1000
- de 1000 à 2000
- plus de 2000



Sources : IGN GEOFLA 2016, INSEE RP 2014

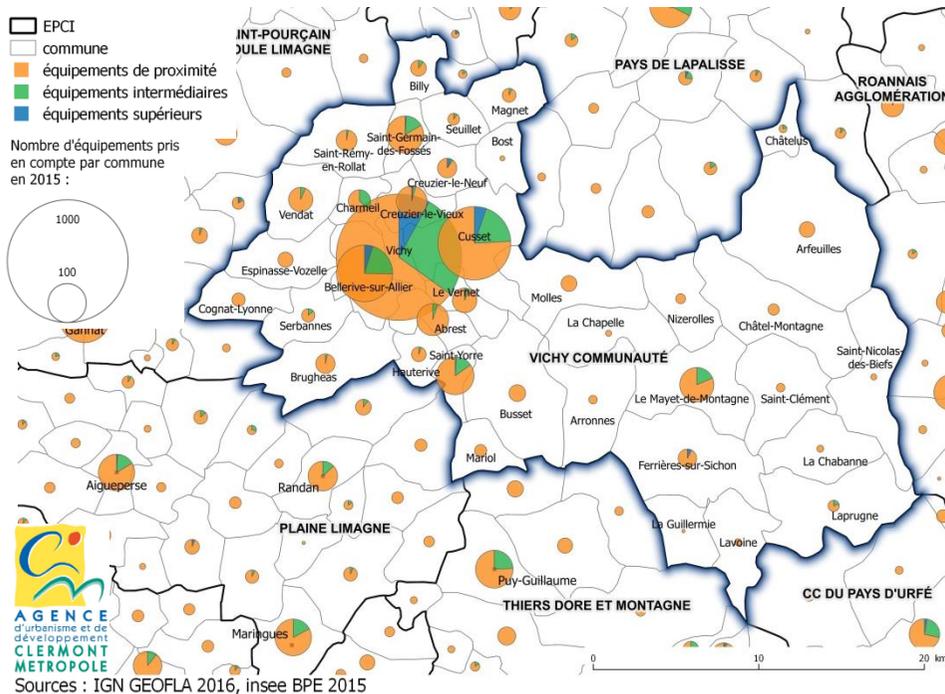
Part d'actifs allant travailler dans le Puy de Dôme :

- Pas d'actifs allant travailler dans le PDD
- Moins de 5,7%
- Entre 5,7% et 10,0%
- Entre 10,0% et 15,8%
- Entre 15,8% et 25,0%
- Entre 25,0% et 37,8%
- Entre 37,8% et 50,0%

L'accessibilité aux offres en équipements et services

Un territoire globalement bien pourvu en équipements de services, malgré de fortes disparités

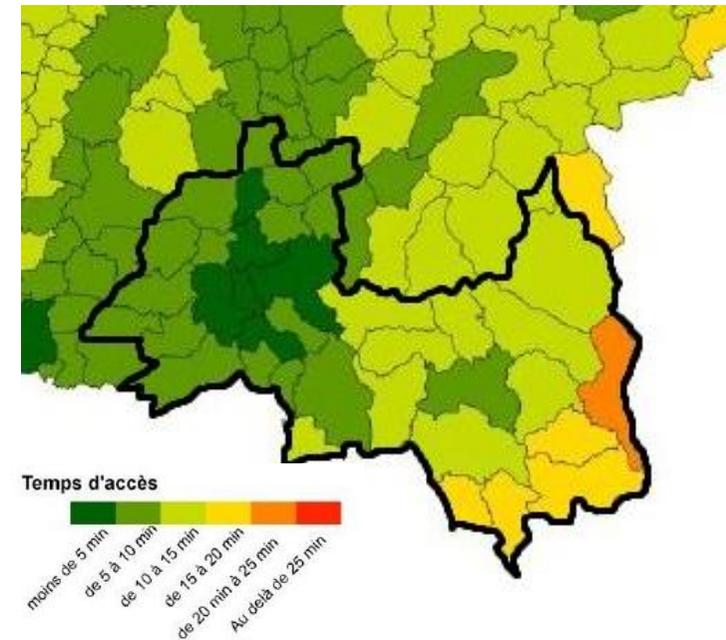
Les équipements de services en 2015



En 2015, selon la base permanente des services (BPE), **le territoire dispose de près de 1 350 équipements de services** (hors enseignement et sport/loisir), dont 64% de proximité, 23% d'intermédiaires et 13% de supérieurs.

Les villes de Vichy (414 unités), de Cusset (178) et de Bellerive-sur-Allier (178) sont logiquement les plus équipées. À l'inverse, sur la partie est, on dénombre moins de services sur l'ancien périmètre de la CCMB (181, soit 13% des services à l'échelle communautaire).

Temps d'accès aux services*



Source : diagnostic territorial d'accessibilité des services au public

* Temps d'accès moyens pondérés par l'importance des services aux yeux de la population. Les services pris en compte : santé de proximité, offre culturelle, sportive et de loisirs, école, DAB, commerce alimentaire, pompes à essence, services postaux, accueil de la petite enfance, services de sécurité, services de prestations sociales, services d'aides à la personne, services d'accompagnement à l'emploi, services de transport, services d'assistance sociale

Malgré tout, **l'ensemble des communes, à l'exception de la frange sud-est, se situent à moins de 15 minutes en moyenne des services, soit 98,7% de la population.**

Pour **les temps d'accès inférieurs à 10 minutes**, la disparité est plus sensible, avec **principalement des territoires urbains voir périurbains** se situant sous ce seuil, notamment sur les communes localisées à l'ouest du territoire sur l'ex CA VVA.

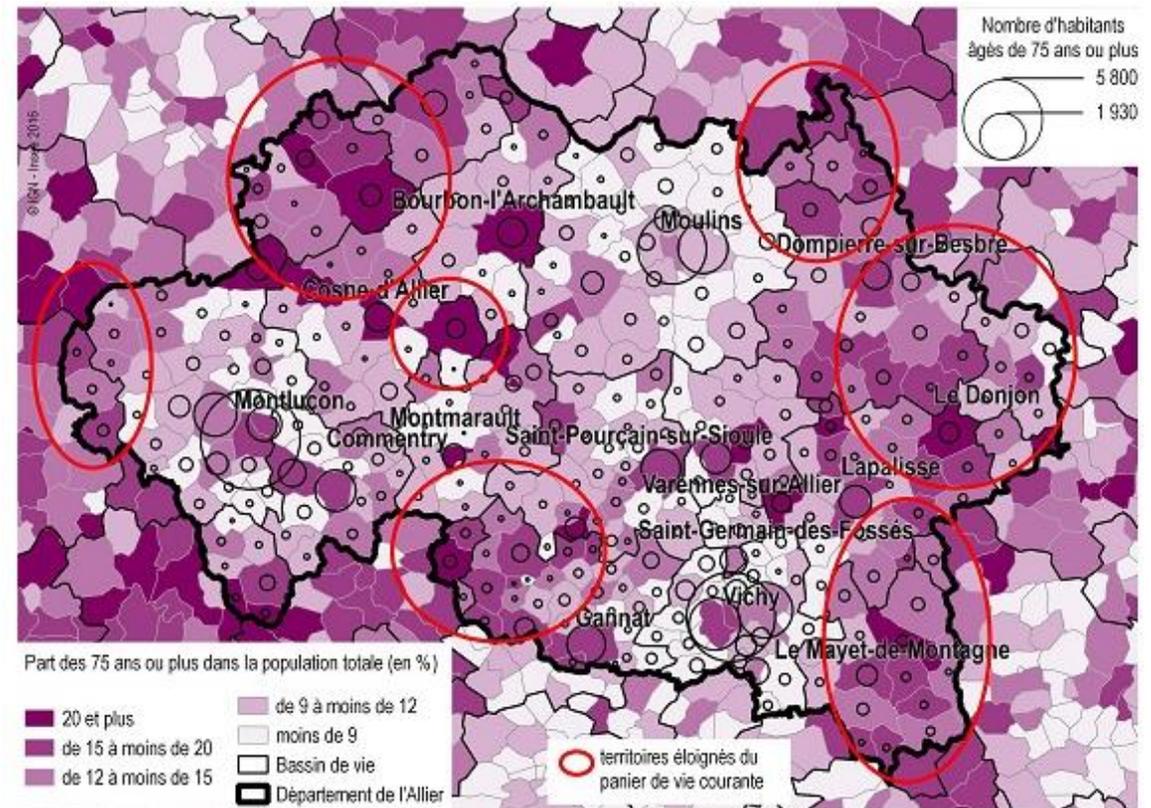
Accessibilité aux services des séniors : l'est du territoire éloigné du « panier de vie courante »

D'après une publication de l'INSEE, l'est du territoire (globalement l'ancien périmètre de l'ex CC de la Montagne Bourbonnaise) est considéré comme étant éloigné du « panier de vie courante* », alors que le vieillissement y est marqué.

Cet accès aux services constitue pourtant un élément déterminant pour le maintien à domicile des séniors.

* Pour regrouper les équipements et services selon leur fréquence sur le territoire, l'Insee a défini trois gammes. La gamme de proximité regroupe les équipements les plus fréquents (école élémentaire, boulangerie...), la gamme supérieure les moins fréquents (hôpital, lycée...); la gamme intermédiaire regroupe les équipements dont la fréquence se situe entre ces deux pôles (collèges, supermarchés...).

Les trois gammes regroupent en tout 102 équipements, sans tenir compte de leur importance pour la population. Pour affiner cette approche, le Commissariat Général à l'Égalité des Territoires a sélectionné un panier de 22 équipements et services de la vie courante, en collaboration avec l'Insee : école élémentaire, bureau de poste et assimilé, médecin, station-service, épicerie-supérette, supermarché, banque-caisse d'épargne, école de conduite, police-gendarmerie, librairie-papeterie, collège, école maternelle, chirurgien-dentiste, infirmier, pharmacie, laboratoire d'analyses médicales, service d'aide aux personnes âgées, garde d'enfants d'âge préscolaire, salle ou terrain multisports, boulangerie, salon de coiffure, café-restaurant.



Source : Insee, Analyse AURA n°32 - 2017.

PARC DE LOGEMENTS ET MARCHÉS IMMOBILIERS

Structure et dynamique du parc de logements

CHIFFRES CLÉS	CONSTATS	ENJEUX
<ul style="list-style-type: none"> • 52 636 logements en 2014 • + 0,8% / an entre 2009 et 2014 (+ 1,1% au plan national) • 14,8 logements neufs / 100 ménages sur les pôles de proximité ex CA VVA (moins de 8 sur le reste du territoire) 	<p>Une croissance modérée du parc de logements...</p> <p>... mais une forte dynamique de la construction neuve à l'ouest du territoire</p> <p>Une faible consommation foncière à l'est du territoire</p>	<p>L'accueil soutenu de nouvelles populations va devenir indispensable pour maintenir une demande constante en logements</p> <p>Dans cette perspective, le territoire de Vichy Communauté doit maintenir un parc de qualité et, pour se faire, supporter un certain équilibre entre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une construction neuve qui reste malgré tout le segment le plus attractif - et un parc ancien en difficulté, avec une vacance importante <p>Le maintien ou le développement de logements T2 voire T3 pour répondre à la demande des petits ménages (dessalement des ménages et nouveaux arrivants)</p>
<ul style="list-style-type: none"> • 7 432 logements vacants en 2014, soit un taux de 14% (13,6% dans l'Allier) • 1/2 des logements vacants datent d'avant 1946 	<p>Une inégale évolution de la vacance ...</p> <p>... mais une vacance élevée et en voie de durcissement</p> <p>Une vacance qui se concentre dans le parc ancien et qui est davantage présente à l'est du territoire</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • 41 257 résidences principales en 2014 (+ 0,7% / an depuis 2009) • 4 524 locataires du parc HLM en 2014 (+ 3,4% / an depuis 2009) 	<p>Une croissance du nombre de ménages principalement portée par le parc HLM</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • 60% de propriétaires occupants • Une hausse du parc occupé en propriété > à 1% / an sur les pôles de proximité entre 2009 et 2014 • Les maisons T5 et plus = 3/4 de la croissance 	<p>Une progression du parc occupé en propriété portée par les pôles de proximité...</p> <p>... sur le segment des grandes maisons individuelles</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • 11 285 locataires du parc privé en 2014 (+ 0,2% / an depuis 2009, contre - 0,4% dans l'Allier) • + 315 logements T2 dans le collectif entre 2009 et 2014 	<p>Une stabilité du parc locatif privé, malgré un certain dynamisme du territoire en termes de mobilité résidentielle</p> <p>Le type 2 de plus en plus plébiscité</p>	

CHIFFRES CLÉS	CONSTATS	ENJEUX
<ul style="list-style-type: none"> • 5 660 logements sociaux en 2016 (dont 4 640 HLM, 926 conventionnés privés et 94 conventionnés communaux) • 14 locataires HLM de moins entre 2012 et 2016 • Taux de vacance HLM = 4,6% (8% dans l'Allier) 	<p>Un nombre de locataires HLM stable entre 2012 et 2016 mais une vacance qui augmente</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • 1 résidence principale sur 3 est antérieure à 1946 • Plus de 15% des ménages considérés comme « vulnérables logement » à l'est du territoire communautaire (plus de 35% à l'ouest) • 2,3% du parc privé potentiellement indigne en 2013 (3,3% pour l'ensemble des Communautés d'agglomération de l'Allier) • 1 copropriété sur 3 est potentiellement fragile 	<p>Une ancienneté marquée des logements privés, notamment dans le parc locatif</p> <p>Une vulnérabilité énergétique des ménages davantage marquée à l'est du territoire</p> <p>Des taux d'inconfort sanitaire et de situations potentiellement indignes relativement modérés... ... mais qui restent les plus élevés sur les pôles de proximité</p> <p>Une part importante de copropriétés potentiellement fragiles</p>	<p>Un parc social adapté aux parcours résidentiels (diversité des produits) et capable de répondre aux besoins des plus précaires</p>

Composition et évolution du parc de logements

Une croissance modérée du parc de logements

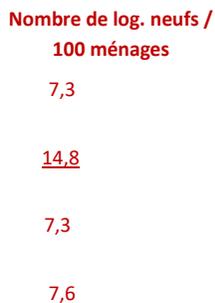
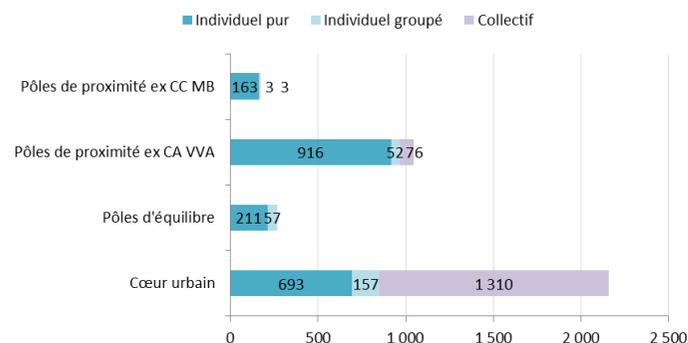
Avec 52 636 unités en 2014, le parc de logements a progressé de 0,8% en moyenne annuelle depuis 2009, soit un niveau supérieur à celui relevé sur l'ensemble des Communautés d'agglomération et sur l'Allier.

Cette progression reste toutefois modérée, comparée aux évolutions recensées aux niveaux régional et national. Cette plus faible croissance est notamment liée à un tassement de la construction neuve depuis 2008, alors qu'elle était jusqu'alors dynamique.

Au niveau infra communautaire, on constate de fortes disparités :

- Cœur urbain : la croissance du parc de logements est modérée, entre 2009 et 2014, avec toutefois une construction neuve dynamique sur la période 2006-2015.
- Pôles d'équilibre : le parc évolue faiblement, avec une construction neuve assez peu dynamique.
- Pôles de proximité ex CA VVA : la croissance du parc est relativement forte, avec un rythme modéré de la construction neuve.
- Pôles de proximité ex CCMB : le parc évolue modérément, avec un dynamisme assez faible de la construction neuve.

Nombre de logements neufs sur la période 2006-2015



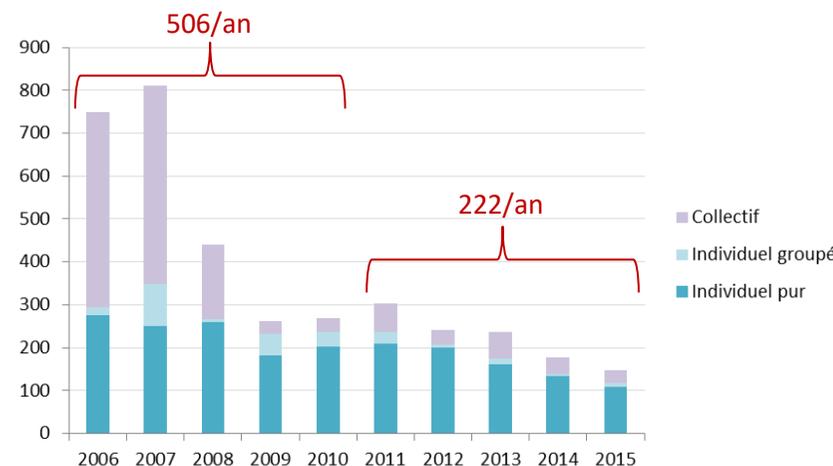
Source : Sit@del, MEEM, CGDD, SOeS 2006-2015.

Évolution du nombre de logements entre 2009 et 2014

	2009	2014	Évolution annuelle moyenne 2009-2014
Cœur urbain	34 734	35 926	0,7%
Pôles d'équilibre	4 204	4 335	0,6%
Pôles de proximité	11 695	12 374	1,1%
dont ex CC de la Montagne Bourbonnaise	4 298	4 358	0,3%
dont ex CA Vichy Val d'Allier	7 396	8 016	1,6%
CA Vichy Communauté	50 633	52 636	0,8%
Ensemble des Communautés d'agglomération de l'Allier	122 546	126 382	0,6%
Allier	198 836	204 978	0,6%
Région AURA	4017840	4287653	1,3%
France métropolitaine (hors IdF)	26756625	28324022	1,1%

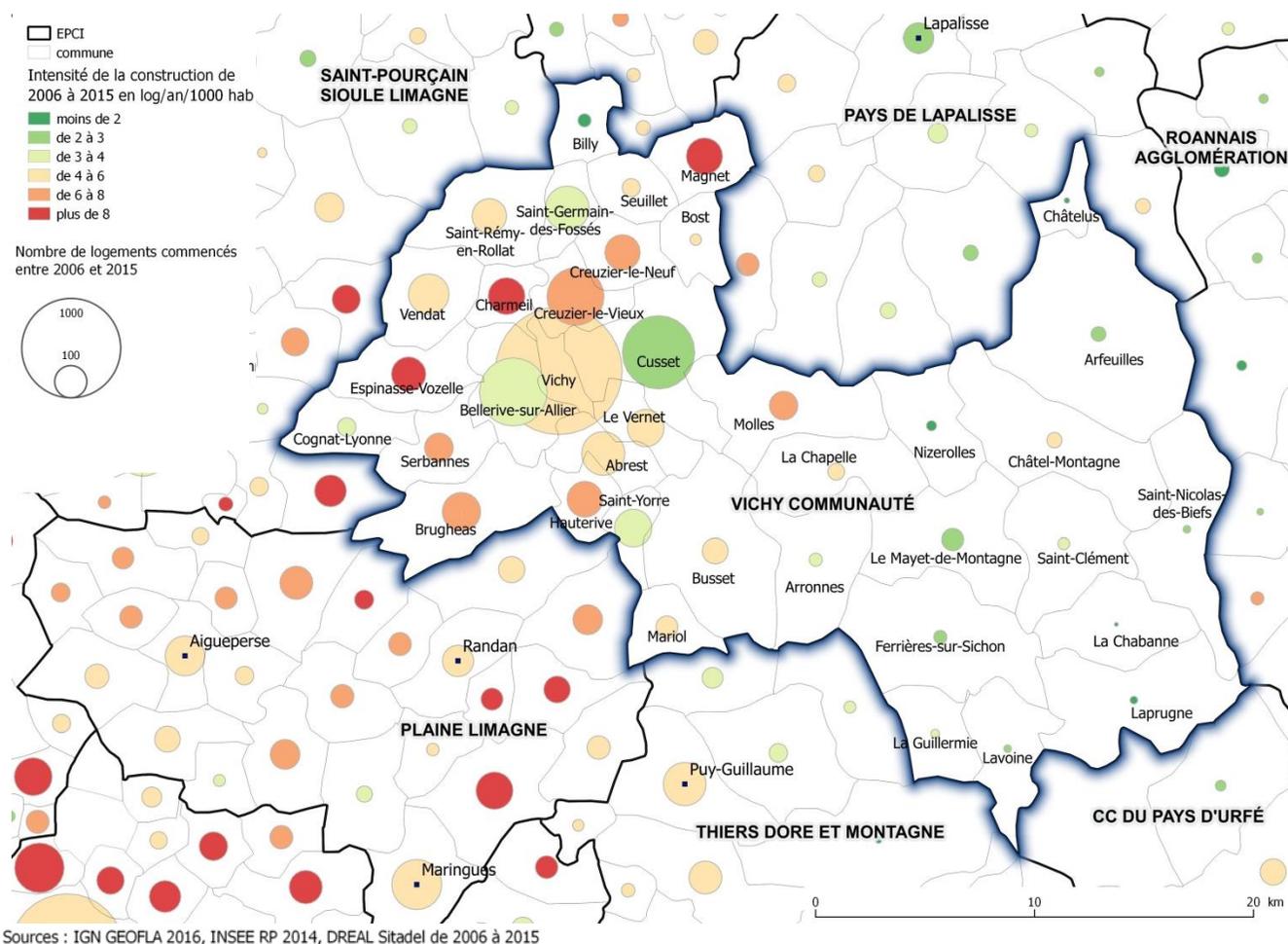
Source : Insee recensement de la population 2009, 2014.

Évolution du nombre de logements neufs entre 2006 et 2015



Source : Sit@del, MEEM, CGDD, SOeS 2006-2015.

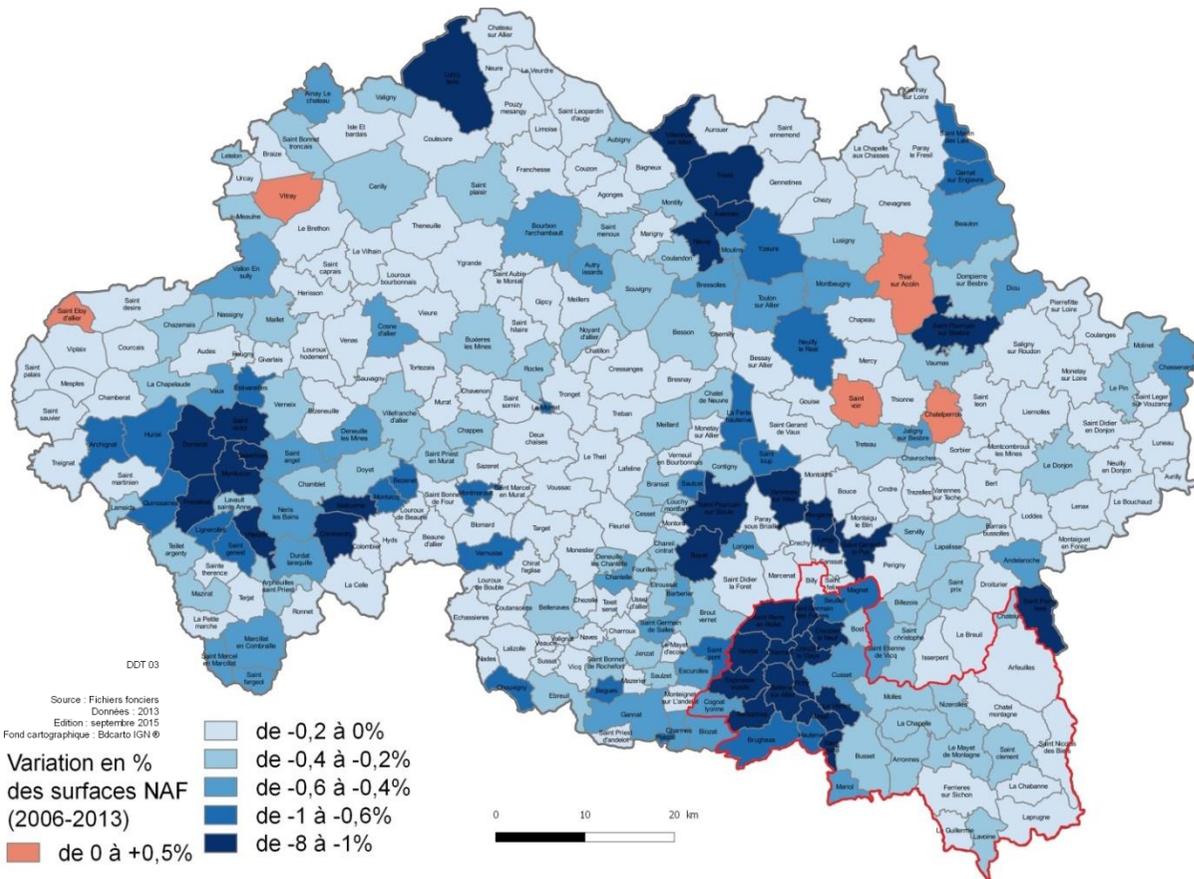
Nombre de logements neufs, par an et pour 1000 habitants (indice de construction) sur la période 2006-2015



Une forte dynamique de la construction neuve à l'ouest du territoire

Entre 2006 et 2015, ce sont les **communes situées à l'ouest du territoire qui affichent la dynamique la plus forte en termes de construction neuve**. À l'inverse, l'indice de construction est plus faible à l'est.

Ce sont les communes du **cœur urbain qui présentent les volumes de construction neuve les plus importants**.



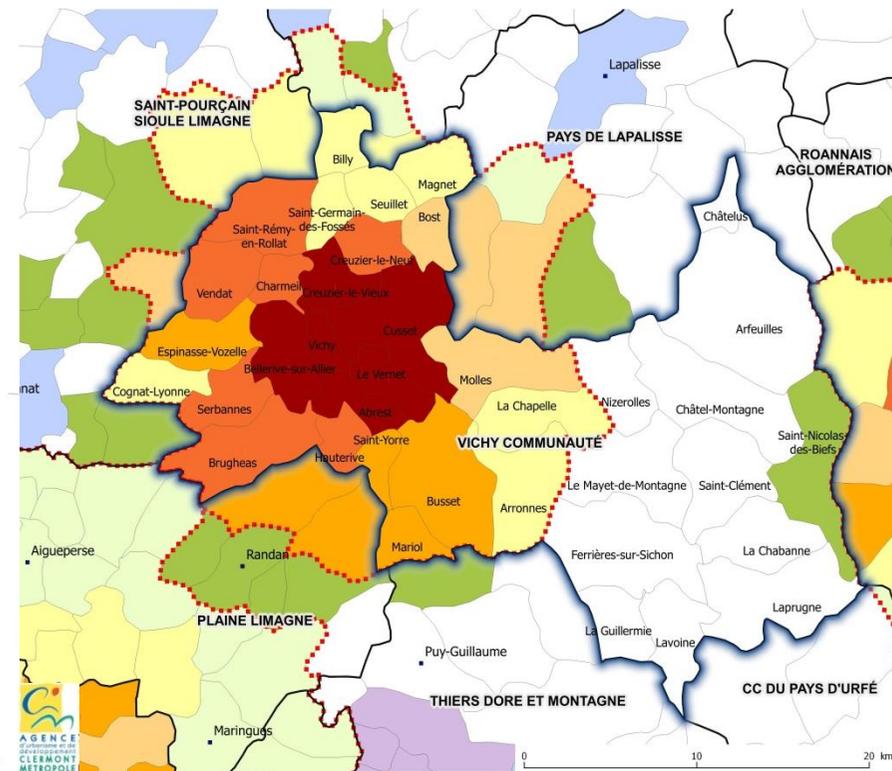
Une faible consommation foncière à l'est du territoire

Entre 2006 et 2013, la baisse des surfaces naturelles, agricoles et forestières est la plus élevée à l'ouest du territoire, à proximité de l'agglomération vichyssoise.

À l'inverse, elle est plus faible à l'est du territoire, là où la construction neuve est la moins dynamique.

Parallèlement, l'évolution de l'aire urbaine de Vichy s'est cantonnée à la partie ouest de Vichy Communauté. De même, on constate que les communes multipolarisées sont exclusivement limitrophes de l'ancien périmètre de Vichy Val d'Allier.

Evolution des aires urbaines



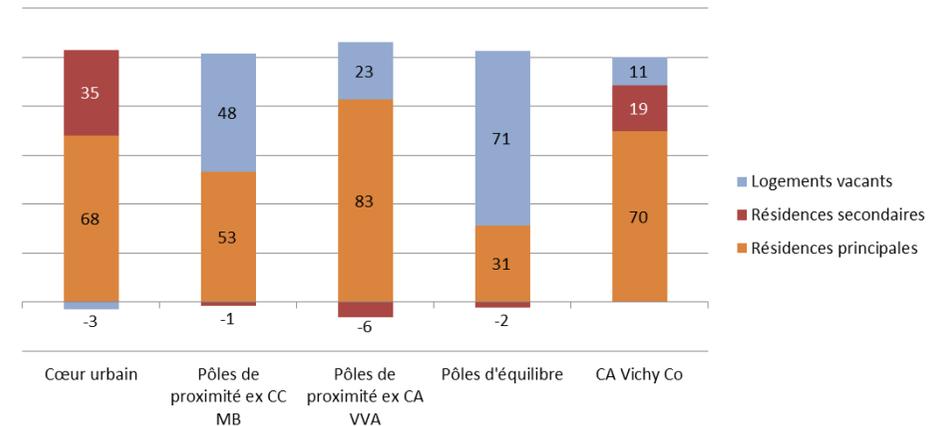
Une inégale évolution de la vacance

Entre 2009 et 2014, la principale caractéristique attachée au parc de logements c'est un taux de vacance élevé, puisqu'on recense 7 432 logements vacants (+ 229 en 5 ans), soit un taux de 14%, c'est-à-dire un niveau deux fois supérieur à celui requis pour assurer une bonne fluidité du parc (estimé à 6-7%). Ce taux de vacance est le plus élevé sur le cœur urbain (15,7%) et sur les pôles de proximité de l'ex CC de la Montagne Bourbonnaise (13,2%).

Cependant, l'évolution de la vacance reste stable depuis 5 ans, bien que l'on constate des disparités entre les différents secteurs. Ainsi, entre 2009 et 2014, pour 100 logements supplémentaires, on en compte 11 vacants sur l'ensemble du territoire, 71 pour les pôles d'équilibre de même que pour les pôles de proximité, contre - 3 pour le cœur urbain.

Cette forte vacance résulte de la combinaison d'un tassement du nombre de ménages (résidences principales) et d'une surproduction de logements jusqu'en 2008.

Mode d'occupation pour 100 logements supplémentaires, entre 2009 et 2014



Source : Insee recensement de la population 2009, 2014.

Évolution du parc de logements, selon le mode d'occupation, entre 2009 et 2014

	Résidences principales				Résidences secondaires				Logements vacants			
	2009	2014	Evol./an 2009-2014	Part sur l'ens. des log. en 2014	2009	2014	Evol./an 2009-2014	Part sur l'ens. des log. en 2014	2009	2014	Evol./an 2009-2014	Taux de vacance en 2014
Cœur urbain	27 427	28 239	0,6%	78,6%	1 613	2 030	4,7%	5,7%	5 695	5 657	-0,1%	15,7%
Pôles de proximité	8 820	9 364	1,2%	75,7%	1 795	1 756	-0,4%	14,2%	1 080	1 254	3,0%	10,1%
dont ex CC de la Montagne Bourbonnaise	2 268	2 300	0,3%	52,8%	1 485	1 484	0,0%	34,0%	546	575	1,0%	13,2%
dont ex CA Vichy Val d'Allier	6 552	7 065	1,5%	88,1%	311	272	-2,6%	3,4%	534	679	4,9%	8,5%
Pôles d'équilibre	3 613	3 654	0,2%	84,3%	163	160	-0,4%	3,7%	428	521	4,0%	12,0%
CA Vichy Communauté	39 859	41 258	0,7%	78,4%	3 571	3 946	2,0%	7,5%	7 203	7 432	0,6%	14,1%
Ensemble des Communautés d'agglomération de l'Allier	101 559	103 438	0,4%	81,8%	5 946	6 358	1,3%	5,0%	15 041	16 586	2,0%	13,1%
Allier	159 601	162 185	0,3%	79,1%	14 595	14 981	0,5%	7,3%	24 639	27 812	2,5%	13,6%
Région AURA	3 236 147	3 429 209	1,2%	80,0%	484 410	502 845	0,7%	11,7%	297 282	355 599	3,6%	8,3%
France métropolitaine (hors IdF)	21 933 816	22 970 949	0,9%	81,1%	2 940 446	3 063 177	0,8%	10,8%	1 882 363	2 289 896	4,0%	8,1%

Source : Insee recensement de la population 2009, 2014.

Un durcissement de la vacance

En 2015, selon la source Filocom, on recense 7 756 logements vacants sur le territoire, soit une hausse continue depuis 2005.

Entre 2013 et 2015, la vacance de moins de 1 an, que l'on peut qualifier de conjoncturelle (ou de marché), reste relativement stable, alors que **celle comprise entre 1 et 3 ans augmente de manière continue depuis 2005. C'est une vacance en voie de durcissement, c'est-à-dire qu'elle regroupe des logements qui étaient sur le marché assez récemment, mais qui en sortent peu à peu sous l'effet d'une concurrence accrue.** A priori plus facile à remettre sur le marché, ce parc constitue un potentiel de logements qui mérite une attention particulière dans le cadre de la mobilisation du parc existant pour la satisfaction des besoins en logements.

Enfin, la vacance de longue durée (ou structurelle) représente près de 30% du parc vacant total. C'est une vacance qui reste difficile à appréhender puisqu'elle se compose :

- de logements hors marché de fait, dans la mesure où ils ne correspondent plus à la demande ;
- de logements volontairement retirés du marché ;
- de logements en situation d'attente (indivision, rétention spéculative...).

En volume, l'évolution de la vacance est relativement erratique depuis 2005.

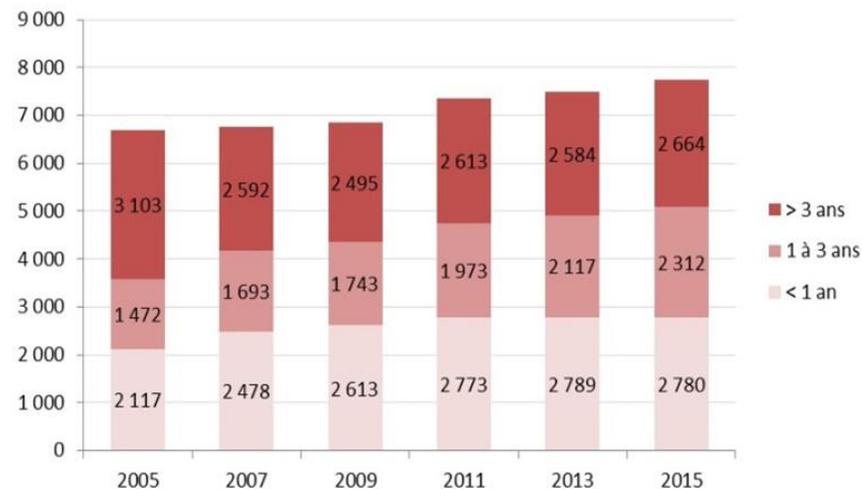
Une vacance qui se concentre dans le parc ancien

En 2014, plus de **1 logement inoccupé sur 2 a été construit avant 1946**. Sur le parc ancien, le taux de vacance dépasse ainsi les 20%.

Si elle est élevée dans le parc individuel (10%), **la vacance se concentre majoritairement dans le parc collectif** avec 4 411 logements inoccupés (soit 60% du parc vacant).

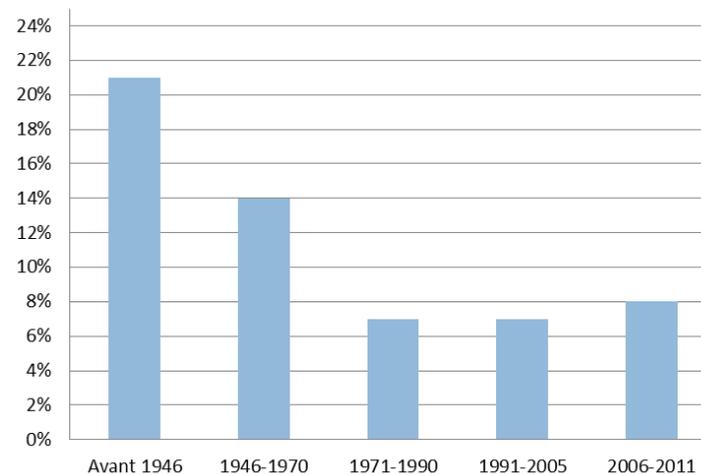
Enfin, en termes de typologie, **ce sont les T1-T2 qui présentent les taux de vacance les plus élevés (respectivement 39% et 23%)**, tandis que sur les T3-T4, la vacance est moins marquée mais atteint tout de même 12% sur les deux segments.

Répartition du parc vacant selon la durée d'inoccupation, entre 2005 et 2015



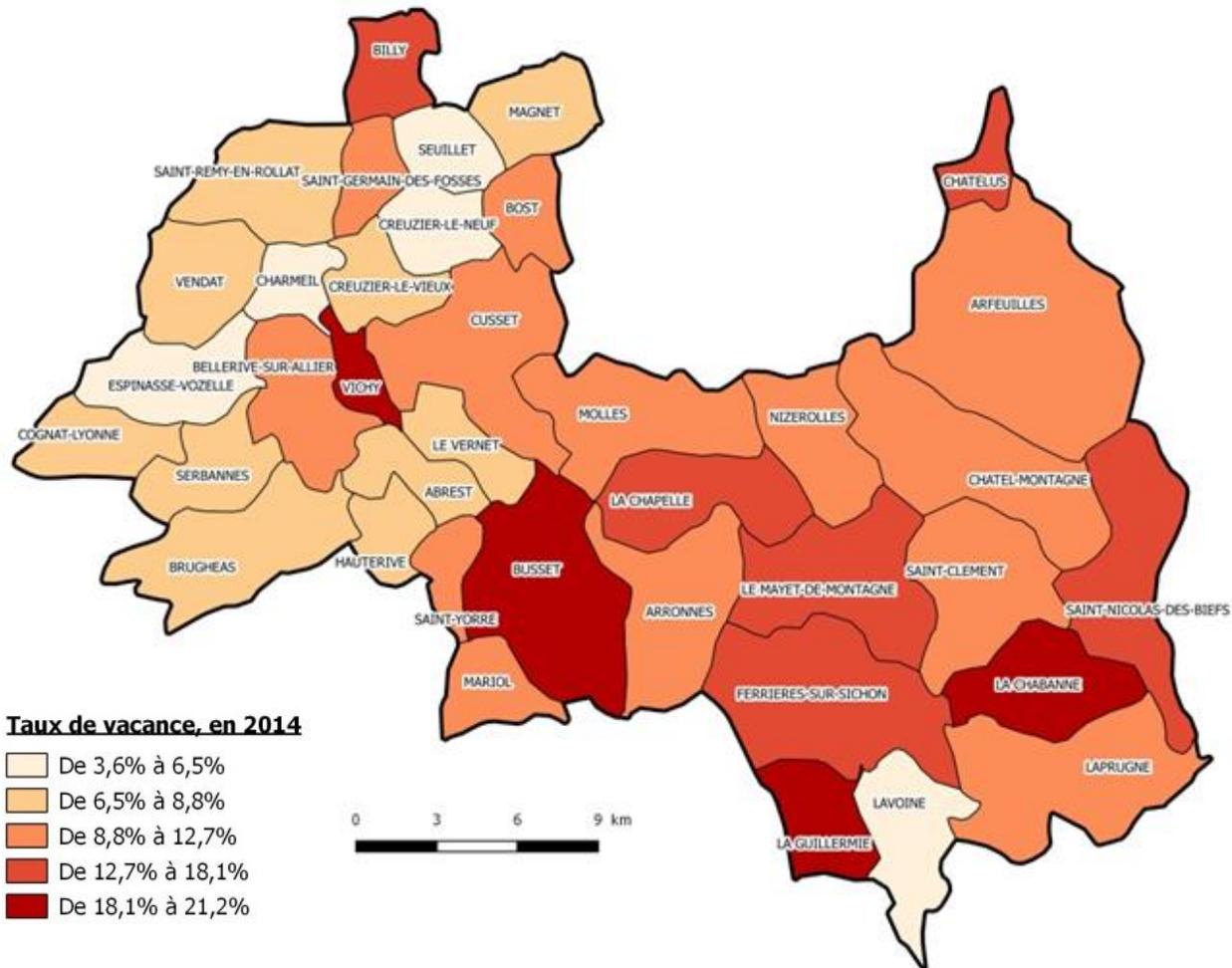
Source : MTES-CGDD-SDES-Filocom d'après la DGFIP 2005-2015.

Taux de vacance selon la date de construction des logements, en 2014



Source : Insee recensement de la population 2014.

Niveau de vacance en 2014



Source : Insee recensement de la population 2014.
 Réalisation : ADIL03, octobre 2017.

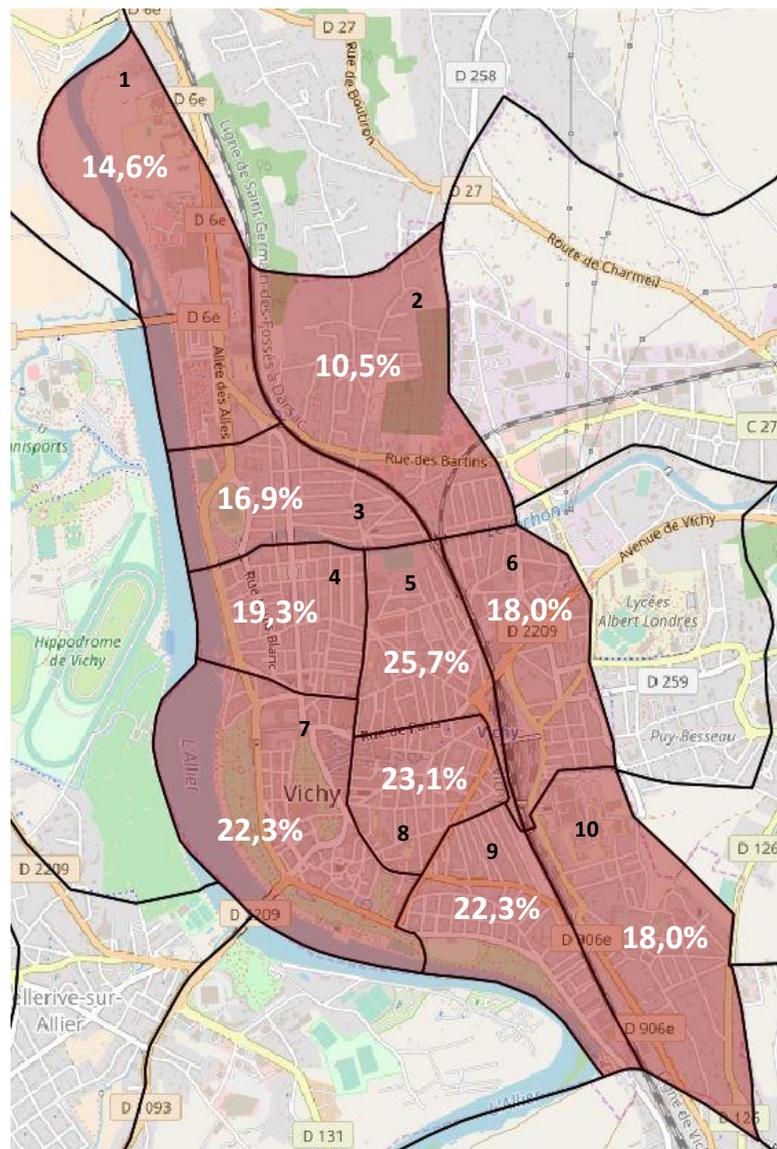
Une vacance davantage présente à l'est du territoire

En 2014, le niveau de vacance est le plus élevé sur la partie est du territoire, avec des taux le plus souvent supérieurs à 8,8%, voire à 12,7%.

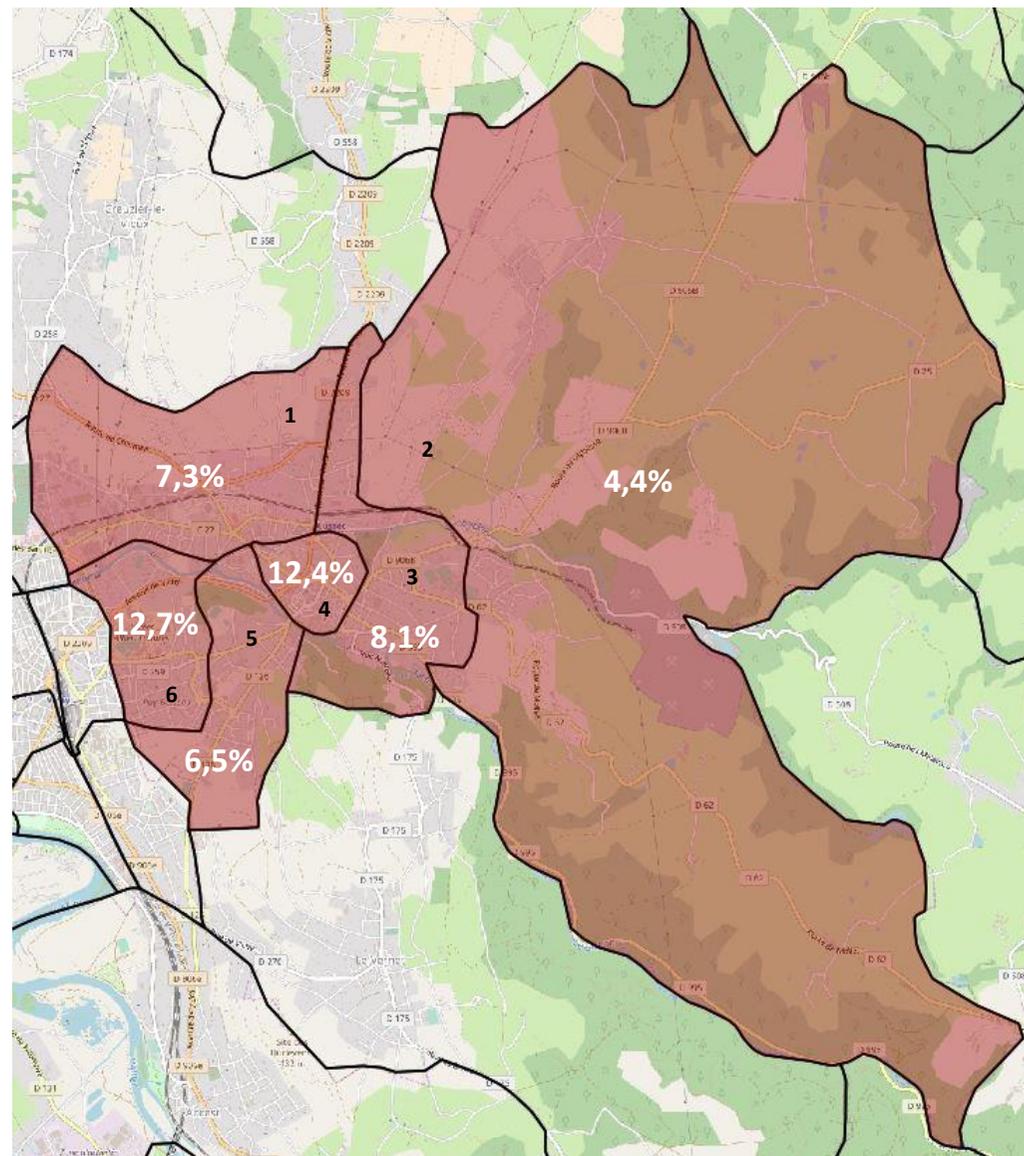
En termes de volumes, ce sont le cœur urbain et les pôles d'équilibre qui affichent le nombre de logements vacants le plus élevé.

Zoom sur les taux de vacance sur les villes de Vichy, Cusset et de Bellerive-sur-Allier

Taux de vacance sur les zones IRIS de Vichy en 2014



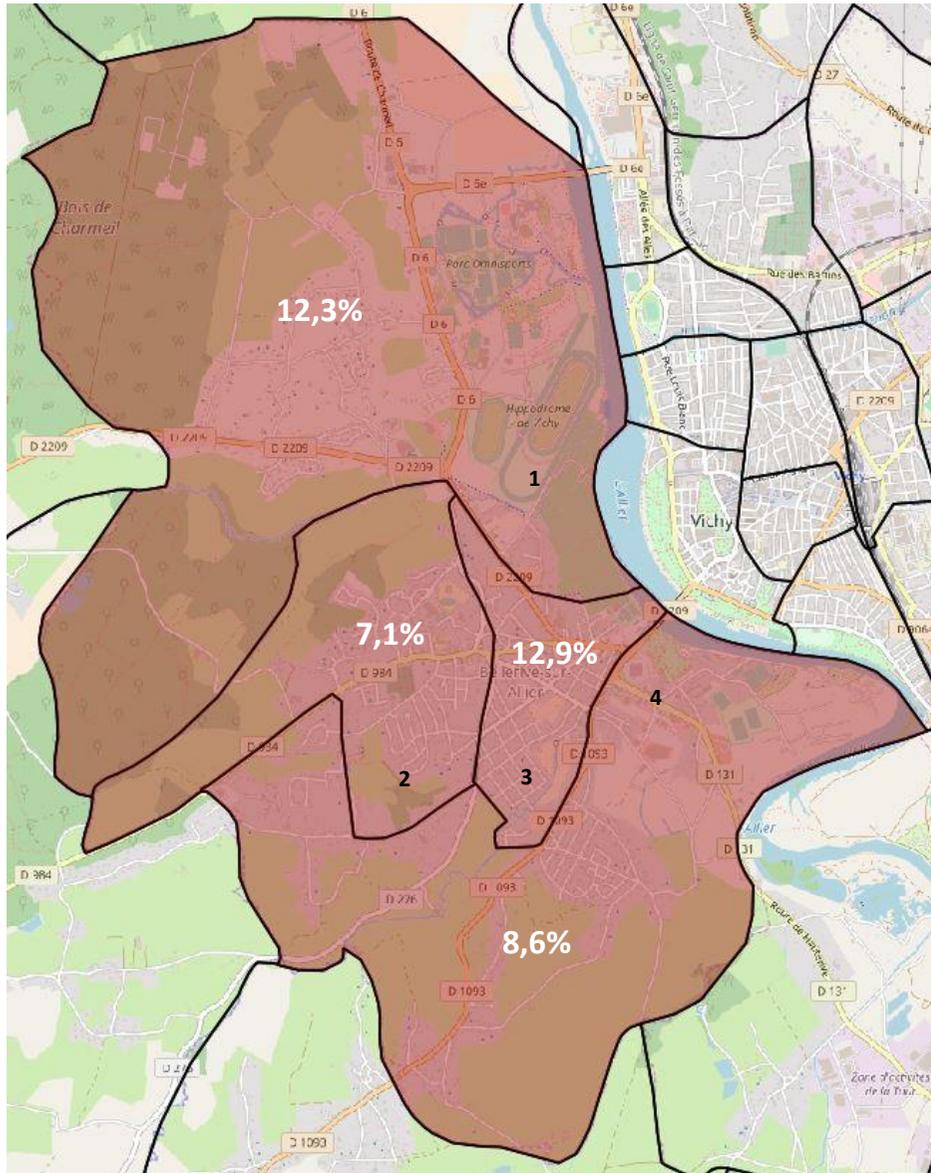
Taux de vacance sur les zones IRIS de Cusset en 2014



Source : Insee recensement de la population 2014.
Réalisation : ADIL03, Juin 2018.

Zoom sur les taux de vacance sur les villes de Vichy, Cusset et de Bellerive-sur-Allier

Taux de vacance sur les zones IRIS de Bellerive-sur-Allier en 2014



IRIS de Vichy :

- 1 Les Ailes
- 2 Beauséjour-Les Graves-Les Bartins
- 3 Jeanne d'Arc-Stade
- 4 Les Bains-République
- 5 Marche
- 6 Denières Les Romains
- 7 Thermal-Vieux-Vican
- 8 Hôtel de Ville
- 9 France et Rosières
- 10 Les Gartes-Bellevue

IRIS de Cusset :

- 1 Boulares-Graves-Chambon étendu
- 2 Zone Verte
- 3 Champcourt-Zone Industrielle
- 4 Centre Historique
- 5 Montbeton-Les Joncheres
- 6 Presles-Puybesseau

IRIS de Bellerive-sur-Allier :

- 1 Extérieur Haut
- 2 Centre Ville Haut
- 3 Centre Ville Bas
- 4 Extérieur Bas

Source : Insee recensement de la population 2014.
Réalisation : ADIL03, Juin 2018.

Dynamique et caractéristiques du parc de logements occupés

Une croissance du nombre de ménages principalement portée par le parc HLM

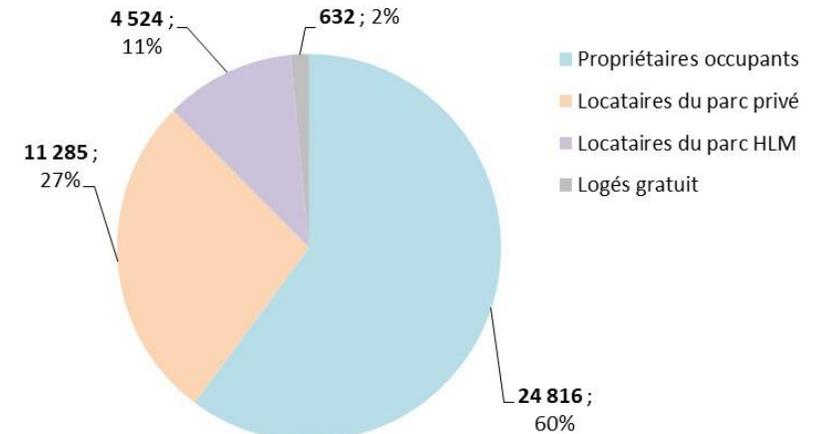
Pour rappel, le parc de logements se compose de plus de 52 630 unités en 2014, dont 78,4% de résidences principales.

Entre 2009 et 2014, le parc de résidences principales progresse en moyenne de 0,7% par an, **notamment grâce au parc HLM qui augmente de 3,4%**, mais qui représente seulement 10% des logements occupés. Cette augmentation est la plus forte sur les pôles de proximité de l'ex CA Vichy Val d'Allier et sur le cœur urbain.

La dynamique du parc privé est, quant à elle, modérée :

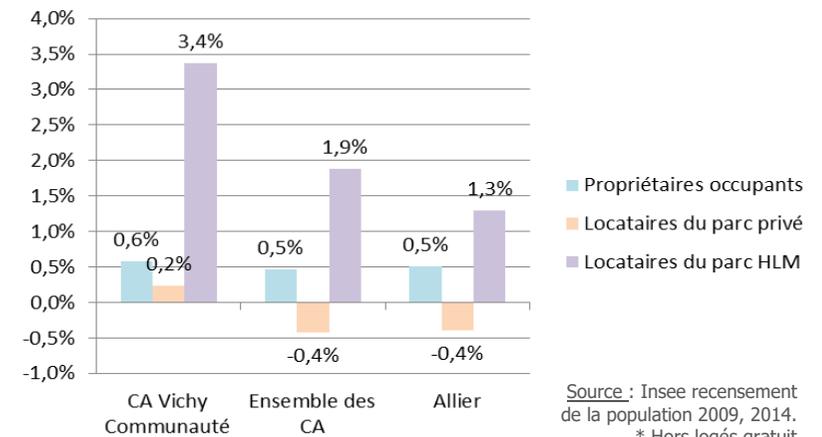
- **Le parc occupé en propriété connaît une augmentation moyenne annuelle de 0,6% entre 2009 et 2014**, ce qui est toutefois supérieur à la progression affichée par l'ensemble des Communautés d'agglomération et par le département. Cette progression est portée par les pôles de proximité de l'ex CA VVA.
- **Le parc locatif privé progresse de 0,2%**, ce qui traduit une certaine dynamique du territoire en termes de mobilité résidentielle, alors qu'il affiche une diminution sur l'ensemble des Communautés d'agglomération et sur le département.

Répartition des résidences principales par statut d'occupation, en 2014



Source : Insee recensement de la population 2014.

Évolution annuelle moyenne des résidences principales par statut d'occupation*, entre 2009 et 2014



Source : Insee recensement de la population 2009, 2014.
* Hors logés gratuit

Une progression du parc occupé en propriété portée par les pôles de proximité ...

Entre 2009 et 2014, **le parc occupé en propriété progresse de 0,6% en moyenne par an**, soit un niveau supérieur à celui relevé sur les trois Communautés d'agglomération et sur le département.

Cette dynamique est portée par les pôles de proximité qui constituent 68% de la croissance, avec un taux d'évolution supérieur aux moyennes nationale et régionale pour les pôles de proximité de l'ex CA Vichy Val d'Allier. Les pôles d'équilibre affichent eux aussi un certain dynamisme, avec un taux d'évolution de 0,7%.

Le taux de croissance est plus modéré sur le cœur urbain où le parc occupé en propriété évolue faiblement.

Évolution du parc occupé en propriété, entre 2009 et 2014

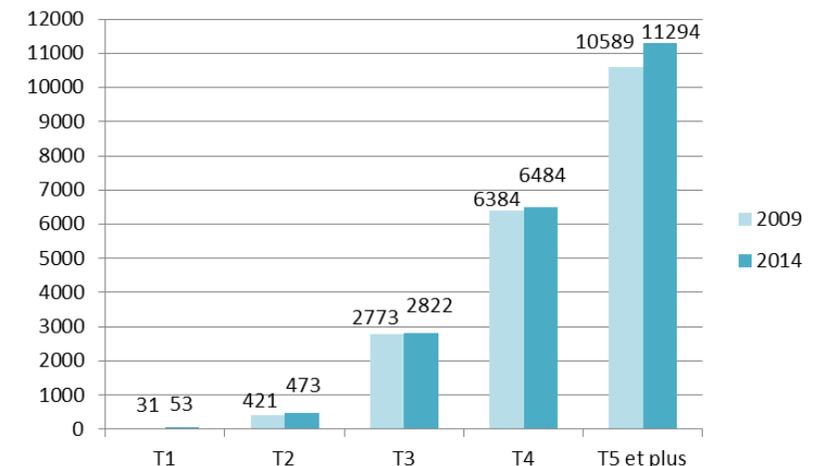
	Ensemble des propriétaires occupants		
	Nombre en 2014	Évol. en vol. 2009-2014	Évol. par an en % 2009-2014
Cœur urbain	14 577	166	0,2%
Pôles d'équilibre	2 330	81	0,7%
Pôles de proximité	7 909	464	1,2%
dont ex CC de la Montagne Bourbonnaise	1 901	52	0,6%
dont ex CA Vichy Val d'Allier	6 008	412	1,4%
CA Vichy Communauté	24 816	711	0,6%
Ensemble des Communautés d'agglomération de l'Allier	61 114	1 422	0,5%
Allier	103 409	2 623	0,5%
Région AURA	2 015 182	118 132	1,2%
France métropolitaine (hors IdF)	13 790 328	632 482	0,9%

Source : Insee recensement de la population 2009, 2014.

... sur le segment des grandes maisons individuelles

En 2014, **le parc occupé en propriété est constitué à 85% de maisons individuelles**, dont un peu moins de la moitié de type 5 et plus. C'est d'ailleurs ce segment qui porte la croissance relevée sur le territoire, avec une hausse de 706 unités entre 2009 et 2014 (soit + 7%).

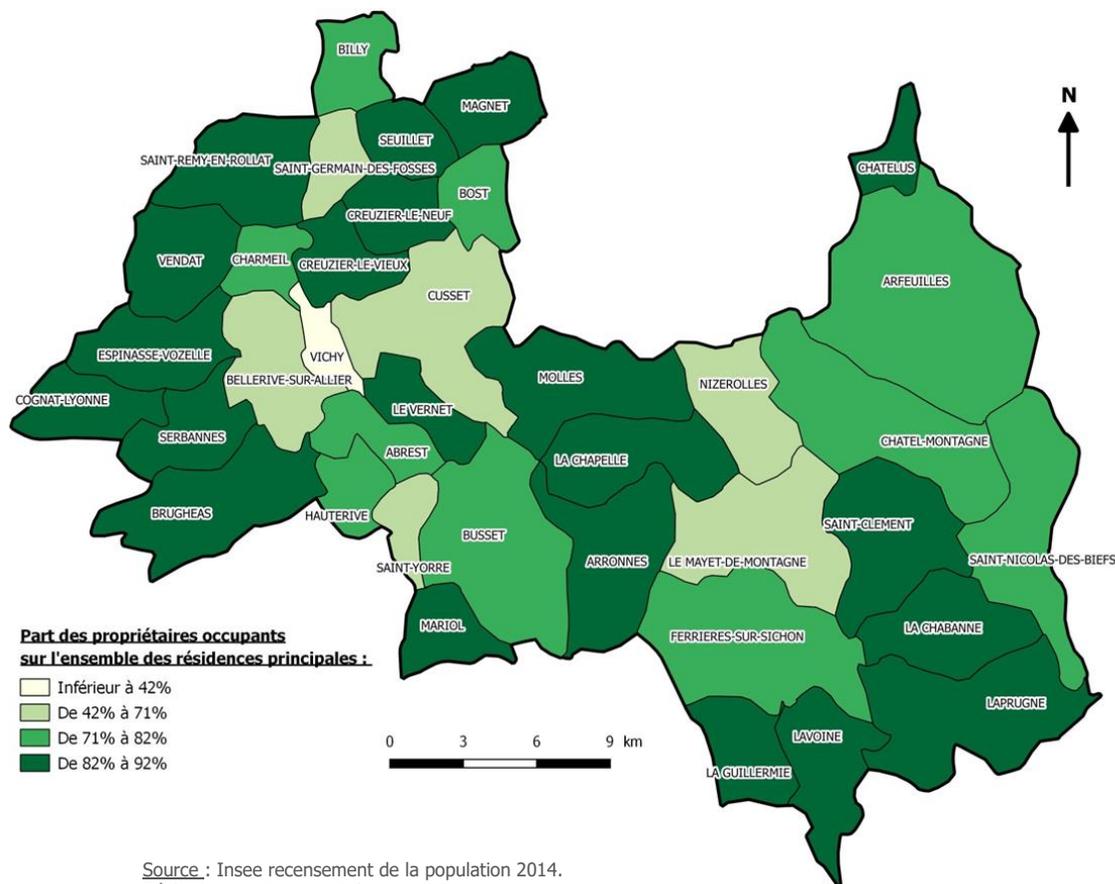
Évolution du parc occupé en propriété en individuel, selon le nombre de pièces, entre 2009 et 2014



Source : Insee recensement de la population 2009, 2014.

Une surreprésentation des propriétaires occupants au sein des pôles de proximité

Le parc occupé en propriété en 2014



En 2014, le parc occupé en propriété représente **60% des résidences principales**, soit un niveau identique à celui relevé sur l'ensemble des Communautés d'agglomération et légèrement inférieur au département (64%).

C'est plus de 80% sur les pôles de proximité, contre 65% pour les pôles d'équilibre.

Concernant le cœur urbain, qui affiche le taux le plus faible (52%), on constate des disparités : les communes de Creuzier-le-Vieux et d'Abrest apparaissent plus résidentielles que celles de Vichy, Cusset et Bellerive-sur-Allier.

Source : Insee recensement de la population 2014.

Réalisation : ADIL03, octobre 2017.

Une stabilité du parc locatif privé, malgré un certain dynamisme du territoire en termes de mobilité résidentielle

Entre 2009 et 2014, le parc locatif privé progresse de 0,2% en moyenne par an, alors qu'il diminue sur l'ensemble des Communautés d'agglomération et sur le département. Si cette évolution peut apparaître faible compte tenu de celles relevées au plan régional ou national, elle traduit toutefois localement un certain dynamisme, dans un contexte de recul du parc locatif privé au plan départemental.

Cette croissance est principalement portée par les pôles de proximité de l'ex CA Vichy Val d'Allier.

Le cœur urbain présente un parc locatif privé qui reste stable, ce qui traduit un marché atone, tandis que les pôles d'équilibre et les pôles de proximité de l'ex CC de la Montagne Bourbonnaise présentent un recul, et par conséquent, une baisse de la demande.

Le type 2 de plus en plus plébiscité

En 2014, le collectif représente près des 3/4 du parc et se localise principalement sur le cœur urbain (94% du parc collectif). Les logements de type 2 et de type 3 restent au cœur du marché, avec une demande principalement portée vers les T2.

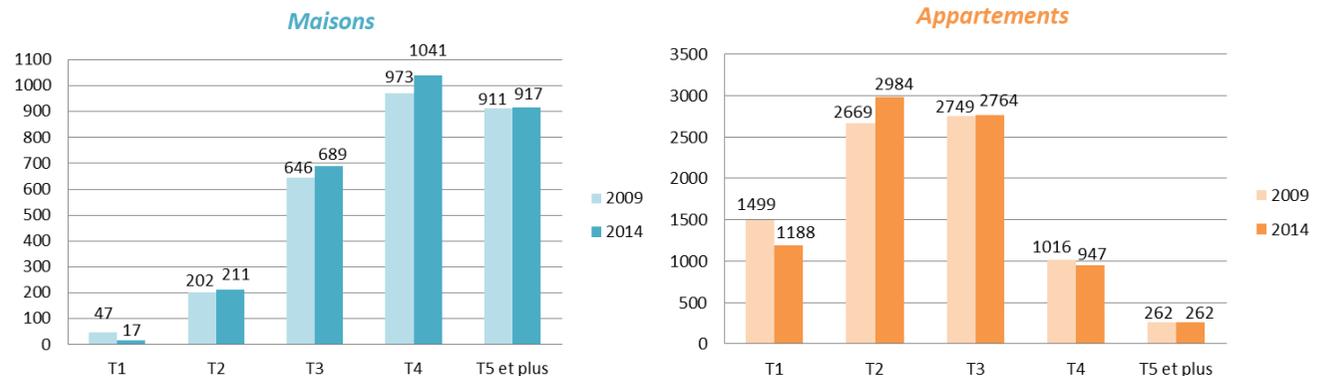
Le parc locatif privé est constitué d'1/4 de maisons individuelles, dont les 2/3 de type 4 et plus. Ce segment des T4 connaît d'ailleurs une certaine progression, suivi par les T3.

Évolution du parc locatif privé, entre 2009 et 2014

	Ensemble des locataires du parc privé		
	Nombre en 2014	Évol. en vol. 2009-2014	Évol. par an en % 2009-2014
Cœur urbain	9 511	112	0,2%
Pôles d'équilibre	756	- 5	- 0,1%
Pôles de proximité	1 018	24	0,5%
dont ex CC de la Montagne Bourbonnaise	310	- 6	- 0,4%
dont ex CA Vichy Val d'Allier	709	30	0,9%
CA Vichy Communauté	11 285	131	0,2%
Ensemble des Communautés d'agglomération de l'Allier	26 590	- 568	- 0,4%
Allier	37859	- 743	- 0,4%
Région AURA	873 127	52 998	1,3%
France métropolitaine (hors IdF)	5 697 676	302 161	1,1%

Source : Insee recensement de la population 2009, 2014.

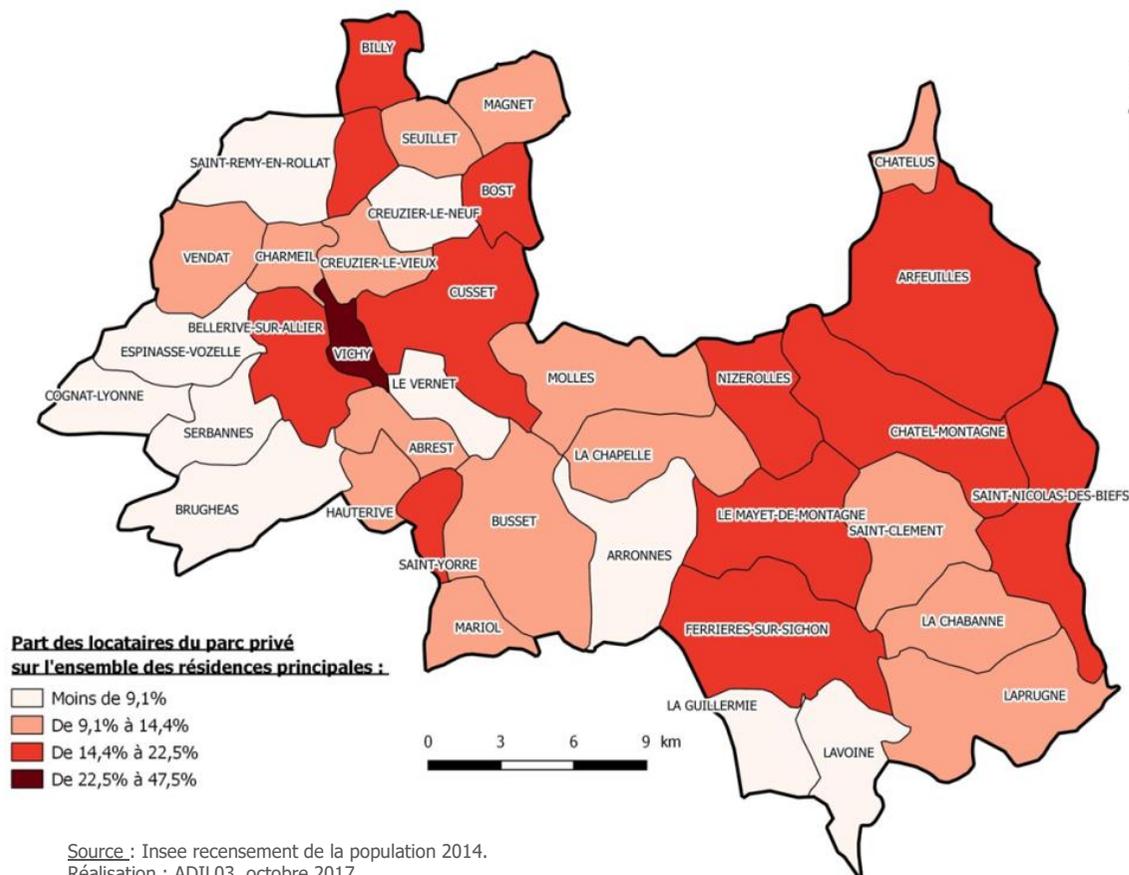
Évolution du parc locatif privé, selon le type de logements, entre 2009 et 2014



Source : Insee recensement de la population 2009, 2014.

Une part de locataires du parc privé plus élevée sur les centralités

Le parc locatif privé en 2014



En 2014, le parc locatif privé représente 27% des résidences principales, soit un niveau supérieur à celui relevé sur l'ensemble des Communautés d'agglomération (26%) et sur le département (23%).

C'est plus d'1/3 sur le cœur urbain. Ceci étant, on constate une différence entre les communes, puisque celle de **Vichy présente la part la plus élevée avec près de 50%**, alors que les communes de Creuzier-le-Vieux et d'Abrest affichent un taux inférieur à 15%. Les communes de Cusset et de Bellerive-sur-Allier ont quant à elles des taux de 22% et 18,5%.

Sur les pôles d'équilibre, les locataires du parc privé constituent 1/4 des ménages.

Enfin, les pôles de proximité affichent une faible proportion de locataires du parc privé (11%).

Zoom sur les logements occupés des collectivités locales

En 2015, on recense 188 logements dont le bailleur est une collectivité locale, soit 1,5% du parc locatif privé. Par ailleurs, on estime que le parc appartenant aux collectivités locales est conventionné dans au moins la moitié des cas.

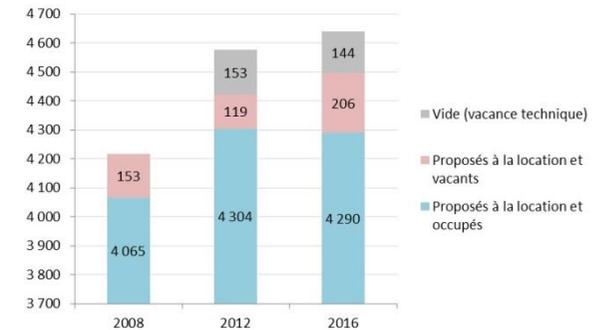
Un nombre de locataires HLM stable entre 2012 et 2016 mais une vacance en augmentation

Au 1^{er} janvier 2016, le parc locatif social se compose de 94 logements conventionnés appartenant à des collectivités locales, de 926 logements conventionnés privés et de 4 640 logements conventionnés HLM, dont 4 496 proposés à la location. Au total, **le parc locatif social constitue 14% des résidences principales, soit un niveau inférieur à celui relevé sur l'ensemble des Communautés d'agglomération.** Le cœur urbain et les pôles d'équilibre regroupent par ailleurs plus de 90% du parc locatif social.

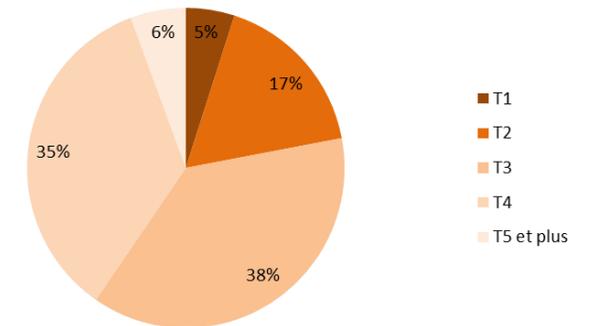
Dans le parc HLM proposé à la location, **4 290 logements sont occupés, soit un nombre de locataires qui reste stable depuis 2012**, alors que l'on constatait une hausse significative entre 2008 et 2012. Il se compose aux 3/4 de logements collectifs, le plus souvent de type 3 (42%) ou de type 4 (28%). Les maisons individuelles, situées essentiellement sur le cœur urbain, sont constituées à 46% de T4 et à 30% de T3.

La vacance HLM augmente entre 2012 et 2016, et est la plus importante dans les pôles d'équilibre (10,2%). **En individuel, mais surtout en collectif, ce sont les logements de type 4 qui sont les plus concernés par la vacance.**

Évolution du parc HLM, entre 2008 et 2016



Typologie du parc HLM proposé à la location, en 2016



Commune	Parc conventionné privé et des collectivités locales			Parc conventionné HLM				Ensemble du parc conventionné	
	Logements conventionnés privés	Logements des collectivités locales	Part du parc conventionné privé et communal sur le parc locatif privé	Logements HLM proposés à la location et occupés	Logements HLM proposés à la location et vacants (taux de vacance)	Part du parc HLM proposé à la location sur l'ensemble des résidences principales	Logements HLM « vides » (vacance technique)	Nombre total de logements conventionnés proposés à la location	Part du parc conventionné sur l'ensemble des résidences principales
Cœur urbain	819	54	9%	3 591	150 (4,0%)	13%	73	4 614	17%
Pôles d'équilibre	35	22	19%	485	55 (10,2%)	24%	66	597	26%
Pôles de proximité ex CA VVA	10	6	2%	195	1 (0,5%)	3%	2	212	3%
Pôles de proximité ex CCMB	62	12	10%	19	0 (0,0%)	1%	3	93	3%
CA Vichy Communauté	926	94	9%	4 290	206 (4,6%)	11%	144	5 516	14%
Ensemble des CA de l'Allier	1 936	222	8%	13 666	1 322 (8,8%)	13%	200	17 146	17%
Allier	3 082	580	10%	17 664	1 540 (8%)	11%	351	22 867	14%

Source : DREAL AURA, EPLS 2008, RPLS 2012-2016.

Un parc social davantage présent sur le cœur urbain

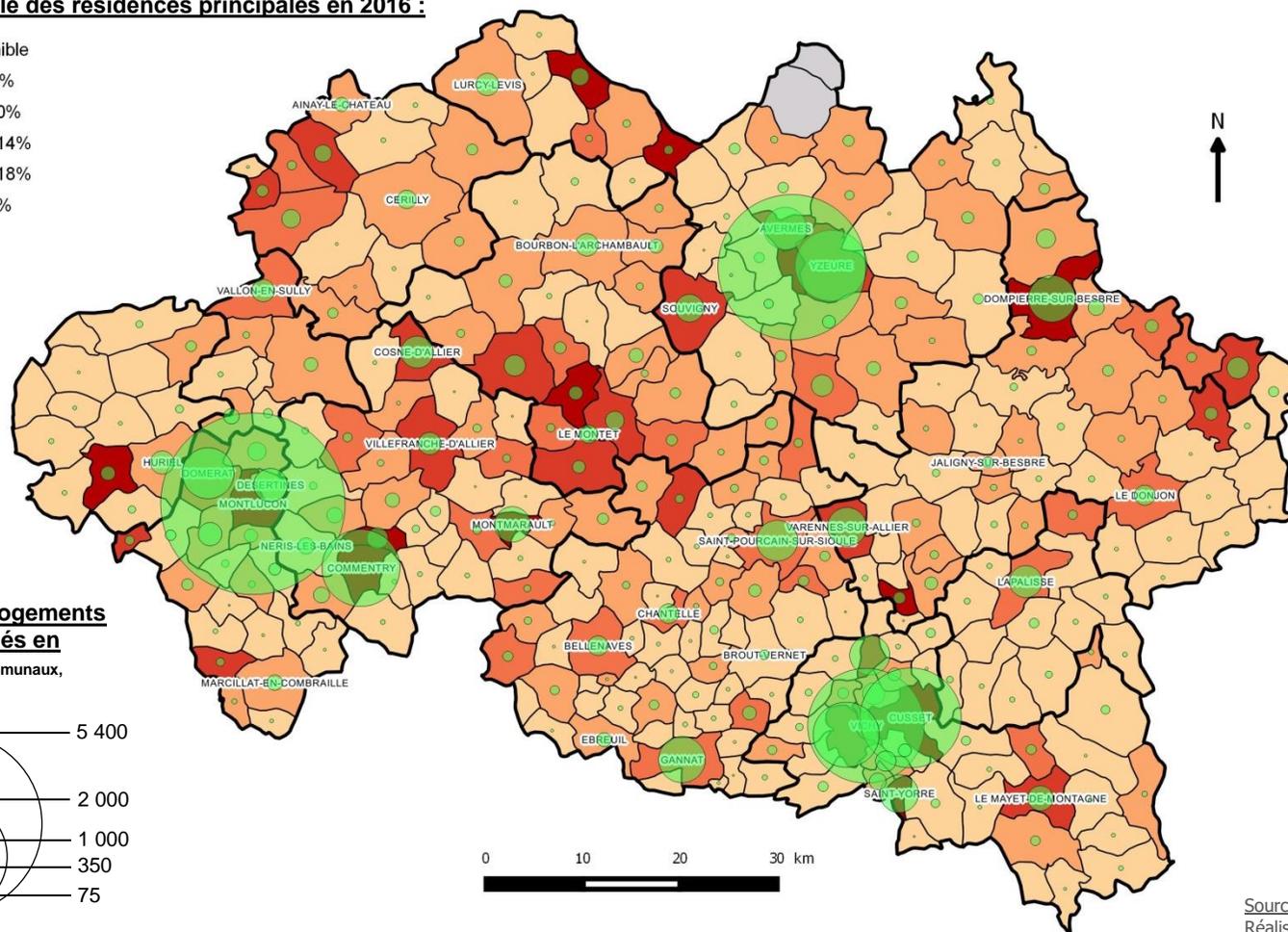
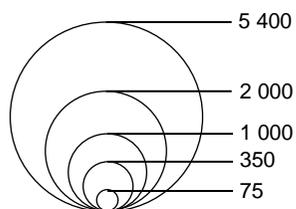
En 2016, le parc social (conventionné HLM, privé et communal) est le plus présent sur les villes de Cusset, Saint-Yorre, Bellerive-sur-Allier ainsi que sur les communes de Saint-Germain-des-Fossés, le Mayet-de-Montagne et Vichy, avec un taux supérieur à 14%.

Le parc locatif social en 2016

Part du parc conventionné (HLM, communaux, privés) sur l'ensemble des résidences principales en 2016 :



Nombre de logements conventionnés en 2016 (HLM, communaux, privés)



Source : DREAL AURA, EPLS 2008, RPLS 2012-2016.
Réalisation : ADIL03, juin 2017.

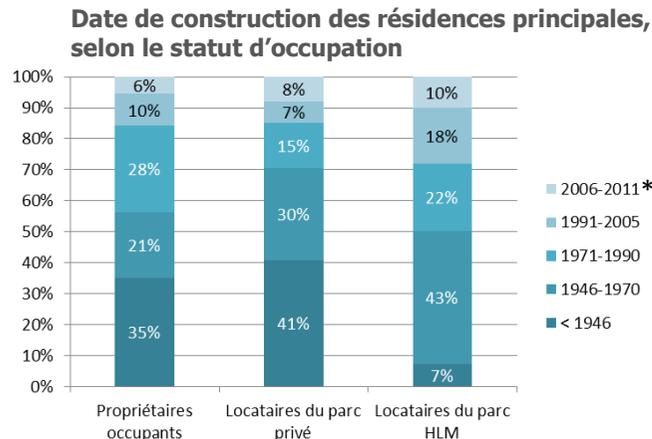
L'inconfort dans le parc de logements occupés

Une résidence principale sur 3 est antérieure à 1946

Le parc est ancien avec **34% des résidences principales construites avant 1946**. Les logements sont les plus âgés sur les pôles de proximité de l'ex CC de la Montagne Bourbonnaise, avec près de 2 logements sur 3 construits avant 1946 et seulement 14% de logements datant d'après 1990.

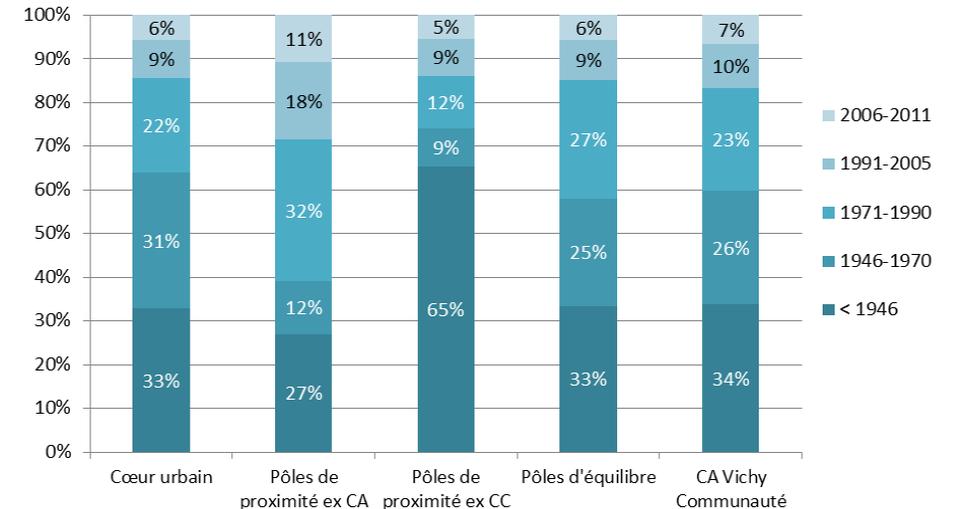
Les logements des pôles de proximité de l'ex CA Vichy Val d'Allier sont les plus récents, avec un parc construit avant 1946 sous-représenté, et un renouvellement assez important, sous l'impulsion d'une construction neuve dynamique. Ainsi, les logements construits après 1990 y représentent 29% du parc.

Enfin, sur le cœur urbain et les pôles d'équilibre, si 1 logement sur 3 est antérieur à 1946, on relève une part importante de logements datant des périodes 1946-1970 et 1971-1990. Cependant, le renouvellement reste relativement faible, avec 15% de logements construits après 1990.



Source : Insee recensement de la population 2014, RPLS 2016.

Date de construction des résidences principales, en 2011



Source : Insee recensement de la population 2014.

Une ancienneté marquée du parc locatif privé

Le parc ancien est le plus présent dans le parc locatif privé, où **4 logements sur 10 ont été construits avant 1946**. C'est, en outre, le parc qui se renouvelle le moins, avec 15% de logements construits après 1990.

Le parc occupé en propriété, avec quasiment 1 logement sur 3 construit avant 1946, est également marqué par une certaine ancienneté. Tout comme le parc locatif privé, il connaît un faible renouvellement, avec 16% de logements datant de la période 1991-2011.

Enfin, le **parc HLM est le plus récent**, avec 28% de logements construits entre 1991 et 2016*.

* le RPLS permet de connaître la date des logements jusqu'en 2016 pour le parc HLM, contre 2011 pour le parc privé avec les données de l'Insee.

Une vulnérabilité énergétique des ménages davantage marquée à l'est du territoire

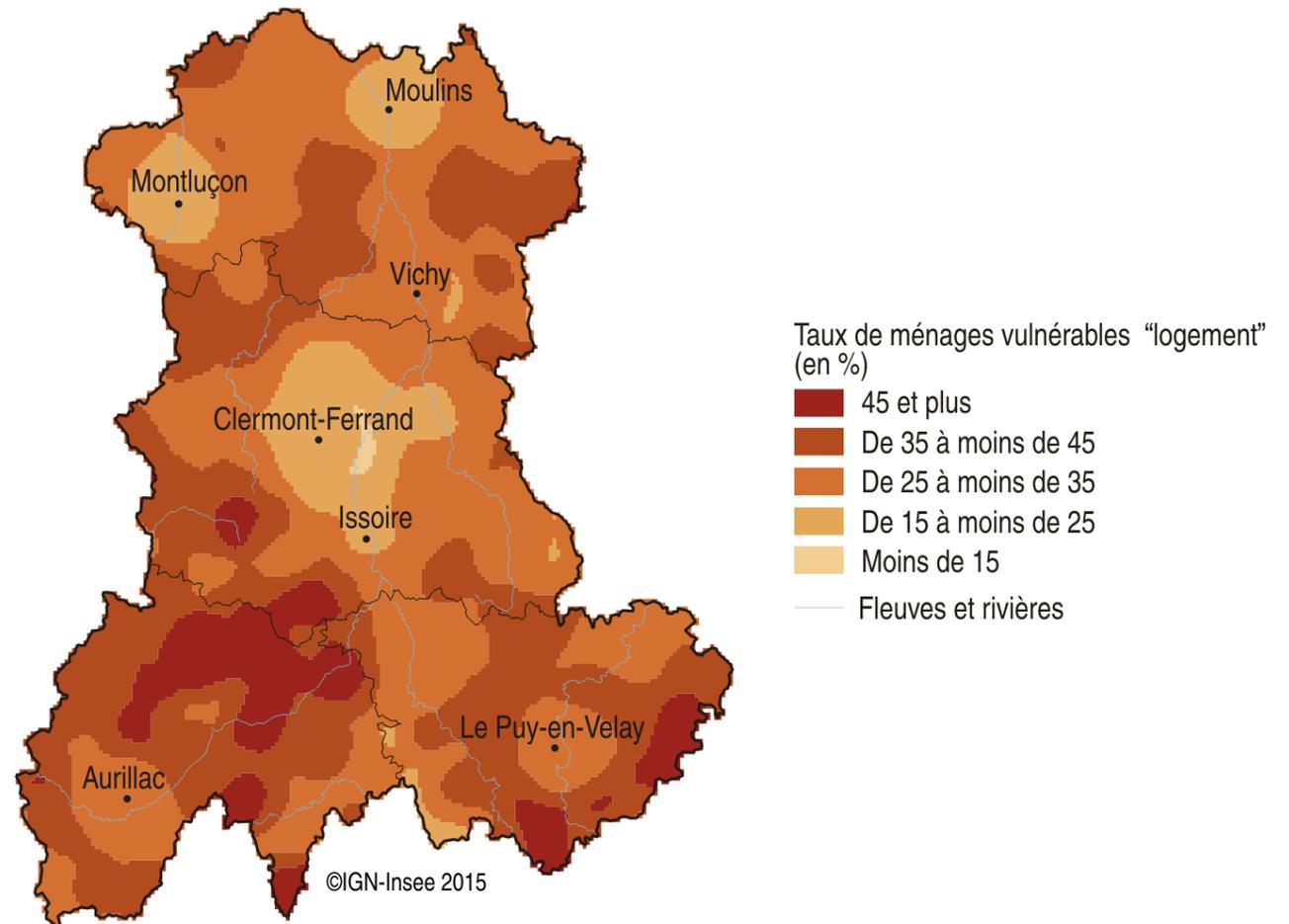
En 2008, plus d'1/4 des ménages auvergnats consacrent plus de 8% de leur budget aux dépenses énergétiques (chauffage du logement et de l'eau), contre 15% au niveau national. Ils sont alors considérés comme des ménages « vulnérables logement » par l'Insee.

En réalité, entre 15% et 35% des ménages sont dans cette situation à l'ouest du territoire communautaire, alors **qu'ils sont entre 35% et 45% sur la frange est.**

L'est est davantage marqué par cette précarité énergétique en raison :

- d'un parc ancien plus présent ;
- d'une présence moins forte du parc HLM, dont les logements sont parmi les moins énergivores ;
- d'une plus forte proportion de logements dans le parc privé chauffés au fioul (22%, contre 15% en moyenne sur le reste de la Communauté d'agglomération).

Taux de vulnérabilité énergétique en Auvergne, en 2008



Source : Insee, Analyses Auvergne, « Un ménage auvergnat sur quatre vulnérable pour ses dépenses de chauffage », N° 14 - septembre 2015. Recensement 2008, Enquête Revenus fiscaux et sociaux, RDL ; SoeS ; Anah.

Des taux d'inconfort sanitaire et de situations potentiellement indignes relativement modérés, mais qui restent plus élevés sur les pôles de proximité

En 2013, avec 891 logements, le **parc privé potentiellement indigne (PPPI)** représente **2,3%** de l'ensemble des résidences principales du parc privé (propriétaires occupants et locataires), soit un niveau inférieur à ceux observés sur l'ensemble des Communautés d'agglomération (3,3%), ainsi que sur l'ensemble du département (4,6%).

En général, on estime que 30% à 50% du PPPI est réellement indigne : sur le territoire, on compterait ainsi de 267 à 445 situations de ce type.

Ce sont **les pôles de proximité qui présentent le taux le plus important de ménages vivant dans un logement potentiellement indigne (4,4% à 6,1%)**, plus particulièrement les pôles de proximité de l'ex CC de la Montagne Bourbonnaise qui affichent un taux plus de six fois supérieur à la moyenne de Vichy Communauté. À l'inverse, les situations potentiellement indignes sont peu présentes sur le périmètre du cœur urbain.

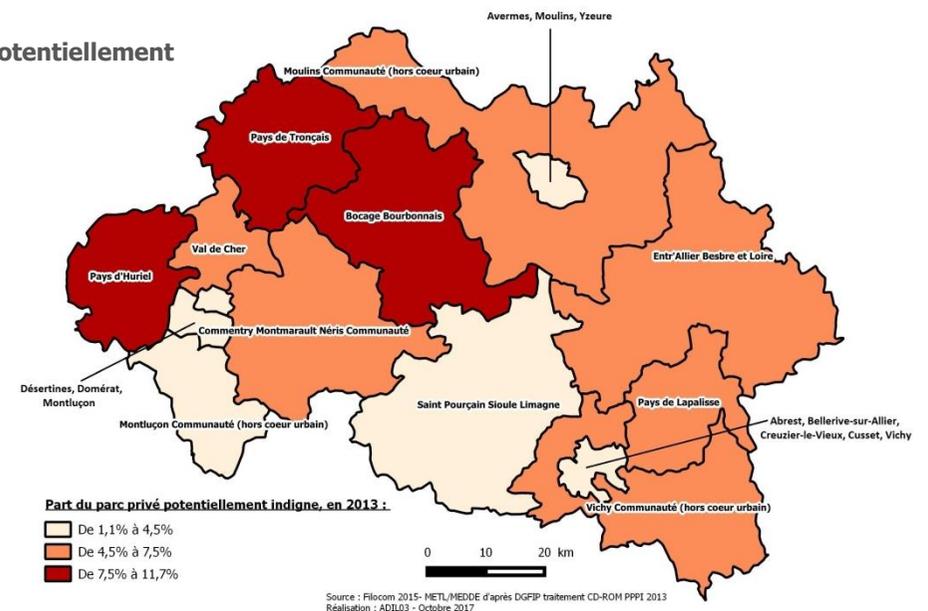
C'est le parc occupé en propriété qui présente les volumes les plus importants (530 unités), mais **le taux reste légèrement plus élevé dans le parc locatif privé (2,5%)**. C'est le cas notamment sur le périmètre de l'ex CC de la Montagne Bourbonnaise, avec près d'1 locataire sur 5 concerné.

Habitat dégradé et inconfort sanitaire

	Ensemble du parc privé potentiellement indigne (2013)		Inconfort Sanitaire (2014)		Nombre de logements repérés au 16/10/17 (non-décents, non conformes au RSD, insalubres)
	Nombre de logements	% sur RP du parc privé	Nombre de logements	% sur RP du parc privé	
Cœur urbain	[252-261]	0,99% à 1,02%	559	2,0%	7 PO / 108 PB
Pôles d'équilibre	143	4,4%	77	2,1%	3 PO / 13 PB
Pôles de proximité	[405-568]	4,4% à 6,1%	249	3,0%	11 PO / 24 PB
<i>dont ex CA Vichy Val d'Allier</i>	[94-224]	1,4% à 3,2%	144	2,0%	4 PO / 17 PB
<i>dont ex CC de la Montagne Bourbonnaise</i>	[311-344]	13,2% à 14,6%	135	5,9%	7 PO / 7 PB
CA Vichy Communauté	891	2,3%	915	2,2%	21 PO / 145 PB
<i>Communautés d'agglomération de l'Allier</i>	3 032	3,3%	-	2,4%	71 PO / 365 PB
<i>Allier</i>	6 787	4,6%	-	2,6%	209 PO / 605 PB

Source : FILOCOM 2015 - METL/MEDDE d'après DGFIP, traitement CD-ROM PPPI 2013 Anah CD03 – Tableau de bord de lutte contre l'habitat indigne et non décent, Insee recensement de la population 2014

Taux de situations potentiellement indignes en 2013



Zoom sur les copropriétés fragiles

1 copropriété sur 3 est potentiellement fragile

En 2013, on recense environ 1 100 copropriétés sur le territoire, quasi exclusivement situées sur l'ex CA Vichy Val d'Allier.

Depuis 2012, l'ANAH publie une typologie de copropriétés présentant un potentiel de fragilité à partir de données issues du fichier Filocom. Cette analyse statistique est indicative, puisqu'elle ne permet pas d'identifier si une copropriété repérée comme fragile présente de réelles difficultés de fonctionnement et/ou de gestion.

Un classement des copropriétés a été réalisé à l'aide de différents critères de difficulté (revenus des occupants, état du bâti, vacance, capacité des propriétaires pour faire face aux dépenses d'entretien...) et 4 familles ont été identifiées :

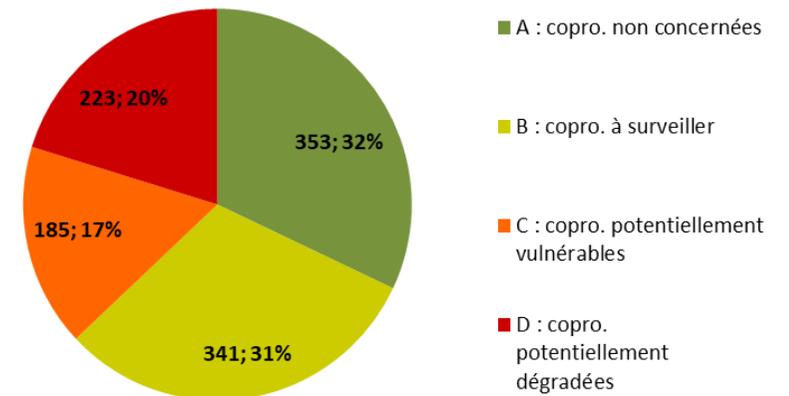
- Famille A : copropriétés non concernées
 - Famille B : copropriétés à surveiller
 - Famille C : copropriétés potentiellement vulnérables
 - Famille D : copropriétés potentiellement dégradées
- } potentiellement fragiles

Au 1er janvier 2013, on recense ainsi **37% de copropriétés considérées comme potentiellement fragiles**, c'est-à-dire potentiellement vulnérables (famille C) ou dégradées (familles D). C'est un niveau supérieur à celui relevé au plan départemental (34%).

Les copropriétés fragiles sont majoritairement de petite taille, c'est-à-dire constituées de 2 à 11 logements.

Enfin, **le nombre de copropriétés potentiellement dégradées (famille D), qui présentent les indicateurs de fragilité les plus aigus, est en augmentation**, passant de 182 unités en 2011 à 223 en 2013.

Typologie des copropriétés, selon leur potentiel de fragilité, en 2013



Source : Filocom 2013, MEDDE, d'après DGFIP.

Marché immobilier et trajectoires résidentielles

CHIFFRES CLÉS	CONSTATS	ENJEUX
<ul style="list-style-type: none"> Taux de mobilité en 2013 = 14% (13% sur l'ensemble des CA de l'Allier et 12% sur le département) Parc locatif privé = 66% des emménagés récents (63% sur l'ensemble des CA de l'Allier, 72% sur le cœur urbain et 80% sur Vichy) 	<p>Une plus forte empreinte du locatif privé sur le marché du logement, notamment sur le cœur urbain et la ville de Vichy</p>	<p>Assurer la qualité du parc locatif privé, dont le rôle d'accueil des ménages en mobilité reste important sur le territoire</p> <p>Veiller à la diversité des typologies de logements</p>
<ul style="list-style-type: none"> Accession = 63% des emménagements localisés sur le cœur urbain (9% et 28% pour les pôles d'équilibre et les pôles de proximité) 33% des accédants sont des couples avec enfant(s) (32% de personnes seules) Parc locatif privé = 62 % des entrants sont des personnes seules (66% sur le cœur urbain) 1/2 des emménagements vers les T2 et 1/4 vers les T3 Parc locatif HLM = 76 % des emménagements localisés sur le cœur urbain (18% et 6% pour les pôles d'équilibre et les pôles de proximité) 41% des entrants sont des personnes seules (36% de couples avec enfant(s)) 	<p>L'accession à la propriété principalement localisée sur le cœur urbain, où l'individuel de type 4 et 5 constitue près de la moitié des emménagements...</p> <p>... alors que le parc locatif privé est davantage orienté vers les petites surfaces, tout en jouant un rôle d'accueil pour les petits ménages</p> <p>Un emménagement plus important sur le cœur urbain, notamment dans le collectif T3-T4, dans le parc locatif HLM</p>	
<ul style="list-style-type: none"> Accédants = 58% ont 40 ans et plus Locataires (du secteur privé et HLM) = 65% ont moins de 40 ans 	<p>Une empreinte plus forte du locatif privé dans les trajectoires résidentielles des ménages, même si le statut des propriétaires occupants progresse avec l'âge</p>	

CHIFFRES CLÉS	CONSTATS	ENJEUX
<ul style="list-style-type: none"> • Transactions immobilières en 2015 = 773 maisons individuelles et 732 appartements (+ 4%, soit + 54 unités entre 2014 et 2015) • Prix moyen net vendeur d'une maison individuelle = 1 131 € / m² • Valeur de vente moyenne d'une maison individuelle = 129 203 € (soit le niveau le plus élevé de l'Allier) • Prix moyen net vendeur d'un appartement = 1 241 € / m² 	<p>Un niveau de transactions qui repart légèrement à la hausse en 2015, grâce au marché de l'individuel ... mais une stabilité des prix entre 2011 et 2015</p>	<p>Un contexte de détente des marchés qui fragilise les parcs</p> <p>Un enjeu social qui reste prégnant sur le territoire avec une forte précarisation de la demande, et ce, même si les loyers sont globalement bon marché</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Répartition des logements construits (2006-2015) = 54% en individuel pur (38% en collectif et 7% en individuel groupé) • 109 mises en chantier en 2015 contre 276 en 2006 (- 10% / an depuis 2006) • 131 PTZ attribués en 2017 (39 en 2016) 	<p>Un ralentissement du marché de la construction neuve... ... mais une primo accession reboostée notamment par l'extension du PTZ à l'ancien</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Niveau de loyer dans le parc locatif privé = 7,4 € / m² (7,2 € sur l'ensemble des CA de l'Allier) • 9,8% des ménages allocataires de la CAF dont le taux d'effort est > 30% au sein du parc privé, (10,2% sur le cœur urbain, 9,8% sur l'ex CA Vichy Val d'Allier) • Niveau de loyer dans le parc locatif social = 5,3 € / m² en 2015 • 6 locataires HLM sur 10 disposent de revenus <60% des plafonds HLM (76% d'emménagés récents et 82% des demandeurs) 	<p>Des loyers globalement bon marché au sein des parcs locatifs privé et HLM... ... mais un besoin de faibles loyers</p> <p>Plus de 8 locataires du parc privé sur 10 disposent de ressources inférieures aux plafonds HLM</p> <p>Un niveau de précarité relativement élevé dans le parc social</p>	

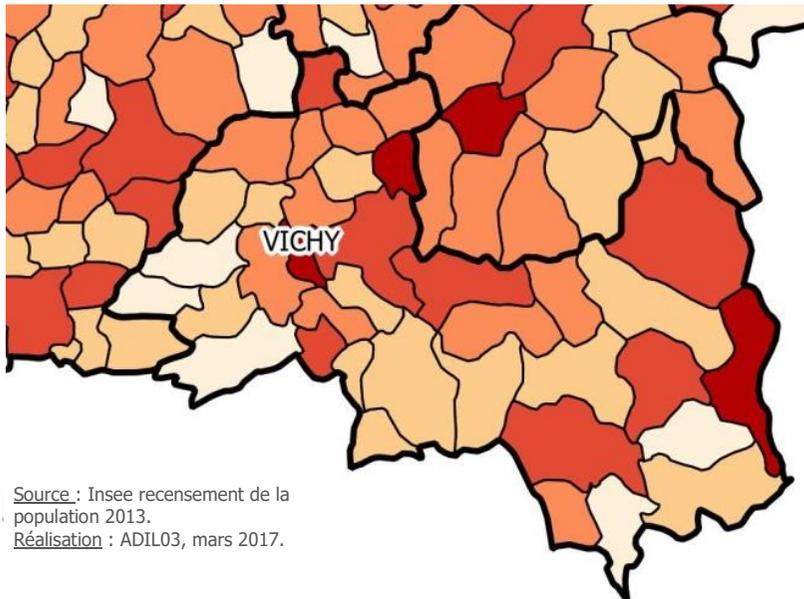
Caractéristiques des emménagés récents

Une plus forte empreinte du locatif privé sur le marché du logement, notamment sur le cœur urbain et la ville de Vichy

En 2013, on recense près de 5 820 emménagés récents de moins de 2 ans sur le territoire, soit un taux de mobilité de 14%, légèrement supérieur à celui relevé sur l'ensemble des Communautés d'agglomération de l'Allier (13%) et sur le département (12%).

Les emménagés récents se tournent à 66% vers le locatif privé, soit davantage que sur l'ensemble des Communautés d'agglomération (63%) et sur le département (60%), tandis que le locatif HLM est logiquement sous-représenté compte tenu de la faible présence de ce parc sur le territoire.

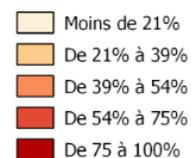
Part d'éménagés récents de moins de 2 ans s'orientant vers le parc locatif privé, en 2013 :



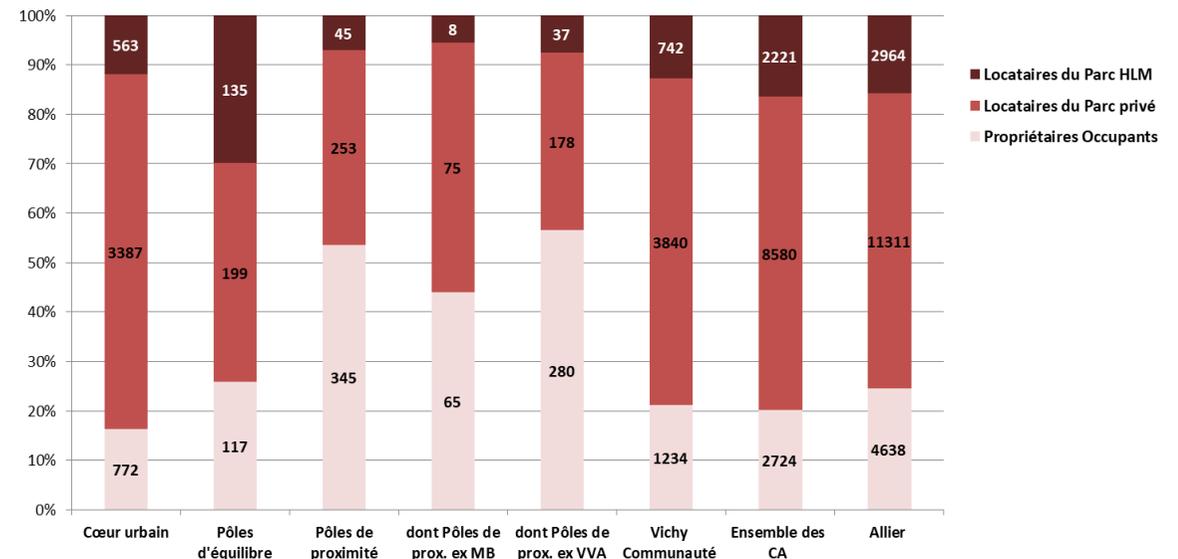
Source : Insee recensement de la population 2013.

Réalisation : ADIL03, mars 2017.

Part d'éménagés récents du parc locatif privé, en 2013 :



Répartition des emménagés récents (moins de 2 ans), selon le statut d'occupation, au 1er janvier 2013



Source : Insee recensement de la population 2013.

Au niveau infra communautaire, c'est le cœur urbain qui affiche le volume le plus important d'éménagés récents du parc locatif privé, traduisant ainsi un rôle d'accueil et d'accompagnement des mobilités pour ce parc locatif.

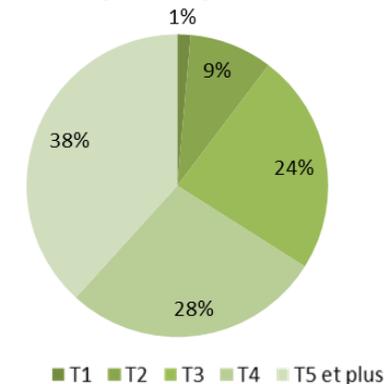
L'accession à la propriété principalement localisée sur le cœur urbain, où l'individuel de type 4 et 5 constitue près de la moitié des emménagements

En 2013, le marché de l'accession se localise principalement sur le cœur urbain (63% des emménagements, contre 9% et 28% pour les pôles d'équilibre et les pôles de proximité).

Concernant le profil des accédants, la répartition est relativement équilibrée entre les personnes seules et les ménages de 3 personnes et plus.

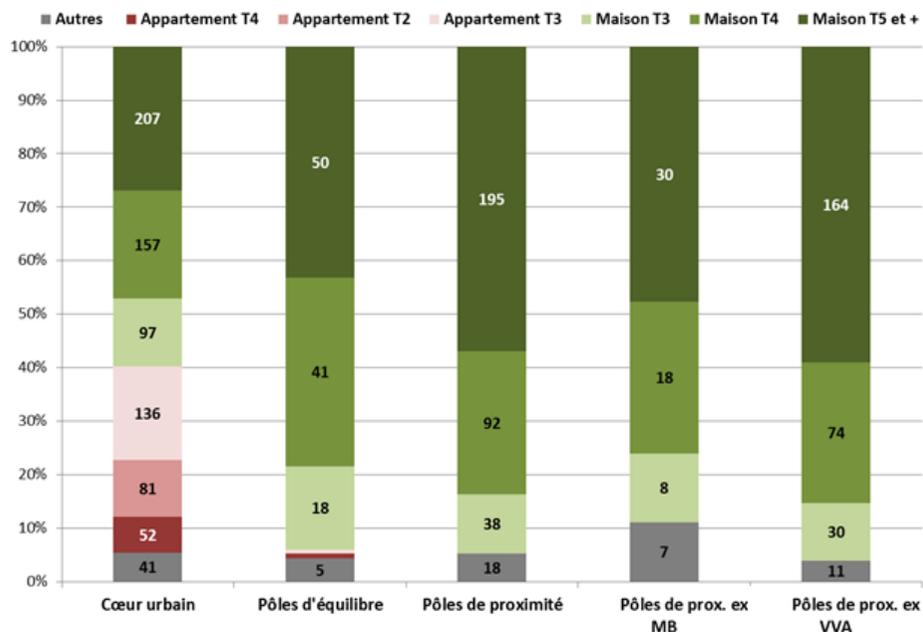
En toute logique, les typologies de logements sont associées aux caractéristiques des ménages. Les grands logements (T4 et T5 et plus) sont ainsi les plus présents sur le territoire communautaire et représentent 2/3 des emménagements.

Typologie des logements parmi les propriétaires occupants récemment emménagés, au 1^{er} janvier 2013



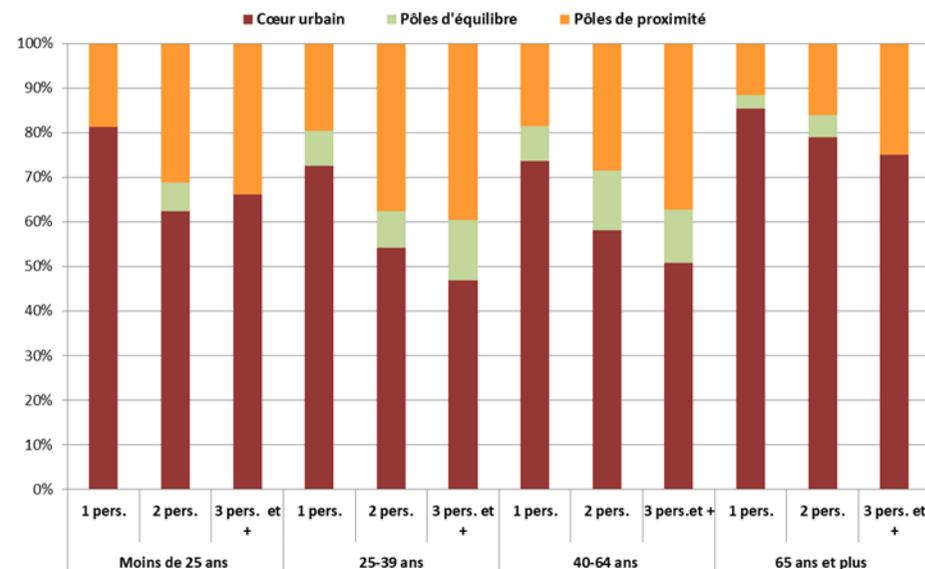
Source : Insee recensement de la population 2013.

Typologie des logements parmi les propriétaires occupants récemment emménagés, au 1er janvier 2013



Source : Insee recensement de la population 2013.

Répartition des emménagés récents propriétaires occupants selon l'âge et le nombre de personnes du ménage, au 1er janvier 2013



Source : Insee recensement de la population 2013.

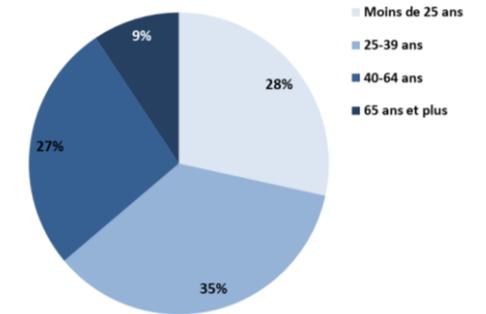
Un parc locatif privé principalement orienté vers les petites surfaces et qui joue un rôle d'accueil pour les petits ménages

Le marché locatif privé est tourné principalement vers de petites typologies, puisque près de 80% des emménagés récents s'orientent vers des appartements allant du T1 au T3.

D'autre part, on note que les nouveaux arrivants du parc locatif privé sont principalement des personnes seules (62%, contre 15% pour les ménages de 3 personnes et plus) et cette part s'accroît sur le cœur urbain (66%). Ce parc joue également un rôle d'accueil pour les jeunes ménages (près d'1/3 des entrants ont moins de 25 ans).

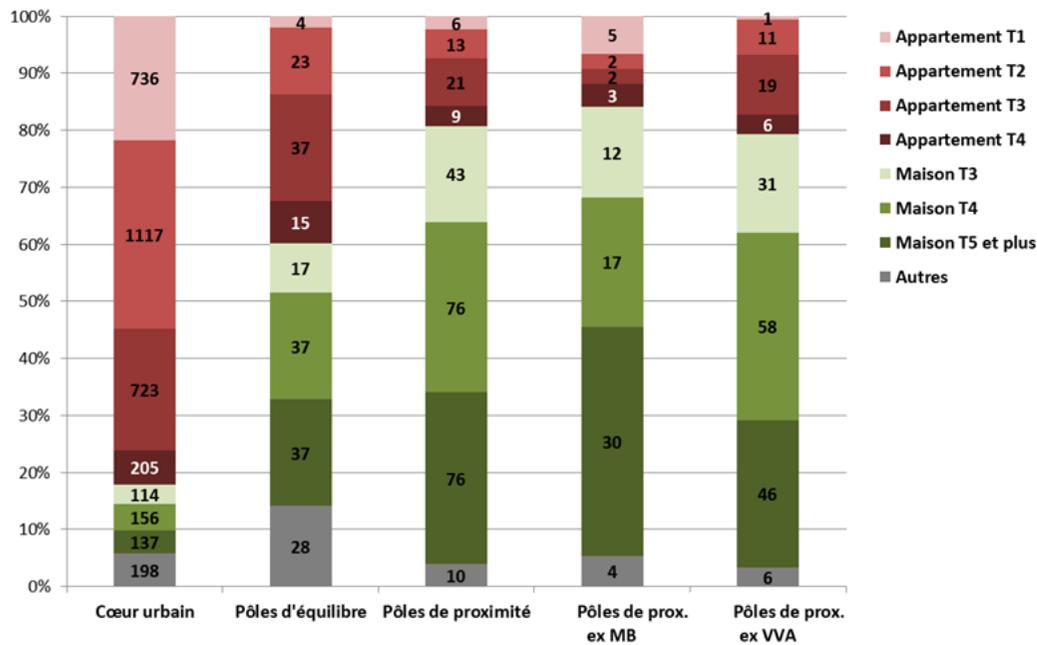
Ainsi, les T1 accueillent majoritairement des étudiants vivants seuls et les T2 sont davantage plébiscités par les jeunes actifs occupés vivants seuls. Concernant les T3, les profils sont plus variés.

Typologie des logements parmi les locataires du parc privé récemment emménagés, au 1er janvier 2013



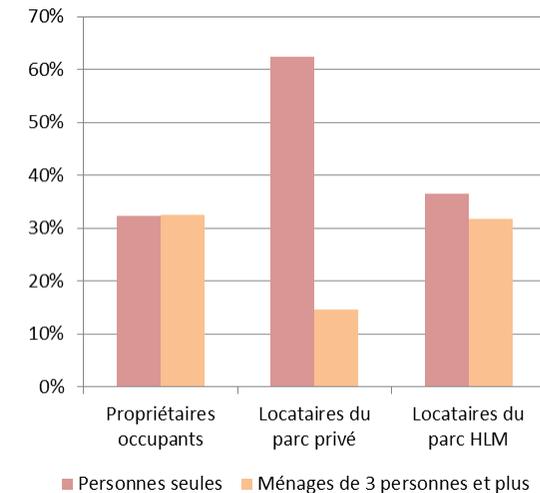
Source : Insee recensement de la population 2013.

Typologie des logements parmi les locataires du parc privé récemment emménagés, au 1er janvier 2013



Source : Insee recensement de la population 2013.

Composition des ménages récemment emménagés suivant le statut d'occupation, au 1er janvier 2013



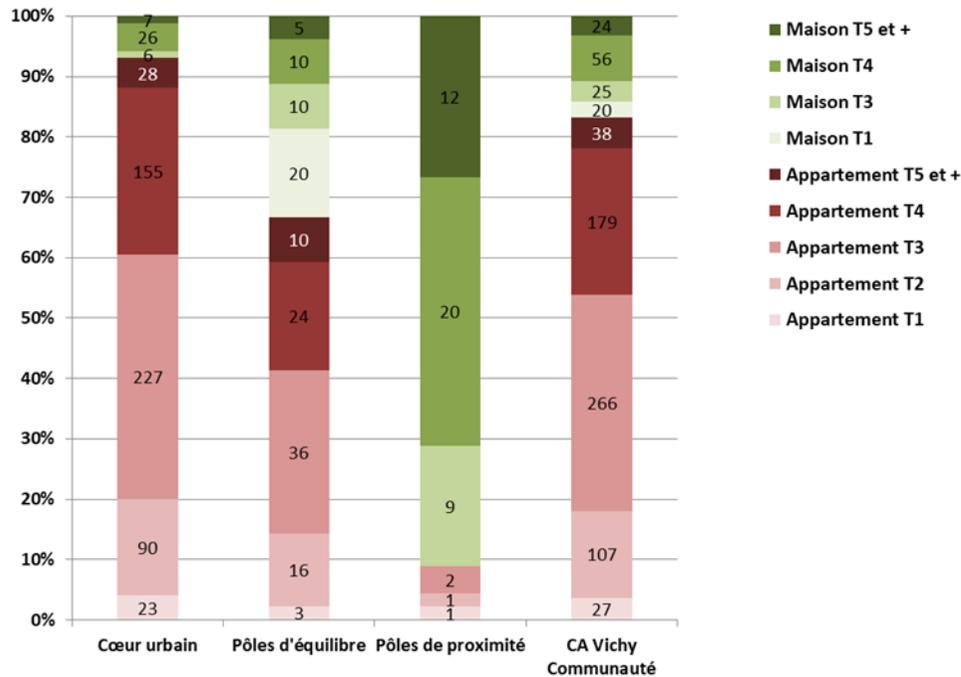
Source : Insee recensement de la population 2013.

Le parc locatif HLM : un emménagement plus important sur le cœur urbain, notamment dans le collectif T3-T4

Le marché du locatif HLM se localise principalement sur le cœur urbain (76% des emménagés récents, contre respectivement 18% et 6% pour les pôles d'équilibre et les pôles de proximité) et notamment dans les appartements de type 3 et 4 (68% des emménagements).

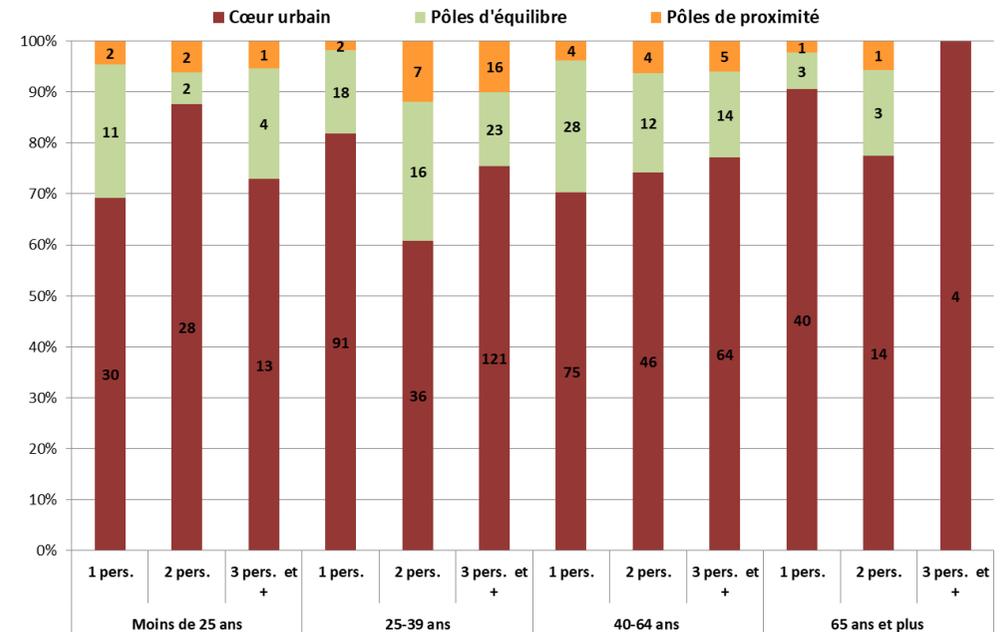
Concernant le profil des entrants, il est relativement varié, puisqu'on compte des personnes seules (41%), mais aussi des couples avec enfant(s) (36%).

Typologie des logements parmi les locataires du parc locatif HLM récemment emménagés, au 1er janvier 2013



Source : Insee recensement de la population 2013.

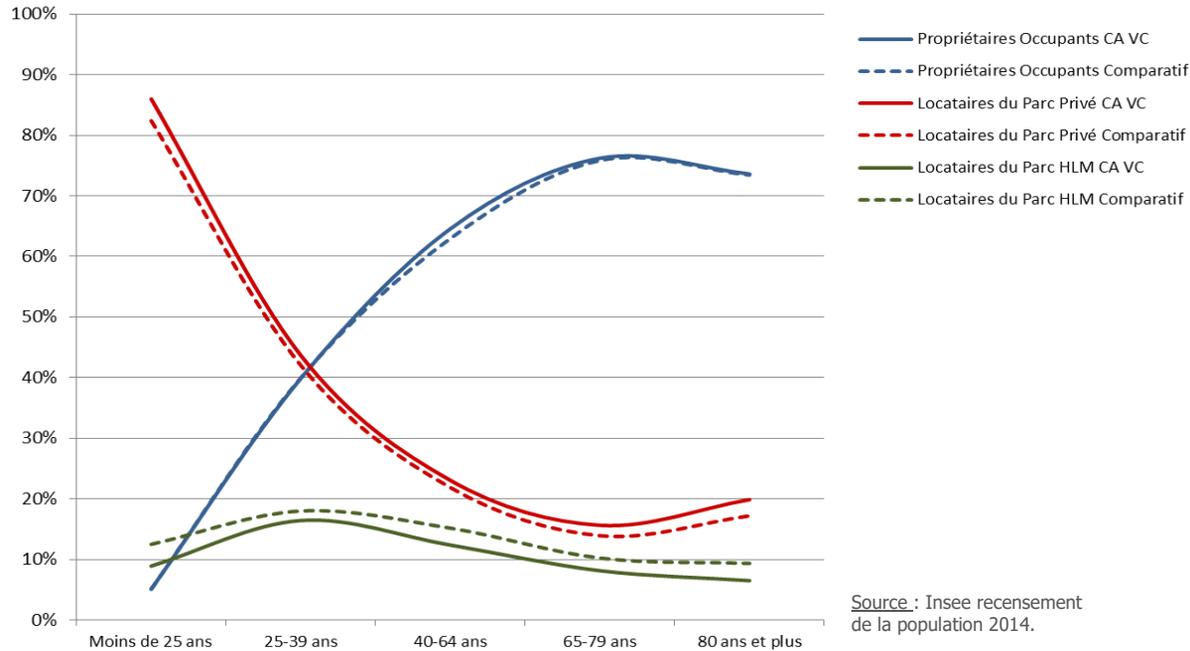
Répartition des emménagés récents du parc locatif HLM selon l'âge et le nombre de personnes du ménage, au 1er janvier 2013



Source : Insee recensement de la population 2013.

Une empreinte plus forte du locatif privé dans les trajectoires résidentielles des ménages, même si le statut de propriétaire occupant progresse avec l'âge

Répartition des ménages, selon l'âge de la personne de référence et le statut d'occupation, au 1^{er} janvier 2014

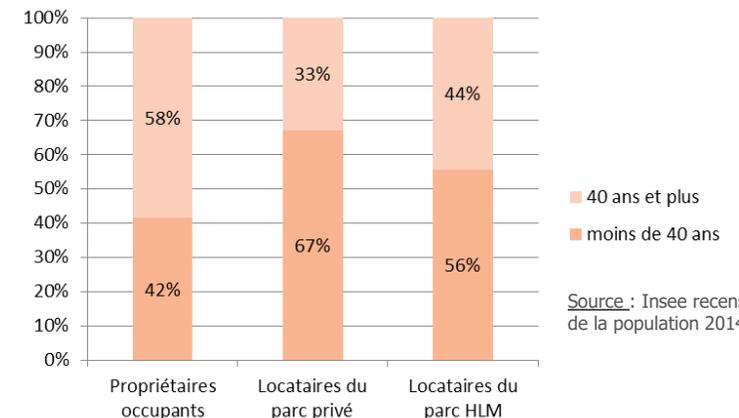


Parmi les emménagés récents, c'est chez les accédants à la propriété que la proportion de 40 ans et plus est la plus élevée (58%). A l'inverse, chez les locataires du secteur privé et HLM, les moins de 40 ans affichent des parts plus importantes (67% et 56%).

En observant le statut d'occupation des ménages selon l'âge de la personne de référence, on peut appréhender les trajectoires résidentielles des habitants.

Ainsi, par rapport à la moyenne du comparatif, on constate une surreprésentation du statut de locataire du parc locatif privé sur la Communauté d'agglomération. Ce statut, le plus représenté chez les moins de 25 ans, diminue dès l'entrée dans la vie active. Malgré ceci, la part des propriétaires occupants n'est pas négligeable et elle progresse de façon considérable avec l'âge, même si on relève un retour au locatif privé à l'arrivée au grand âge. Concernant les locataires du parc HLM, ils sont peu représentés, du fait de la faible présence du parc locatif HLM au sein de la Communauté d'agglomération.

Répartition des emménagés récents, selon l'âge de la personne de référence et le statut d'occupation, au 1^{er} janvier 2014



Marchés immobilier et locatif : Marché de l'accession à la propriété

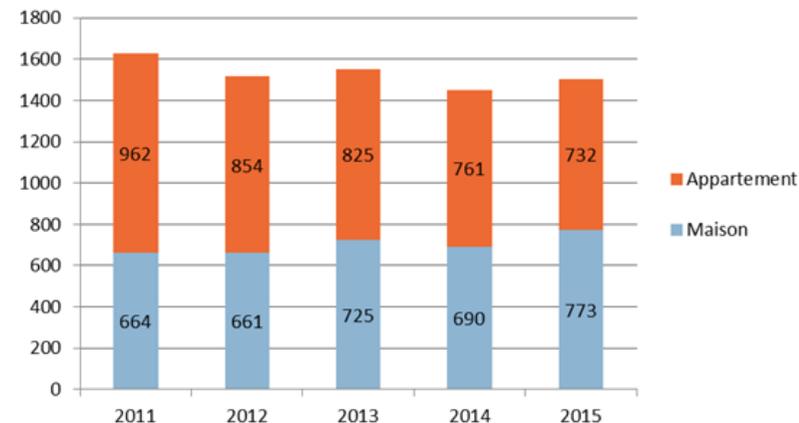
Un niveau de transactions qui repart légèrement à la hausse en 2015, grâce au marché de l'individuel

En 2015, on constate une faible hausse du nombre de mutations (+ 4%, soit + 54 unités) dans un marché qui affiche globalement une légère baisse depuis 2011.

En réalité, cette légère hausse résulte d'une forte contraction du volume de mutations en collectif, notamment pour les appartements de 35 à 74 m², les plus propices à l'investissement locatif.

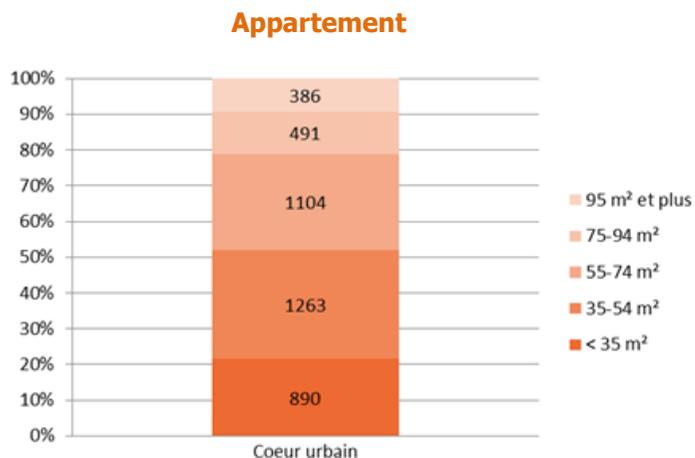
À l'inverse, le marché de l'individuel repart, plus particulièrement en 2015 (+ 12%, soit + 83 unités). Cette progression concerne notamment les petites surfaces (moins de 75 m²) sur l'ensemble de l'agglomération, mais également les plus grandes (120 m² et plus) sur les communes situées en dehors du cœur urbain.

Évolution du nombre de transactions immobilières*, selon le type de biens, entre 2011 et 2015

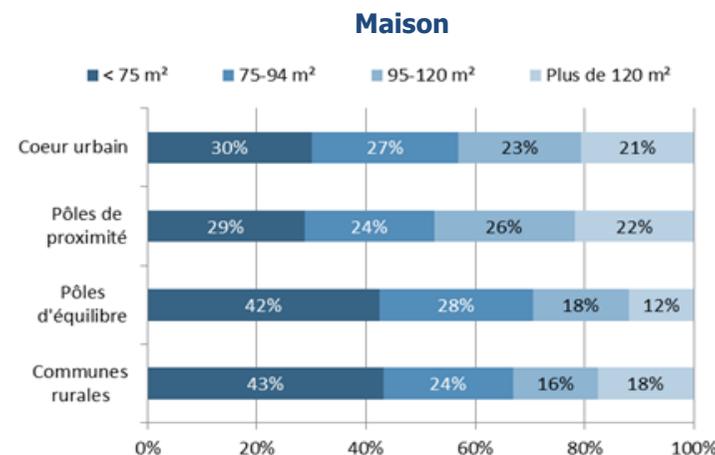


Source : DGFIP, DVF 2011-2015.
* sans considération de la date de construction ou de la nature des mutations à titre onéreux (vente, VEFA)

Répartition des transactions de biens bâtis*, selon la surface réelle, sur la période 2011-2015



Source : DGFIP, DVF 2011-2015.
* sans considération de la date de construction ou de la nature des mutations à titre onéreux (vente, VEFA)

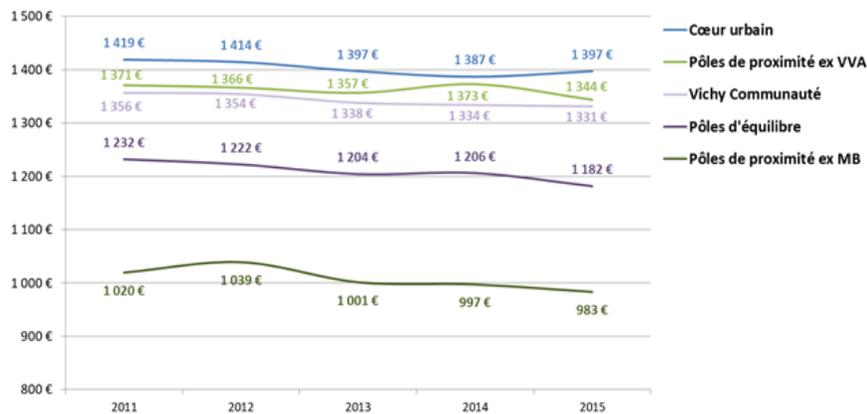


Une stabilité des prix entre 2011 et 2015

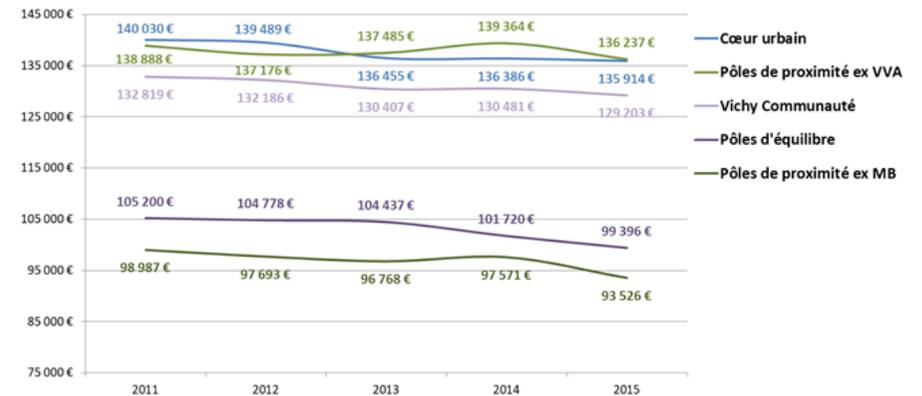
En 2015, le prix moyen net vendeur d'une maison est de 1 331 € / m² de surface habitable, soit un niveau supérieur à la moyenne départementale et à celle relevée sur les deux autres agglomérations. Ce prix moyen se tasse depuis 2011 (- 1,8%), notamment sur les pôles d'équilibre (- 4%). Ainsi, la valeur de vente moyenne d'une maison est de 129 203 € en 2015 sur l'ensemble du territoire communautaire, soit le niveau le plus élevé de l'Allier.

Sur le segment du collectif, le prix moyen au m² est de 1 241 €, soit un niveau stable depuis 2011 et qui reste là aussi supérieur à ce qui est observé sur les deux autres Communautés d'agglomération.

Prix moyen net vendeur (en euro / m² bâti) des maisons*,
entre 2011 et 2015



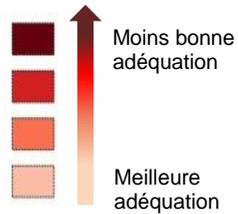
Prix moyen net vendeur (en euro) des maisons*,
entre 2011 et 2015



Source : DGFIP, DVF 2011-2015. Insee, indice des prix pour les maisons anciennes.
* sans considération de la date de construction ou de la nature des mutations à titre onéreux (vente, VEFA)

Zoom : un niveau d'adéquation disparate entre les prix moyens et les niveaux de revenus

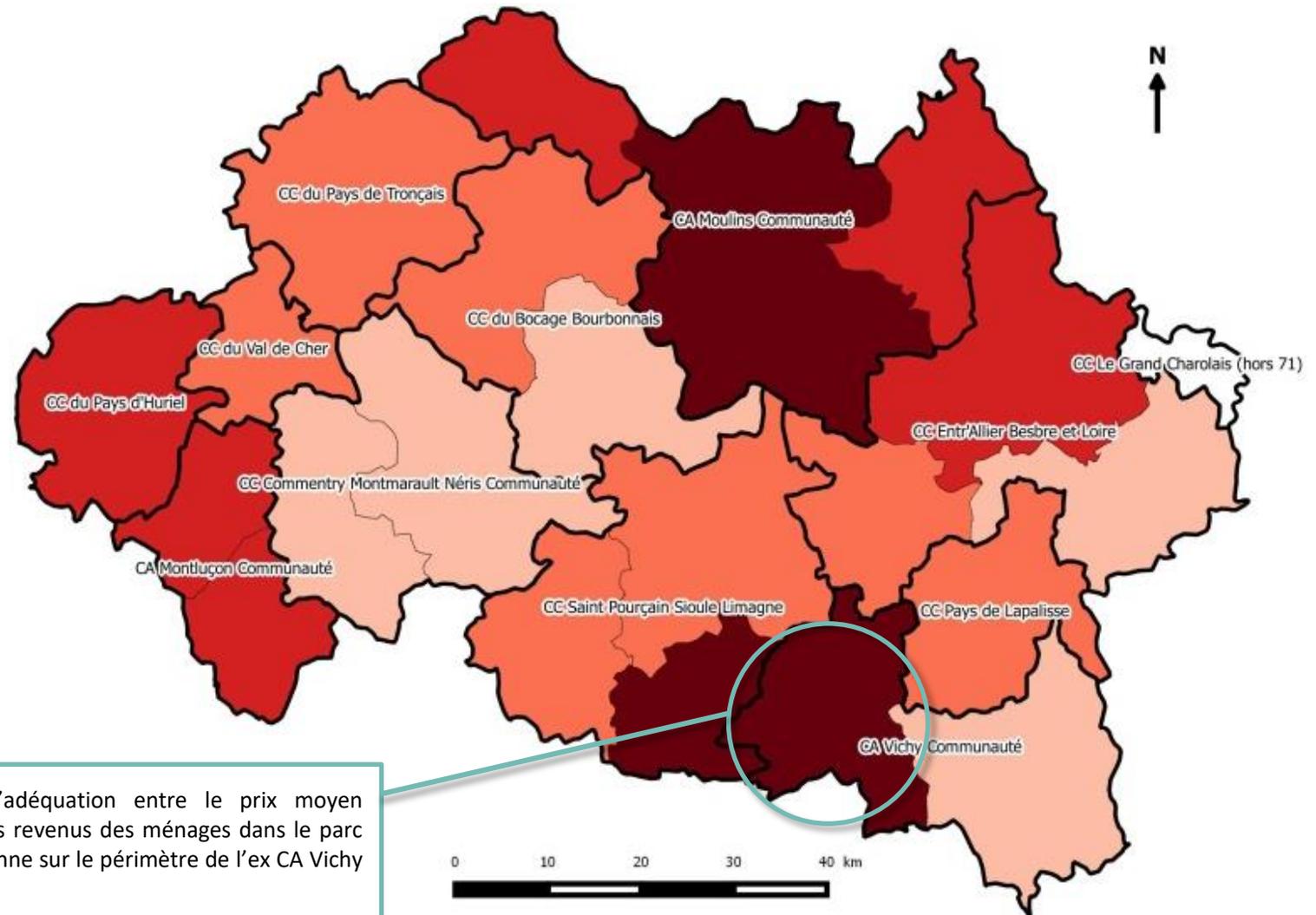
Niveau d'adéquation pour un ménage de 4 personnes



Source: DGFIP, DVF 2015 / Insee, Filosofi 2013.
Réalisation : ADIL03, décembre 2016.

*Hypothèse :

- prise en compte des déciles de revenus disponibles des ménages de 4 personnes ;
- prix moyen d'une maison de 95 à 120 m² + frais d'agence et de notaire ;
- prêt libre sur 25 ans à un taux de 1,50%.



Que montre cette carte : L'adéquation entre le prix moyen d'acquisition d'un logement et les revenus des ménages dans le parc occupé en propriété est moins bonne sur le périmètre de l'ex CA Vichy Val d'Allier

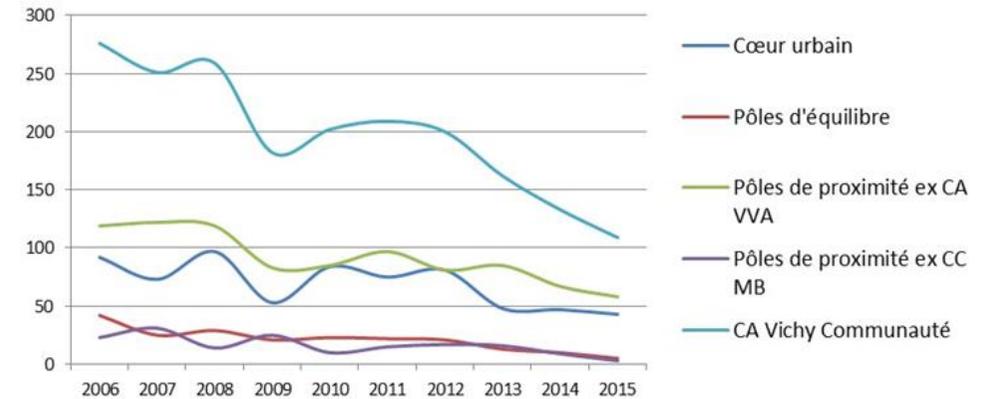
Un ralentissement du marché de la construction neuve

Sur le territoire communautaire, entre 2006 et 2015, **on constate une baisse du nombre de mises en chantier en individuel pur, avec 109 unités en 2015, contre 276 en 2006**, soit une baisse de 10% par an depuis 2006, malgré un certain rebond entre 2010 et 2012.

Entre 2006 et 2015, **la construction en individuel pur constitue la moitié des logements neufs**, contre 4 logements neufs sur 10 en collectif. L'écart est plus marqué au sein des pôles de proximité avec 90% des mises en chantier en individuel pur, contrairement au cœur urbain dans lequel 60% des logements commencés le sont en collectif.

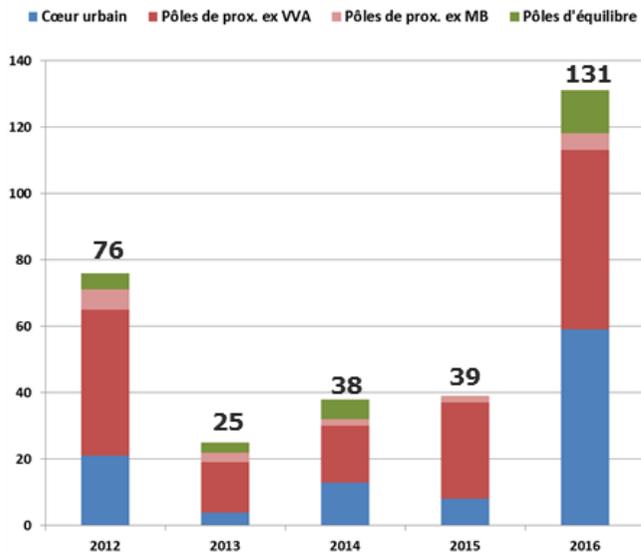
Les mises en chantier dans l'individuel groupé sont quant à elles relativement marginales, excepté sur les pôles d'équilibre où elles constituent 20% des logements neufs.

Évolution du nombre de mises en chantier (en date réelle) en individuel pur, par secteurs d'étude, entre 2006 et 2015

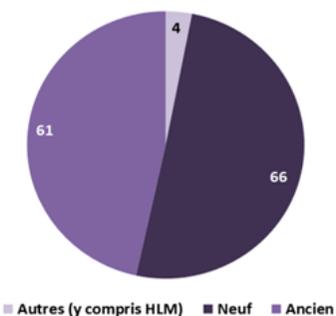


Source: Sit@del, MEDDE, CGDD, SOeS 2006-2015.

Évolution du nombre de prêts à taux zéro émis par secteurs d'étude, entre 2006 et 2015



Répartition des PTZ attribués selon la nature de l'acquisition, en 2016



Source: PTZ, ANIL 2012-2016.

Une primo accession reboostée, notamment par l'extension du PTZ à l'ancien

Le PTZ est un dispositif à destination des primo-accédants, dont le nombre de ménages bénéficiaires a fortement évolué au gré des différentes réformes. La dernière en date, entrée en vigueur au 1er janvier 2016, étend de nouveau le PTZ à l'ancien avec travaux, relève les plafonds de ressources et porte la quotité maximum du prêt à 40%.

Avec 131 PTZ attribués en 2017, contre 39 en 2016, le nombre de prêts attribués a très fortement augmenté, impact significatif des nouvelles mesures mises en place.

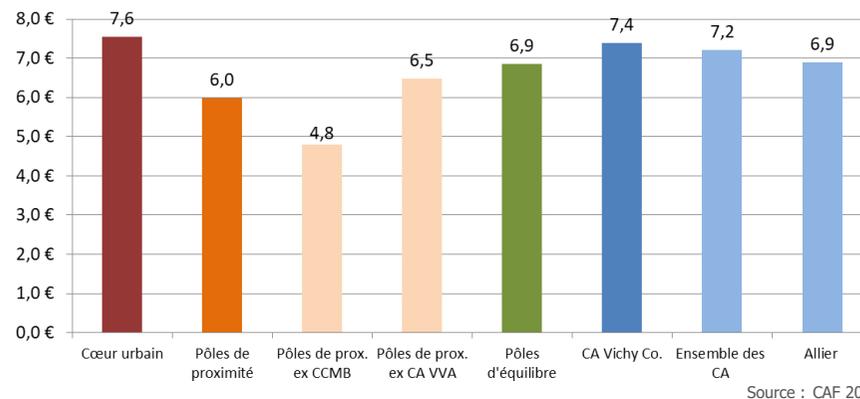
Même si le nombre d'opérations est plus important dans le neuf (66 opérations), **l'ancien constitue tout de même près de la moitié des opérations (61 dossiers)**, contre 23% en moyenne au plan régional et national.

Des loyers globalement bon marché...

En 2016, au sein du parc locatif privé, le **niveau de loyer est de 7,4 €/m²**, soit un niveau légèrement supérieur à celui relevé sur l'ensemble des Communautés d'agglomération du département (7,2 €).

Au niveau infra communautaire, le **cœur urbain affiche le niveau de loyer le plus élevé (7,6 €)**, tandis que les autres secteurs se situent en-dessous de la moyenne de Vichy Communauté, avec notamment les pôles de proximité, qui affichent le loyer moyen de marché le plus faible (6 €) et plus particulièrement les pôles de proximité de l'ex CC de la Montagne Bourbonnaise (4,8 €). La partie ouest du territoire renferme une offre en logements plus récents et donc des niveaux de loyers plus élevés.

Niveaux de loyers de marché au sein du parc locatif privé, en 2016

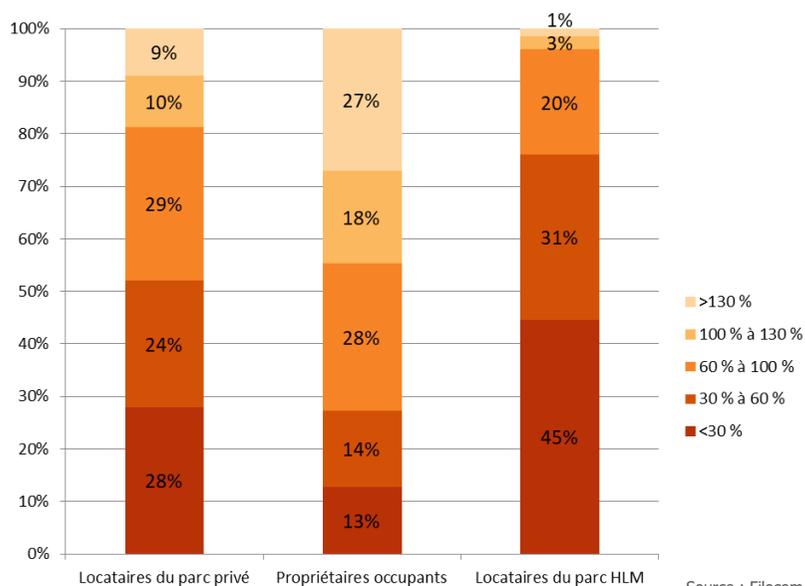


... mais un besoin de faibles loyers

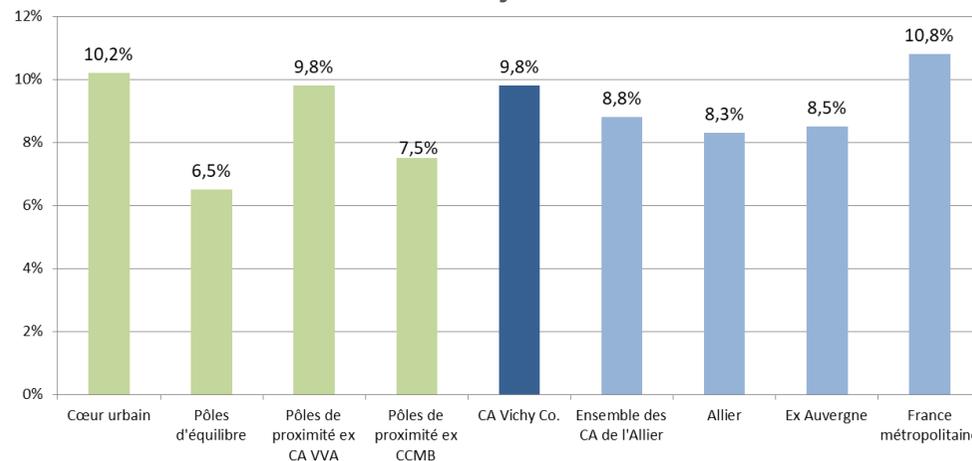
On constate une **précarisation de la demande, avec 81% des entrants dont les revenus sont inférieurs aux plafonds HLM.**

De plus, une part relativement élevée de ménages modestes (9,8%) présente un taux d'effort supérieur à 30%, notamment sur le cœur urbain et l'ex CA VVA.

Répartition des revenus des emménagés récents (moins de 1 an), selon les plafonds HLM et le statut d'occupation au 1^{er} janvier 2015



Part des ménages allocataires de la CAF dont le taux d'effort est supérieur à 30% au 1^{er} janvier 2015



Marché de la location HLM

Un potentiel client réduit dans un contexte de demande volatile, mais une demande segmentée

Au 31 décembre 2016, on compte 1 700 demandes en « stock », dont 1/3 sont des demandes de mutation. Ainsi, le **nombre de demandes en instance ne reflète pas le potentiel client.**

On constate par ailleurs le **passage d'une gestion du « stock » à une gestion du « flux »**, avec une demande qui est volatile. Ce flux reste constant, mais la vacance se durcit dans les segments les moins demandés, comme dans le collectif ancien par exemple, du fait d'une demande désormais plus ciblée, notamment vers les logements en individuel.

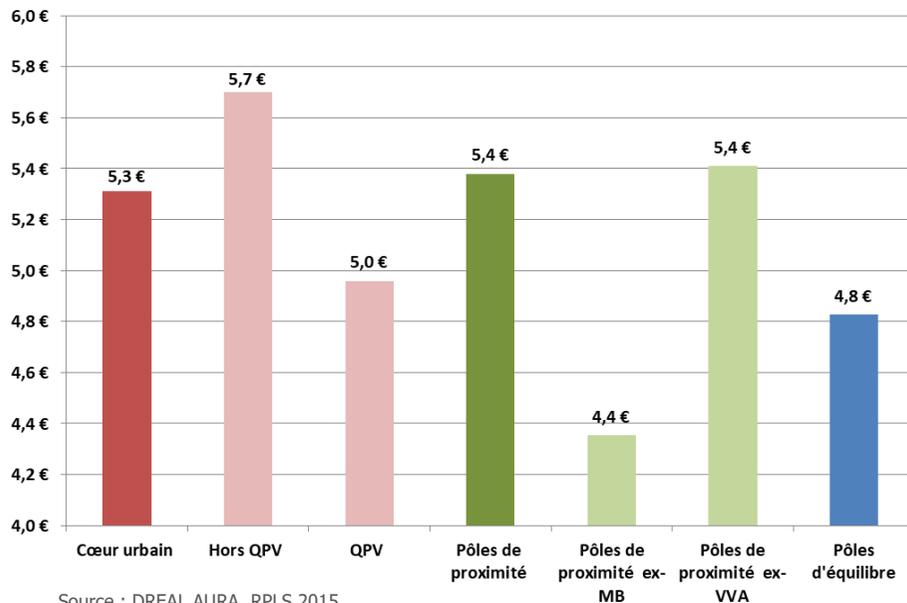
La demande par segment de marché

Segments	Rapport demande / offre	Commentaires
Pavillons T3, T4	Haut	Une offre limitée, mais une demande soutenue.
Appartements T2 et T3 accessibles en centre-ville		Peu de logements de ce type sur l'agglomération par rapport à la demande, émanant notamment des personnes âgées.
Appartements T2	Intermédiaire	Une demande constante pour cette typologie, qui peut ponctuellement déboucher sur une légère tension.
Appartements T3	Moyen	Produit le plus demandé et le plus attribué, sans tension apparente.
Appartements T4 et plus	Faible	Une faible demande sur les grands appartements, par rapport à leur présence importante dans le parc. La demande familiale porte davantage sur l'individuel.

Source : Diagnostic social CIL Vichy Communauté.

Un besoin de logements affichant de faibles loyers, en raison d'une précarité marquée des demandeurs

Niveaux de loyers de marché, au sein du parc locatif HLM, en 2015



Source : DREAL AURA, RPLS 2015.

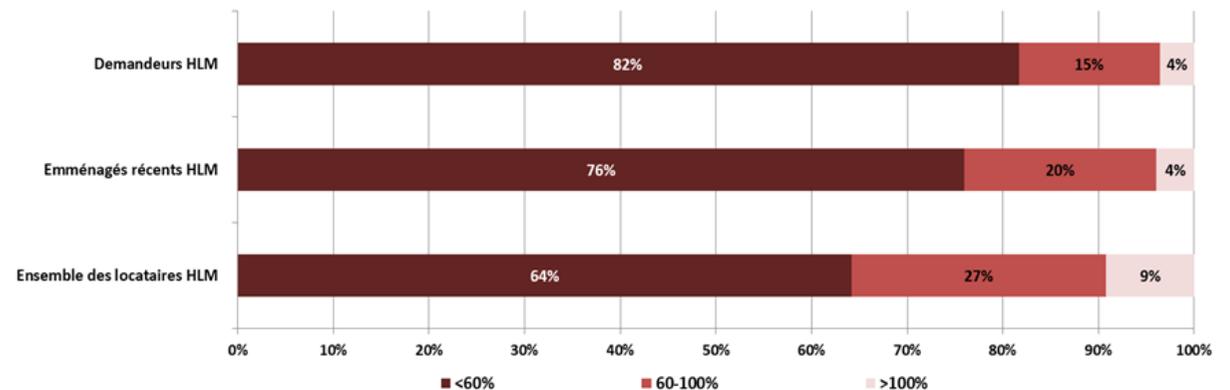
Le niveau de précarité des locataires du parc HLM est relativement élevé sur le territoire communautaire, puisque l'on constate que plus de 6 locataires HLM sur 10 disposent de ressources inférieures à 60% des plafonds HLM, ce qui correspond aux logements dits « PLAI ».

Avec 76% d'emménagés récents sous ces plafonds, voire 82% parmi les demandeurs, on relève une nette précarisation des entrants et du potentiel client.

Au 1^{er} janvier 2015, le niveau de loyer moyen dans le parc HLM est de **5,3 €/m² de surface habitable**, soit un niveau supérieur à la moyenne départementale (4,9€), mais inférieur à la moyenne régionale (5,5€).

Cette moyenne couvre toutefois de **fortes disparités à l'échelle infra communautaire**. Ainsi, on constate que :

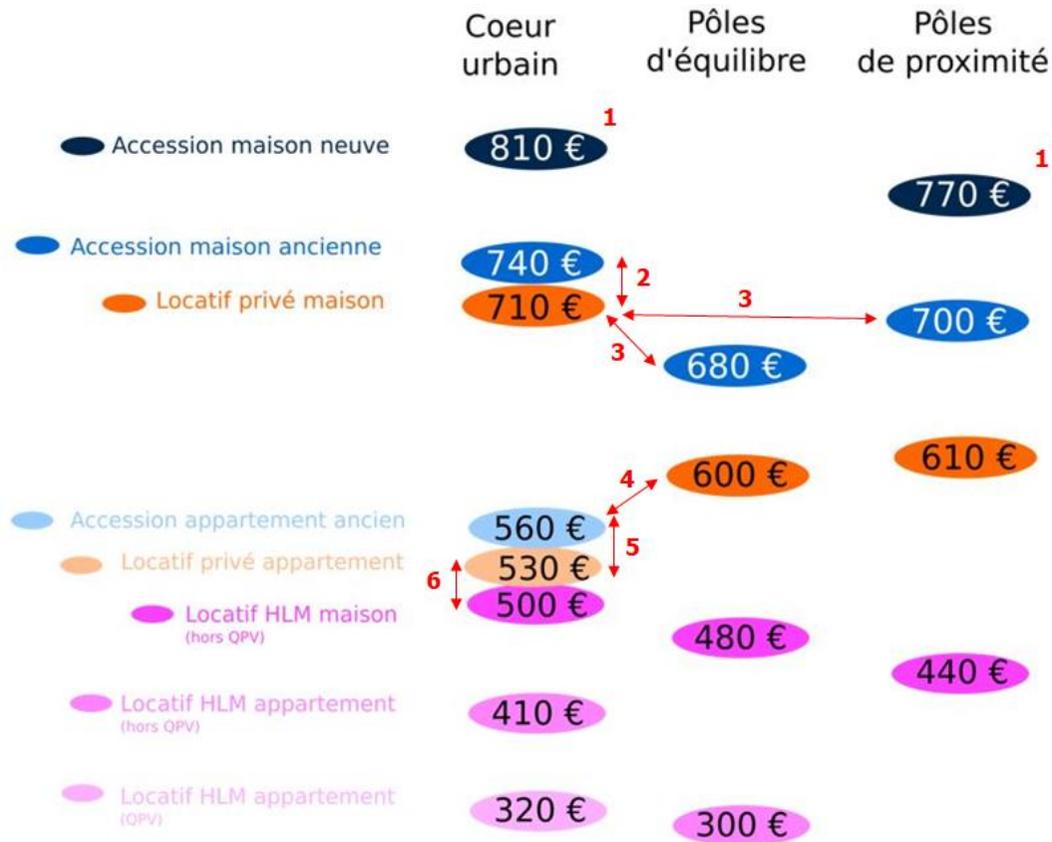
- Les pôles de proximité (5,4€/m²) et le cœur urbain (5,3€) affichent les loyers moyens les plus onéreux du territoire communautaire, tandis que les pôles d'équilibre ont un loyer moyen nettement inférieur (4,8€);
- l'écart est significatif entre les quartiers placés en politique de la ville (5,0€), et les quartiers hors QPV qui affichent, quant à eux, un loyer moyen plus élevé (5,7€) ;
- le loyer moyen est globalement plus onéreux dans les logements individuels que dans les collectifs, excepté pour les quartiers hors QPV ;
- les logements construits avant 1970 affichent logiquement le loyer moyen le plus faible, et plus les logements sont récents, plus le loyer moyen est élevé.



Source : Filocom 2015, MEDDE, d'après DGFIP.

Concurrence entre les parcs et les territoires

Comparaison des coûts mensuels moyens d'un logement T4 (hors charges), selon les segments du marché et les zones d'études



Source: RPLS 2015, CAF, Fichier d'offres locatives de l'ADIL03, PTZ 2013-2016, DVF 2013-2016.

Réalisation : ADIL03, octobre 2017.

NB : les mensualités pour une accession ont été calculées avec l'hypothèse d'un prêt libre sur 25 ans (2%) sans apport

La détente des marchés entraîne une concurrence accrue entre les différents segments du marché (neuf/ancien, individuel/collectif, accession/location, parc privé/parc HLM), mais également entre les territoires (villes-centres/reste du territoire). Cette concurrence se traduit par une certaine porosité des marchés, que l'on peut appréhender avec une comparaison des coûts moyens, à l'aide du schéma ci-contre :

1. L'accession dans le neuf en individuel représente le coût d'achat le plus élevé. Sur ce territoire, l'offre se concentre majoritairement sur le cœur urbain et les pôles de proximité de l'ex CA VVA.
2. Sous l'effet d'un tassement des prix du marché de l'accession à la propriété associé à de faibles taux d'intérêts, l'achat d'une maison ancienne concurrence fortement le locatif privé en individuel sur le cœur urbain.
3. On constate même que le prix d'acquisition d'une maison individuelle sur les pôles de proximité et les pôles d'équilibre correspond à la mensualité acquittée pour la location d'une maison dans l'ancien sur le cœur urbain. Rappelons que les charges ou taxes ne sont pas prises en compte dans cette comparaison.
4. Une nouvelle concurrence apparaît sur les pôles d'équilibre et le cœur urbain, entre la location d'une maison individuelle dans le secteur privé et l'acquisition d'un appartement dans l'ancien.
5. Les plus fortes concurrences ont lieu sur le cœur urbain, notamment entre l'acquisition d'un logement collectif dans l'ancien et la location d'un appartement dans le secteur privé, avec des niveaux de mensualités et de loyers similaires.
6. On peut également relever la concurrence entre la location d'un appartement dans le secteur privé et la location d'une maison HLM, avec des niveaux de loyers similaires.

Concernant les appartements du secteur locatif social, on constate qu'ils ont des loyers relativement bas, notamment sur les quartiers prioritaires de la ville. Ce constat peut s'expliquer par la présence plus importante de logements collectifs anciens sur ces quartiers.

Le diagnostic social de l'habitat

CHIFFRES CLÉS	CONSTATS	ENJEUX
<ul style="list-style-type: none"> • 218 places d'accueil à destination des demandeurs d'asile (1 CADA et 1 ATSA) • Hébergement d'urgence : 5 places en abri de nuit et 28 places en CHRS • Logements intermédiaires : 11 logements ALT, 5 logements d'insertion et 8 places en maison relais 	<p>Un impact de l'accueil des demandeurs d'asile sur le marché du logement</p> <p>Un hébergement d'urgence saturé et un hébergement en Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale aux limites de ses capacités</p> <p>Un manque de places en maison relais</p>	<p>Pour les logements intermédiaires, le développement de places en maison relais est prioritaire sur l'agglomération</p> <p>Globalement, le développement d'une offre de loyers bon marché dans le locatif privé est également un enjeu important</p> <p>Le logement des seniors, par l'ampleur du vieillissement de la population à partir de 2025, est un enjeu fort pour le territoire et les acteurs du logement, déjà caractérisé par une présence importante de personnes âgées. Parallèlement, le travail sur l'accessibilité des logements doit se développer</p> <p>La réponse à la problématique de sédentarisation des gens du voyage doit passer par la construction d'habitat adapté</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Environ 190 décisions d'expulsion du T.I de Vichy 	<p>Des difficultés de paiement qui s'amplifient</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • 21 722 personnes âgées de 65 ans ou plus et 11 565 de 75 ans et plus • 3 résidences seniors et 3 EHPA (2 foyers-logements et 1 MARPA) 	<p>Le vieillissement de la population : un sujet majeur à prendre en compte</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • 56% des 15-29 ans vivent hors du foyer familial 	<p>Un accès au logement difficile pour les jeunes aux revenus les plus modestes</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Environ 100 familles en situation problématique de sédentarisation • 80 places sur l'aire de grand passage et 38 places sur deux aires d'accueil des GDV 	<p>La sédentarisation des gens du voyage : une problématique prégnante sur le territoire</p>	

La demande sociale en logement renvoie aux difficultés que rencontrent les ménages dans leur rapport au logement. Elle concerne :

- les personnes sans logement qui cherche une solution d'urgence ;
- les personnes qui ne peuvent pas accéder à un logement autonome ;
- les personnes vivant dans des conditions difficiles (indignité, précarité énergétique, difficultés de paiement) dont le maintien dans le logement est précaire.

La demande sociale de logement

LES MÉNAGES SANS LOGEMENT PERSONNEL

La question de l'accueil des demandeurs d'asile

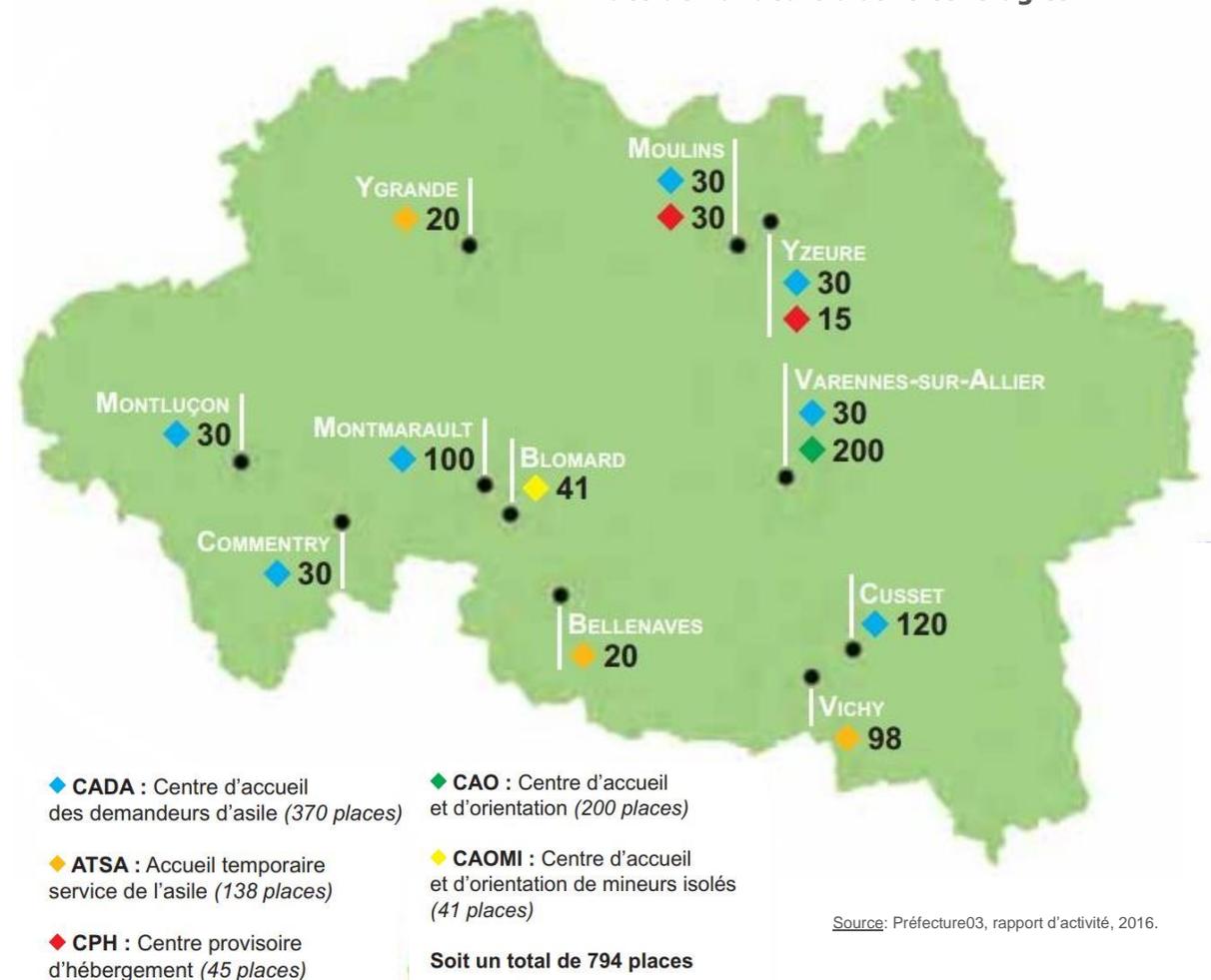
Le département dispose de différentes structures d'accueil pour les demandeurs d'asile et les réfugiés. Au total, ce sont près de 800 places réparties dans l'Allier. Sur le territoire communautaire, deux établissements sont présents : un CADA (Centre d'accueil des demandeurs d'asile), qui compte 120 places à Cusset, et un ATSA (Accueil Temporaire Service Asile), qui dénombre 98 places à Vichy.

À ces dispositifs s'ajoutent, dans le bassin vichyssois, le Centre d'accueil et d'orientation (CAO, 200 places) et le CADA (30 places) sur le commune de Varennes-sur-Allier, ainsi que le centre ATSA de Bellenaves (20 places).

Globalement, l'accueil des demandeurs d'asile reste une réelle problématique. En effet, suite à la réforme du droit d'asile, les délais moyens d'instruction des dossiers ont été réduits. Le temps nécessaire pour statuer sur les demandes d'asile permet notamment aux migrants de bénéficier d'un suivi social et administratif et de cours de français.

Du fait de cette réduction des délais, les demandeurs d'asile éprouvent certaines difficultés, principalement dans l'apprentissage de la langue française, ce qui impacte leur intégration et leur accès à un logement, une fois le statut de réfugié obtenu.

Nombre de places dans les structures d'accueil des demandeurs d'asile et réfugiés



Un hébergement d'urgence saturé et un hébergement en Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) aux limites de ses capacités

Depuis les deux dernières années, on constate un impact de la crise économique plus marqué sur les dispositifs d'accueil. Outre la précarisation des ménages, une autre problématique est apparue avec l'arrivée importante de demandeurs d'asile dans l'Allier.

L'agglomération dispose de **5 places destinées à l'accueil de nuit**, mais ce **volume apparaît insuffisant compte tenu du taux d'occupation régulièrement supérieur à 100%**. Cette situation s'est durcie depuis les trois dernières années, avec un taux d'occupation qui ne redescend que rarement en deçà des 100%.

S'agissant du **Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS)**, on compte **28 places sur le territoire : 20 en collectif et 8 en diffus**. Face au contexte actuel, il apparaît que ce dispositif est aux limites de sa capacité de fonctionnement, même en dehors de la période hivernale. **Cette situation se durcit**, puisque si les personnes obtenant le droit d'asile éprouvent de moins fortes difficultés à trouver un logement, ce n'est pas le cas des déboutés qui apposent une pression supplémentaire sur des dispositifs d'accueil d'urgence déjà saturés.

Pour les logements intermédiaires : un manque de places en maison relais

En termes de logements dits intermédiaires, on recense :

- 11 logements conventionnés à l'Aide au Logement Temporaire (ALT) pour 31 places ;
- 5 logements d'insertion ;
- 8 places en maison relais.

On relève surtout un manque de places en maison relais, sachant que l'agglomération moulinoise en compte 27 et l'agglomération montluçonnaise 19. C'est un vrai besoin que le projet porté par l'ANEF devrait combler d'ici fin 2019 sur la commune de Cusset.

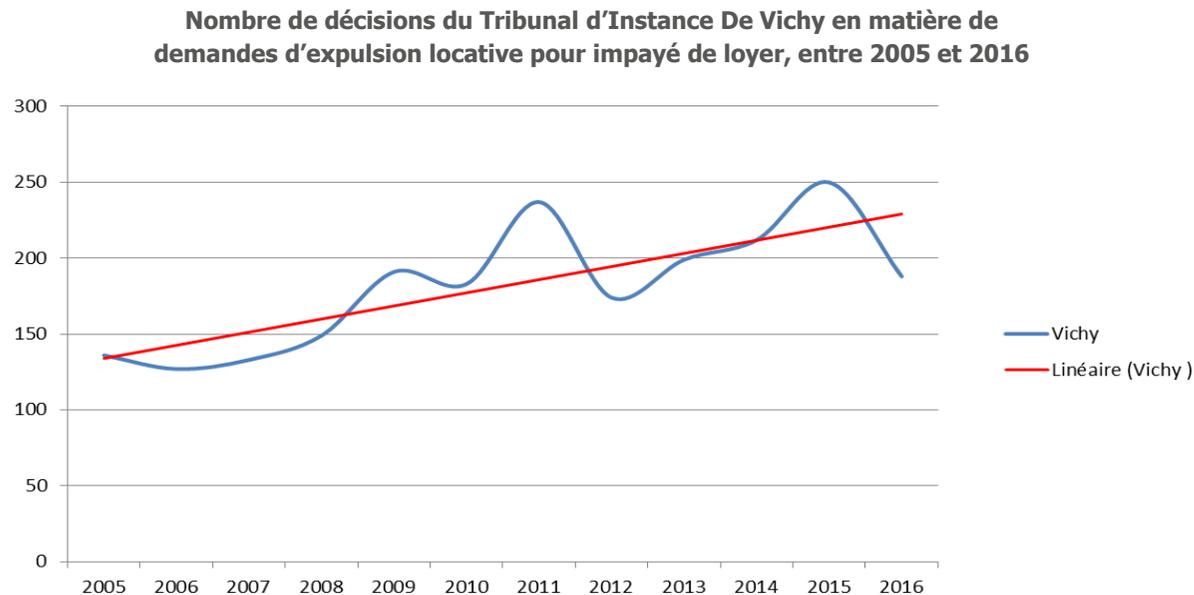
LES MÉNAGES LOGÉS SANS PROTECTION DURABLE

Des difficultés de paiement qui s'amplifient

Qu'il s'agisse des loyers ou des charges du logement liées à l'énergie, les difficultés de paiement sont prépondérantes sur le territoire, comme au plan départemental ou même national.

En 2016, le nombre de décisions d'expulsion du Tribunal d'Instance de Vichy a diminué (-25% entre 2015 et 2016, soit - 62 dossiers). Malgré des évolutions erratiques, la tendance est à la hausse continue depuis 2005 (courbe en rouge ci-dessous).

Ceci étant, la majorité de ces démarches n'aboutissent pas à une expulsion effective. À l'échelle départementale, on recense en 2016 498 décisions qui donnent lieu à 106 accords de la force publique, pour au final 54 expulsions effectives.



Source: Ministère de la Justice.

Le vieillissement de la population : un sujet majeur à prendre en compte

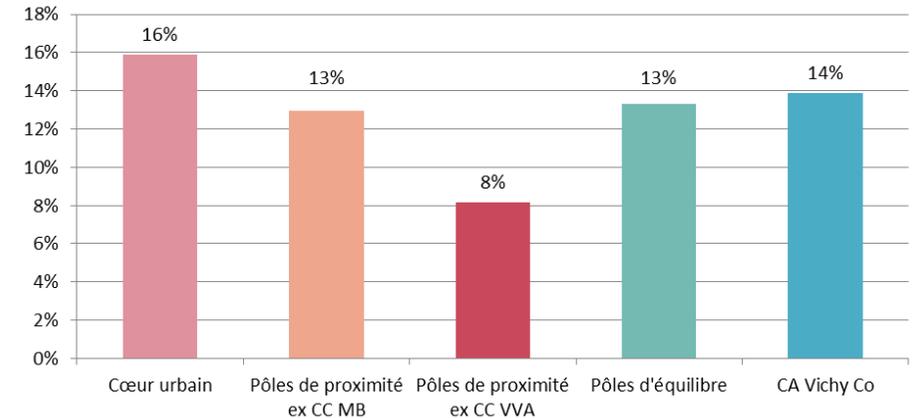
Des personnes âgées de plus en plus nombreuses

En 2014, le territoire compte 21 722 personnes âgées de 65 ans ou plus, représentant ainsi un quart de la population ; cette proportion est la même à l'échelle départementale.

Concernant les 75 ans et plus, ils sont 11 565 sur l'ensemble de l'EPCI, soit 14% de la population, une proportion similaire à celle relevée sur l'ensemble des Communautés d'agglomération de l'Allier (13%).

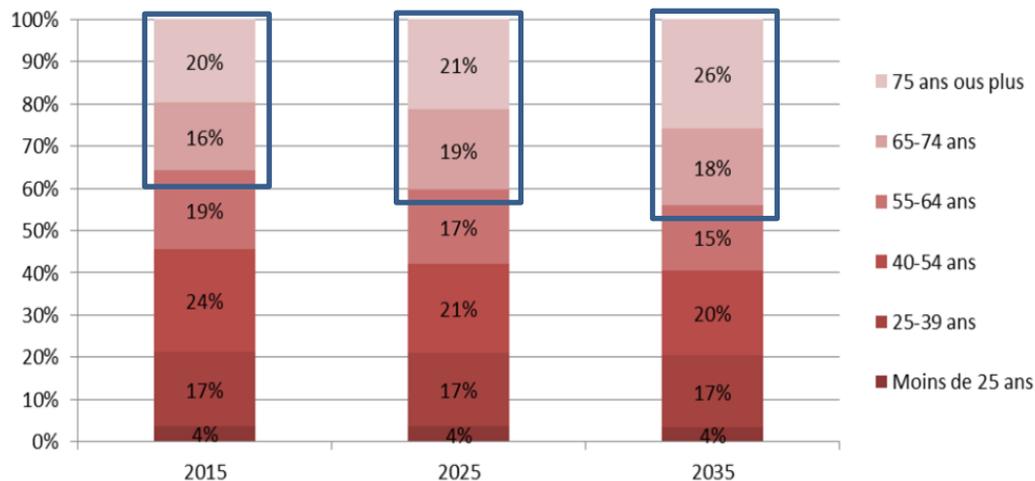
Au niveau infra communautaire, le cœur urbain concentre la plus forte proportion de personnes âgées au sein de la population, ce qui traduit un fort ancrage de ces personnes sur cet espace.

Part des 75 ans et plus sur l'ensemble de la population en 2014



Source : Insee recensement de la population 2014.

Projection des ménages selon l'âge, à l'horizon 2035 dans l'Allier



D'après la projection OMPHALE de l'INSEE, dans le département de l'Allier, la part des 65 ans et plus parmi les chefs de ménages va passer de 36% en 2015 à 40% en 2025. À partir de cette date, qui marque l'arrivée au grand âge des générations du baby-boom, la part des 65 ans et plus et notamment celle des 75 ans et plus va continuer d'augmenter à l'horizon 2035, pour atteindre 44% des ménages. Ce phénomène du vieillissement est donc amené à s'amplifier, tant au plan départemental qu'à l'échelle communautaire.

Source : Insee, projection OMPHALE.

Des besoins croissants pour le maintien à domicile fragilisé par des conditions de logements souvent plus difficiles pour les séniors

Ce besoin croissant portera notamment sur le parc occupé en propriété, dans la mesure où sur le territoire, les 80 ans et plus sont à 74% propriétaires de leur logement, même si l'on constate un retour au parc locatif privé (20%). Par ailleurs, seulement 6% des 80 ans et plus logent dans le parc HLM.

Mais le maintien à domicile reste fragilisé par :

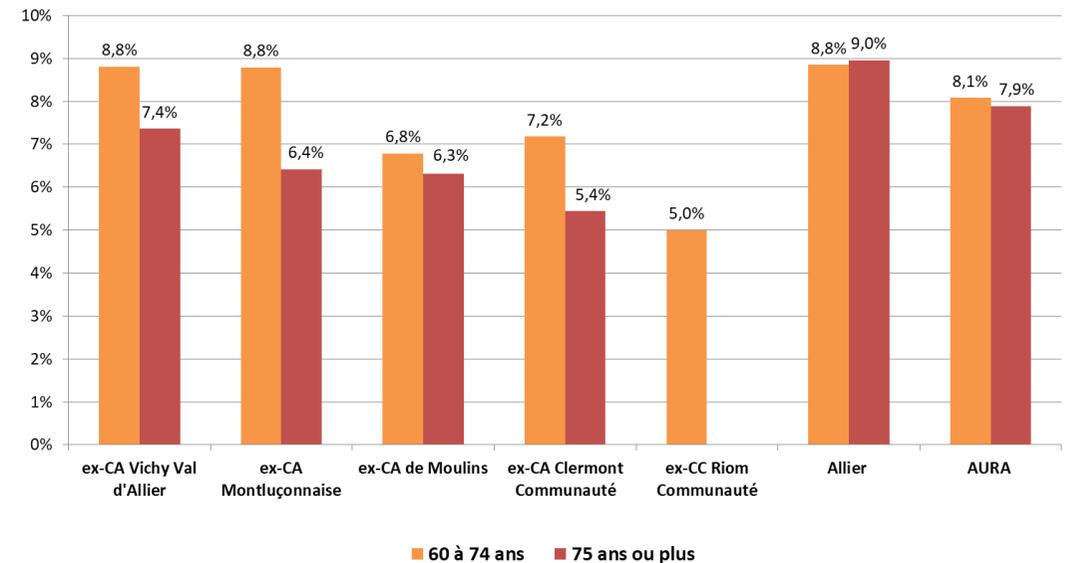
- L'isolement marqué des personnes âgées (66% des 80 ans et plus vivent seuls), ce qui suppose un environnement adapté.

- Des conditions de logements plus difficiles pour les séniors, avec une surreprésentation des personnes âgées dans le parc ancien : 73% des 80 ans et plus vivent dans un logement construit avant 1970, contre 69% pour l'ensemble des ménages.

Cela entraîne davantage de situations potentiellement indignes ou d'inconfort sanitaire chez les 80 ans et plus, mais également des niveaux de performance énergétique plus faibles que pour le reste de la population.

- Une précarité plus forte chez les séniors, par rapport aux agglomérations de Moulins, Riom et Clermont-Ferrand, qui présentent des taux de pauvreté inférieurs pour les 65 ans et plus.

Taux de pauvreté parmi les séniors, en 2014



Source: INSEE, Filosofi - 2014.

Un impact sur le marché du logement

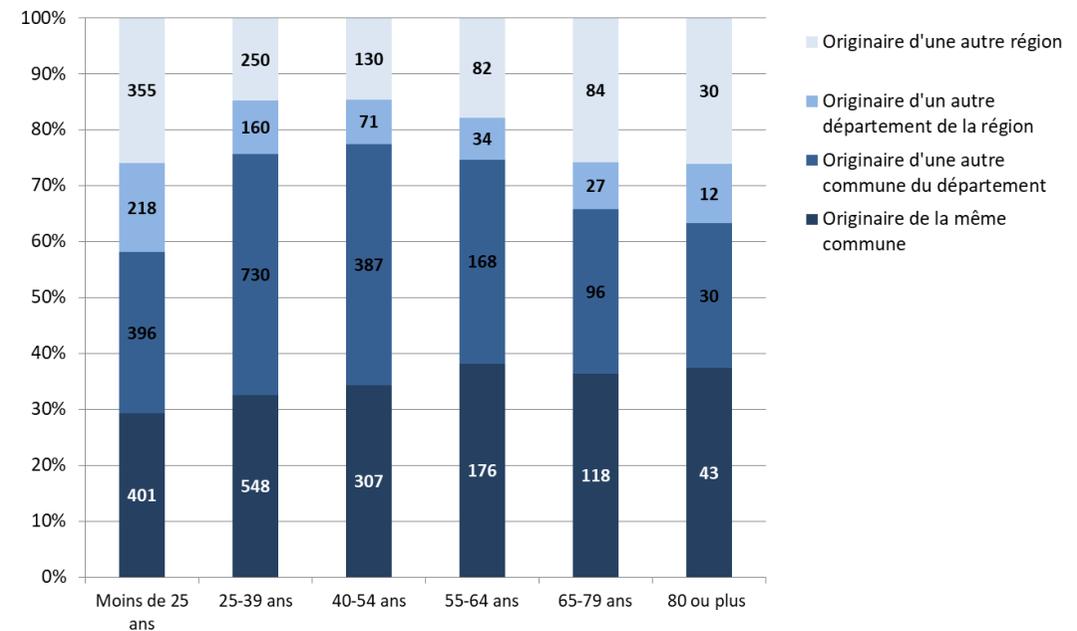
Au niveau des marchés locaux, **l'impact du vieillissement sera réel mais modéré**, dans la mesure où **les seniors sont les ménages les moins mobiles**, avec des taux de mobilité de 4% pour les 65-79 ans et 2% pour les 80 ans et plus, contre 13% pour l'ensemble des ménages. Et quand ils sont amenés à se déplacer, ils restent sur la même commune ou dans une autre commune du département.

Toutefois, pour ces ménages, **des besoins en locatif dans les centres-villes et centres-bourgs devraient émerger**, notamment des logements de type 2 et 3. Si le logement de type 3 reste la typologie phare de ces classes d'âge (38%), il est à souligner que le T2 s'impose également dans les trajectoires résidentielles des seniors, notamment chez les plus modestes.

En termes de typologie de logements, **on observe de fortes disparités chez les 80 ans et plus**, en fonction du lieu de résidence et du statut d'occupation. En effet, **une forte majorité de propriétaires occupants** habite dans une maison individuelle (74%), notamment sur les communes périurbaines et sur le secteur rural (99%), le plus souvent composée de 4 pièces ou plus (75% des cas).

Parmi **les locataires du parc privé et du parc HLM**, on relève **davantage de petites surfaces** (75% de T3 et moins), mais l'on observe aussi une plus forte proportion d'appartements, principalement sur le secteur urbain.

Lieu de résidence des emménagés récents au 1er janvier de l'année précédente, en 2013



Source : Insee recensement de la population 2013.

Des besoins à anticiper pour le logement alternatif pour les personnes âgées non dépendantes

Le logement intermédiaire (ou alternatif) pour les personnes âgées non dépendantes peut prendre plusieurs formes :

- **Les résidences seniors**, qui ne sont pas des établissements médico-sociaux. Elles proposent soit à la vente, soit à la location le plus souvent, des logements à destination des personnes âgées peu dépendantes ayant un niveau de revenus suffisant. C'est ce type de dispositif, issu du secteur privé lucratif, qui se développe le plus ces dernières années au niveau national. 3 établissements sont en fonctionnement sur la ville de Vichy (pour un total de 236 places). D'autres projets pour ce type d'établissements sont en réflexion et certains investisseurs cherchent à s'implanter sur le territoire. Toutefois, une attention particulière doit être portée sur les volumes de construction, pour ne pas surproduire à moyen terme.
- **Les Établissements d'Hébergement pour Personnes Âgées (EHPA)**, qui sont des structures non médicalisées accueillant des personnes âgées moyennement dépendantes (ex : Maison d'Accueil Rurale pour Personnes Âgées - MARPA). On compte 3 établissements sur l'intercommunalité : 2 foyers-logements (Vichy) et 1 MARPA (Saint-Yorre), pour un total de 112 places.

On enregistre un déficit de places en EHPA sur la Communauté d'agglomération (15 places pour 1 000 habitants de 80 ans et plus), comparé à la moyenne nationale (42 places).
- **Enfin, il existe également des opérations de logements ordinaires** dédiées aux personnes âgées, portées par des bailleurs sociaux. Ce type d'opérations se développe sur le département, comblant ainsi un manque dans le parcours résidentiel des seniors dans le parc HLM.

Et les structures pour personnes âgées dépendantes ?

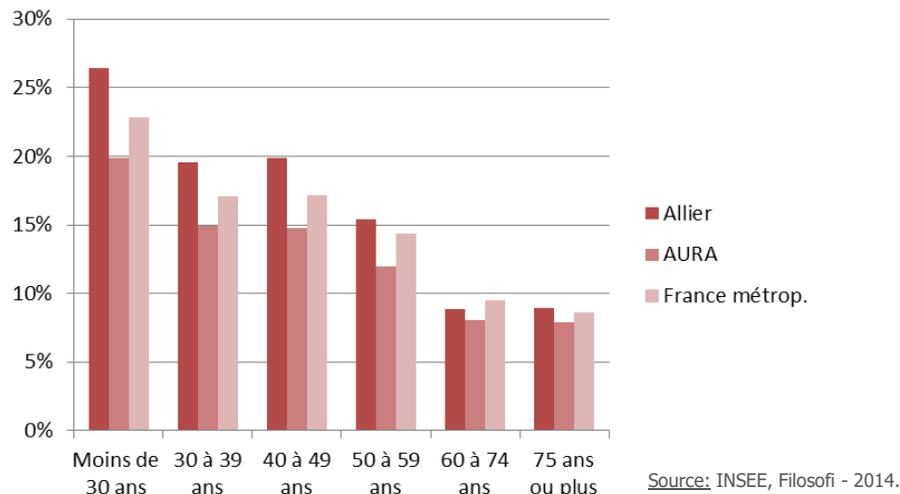
Sur le territoire de Vichy Communauté, il existe différentes structures d'accueil à destination des personnes dépendantes :

- Les EHPAD : Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes, dédiés à l'accueil des personnes âgées de plus de 60 ans en situation de perte d'autonomie physique et/ou psychique et qui ne peuvent plus être maintenues à domicile.
- Les USLD : Unités de Soins de Longue Durée ; dépendantes de l'hôpital, elles prennent en charge des personnes âgées dépendantes dont l'état de santé ne permet pas l'entrée en résidence pour personnes âgées, même médicalisée.

En 2017, on compte 1 328 lits dont 1 213 en EHPAD (Vichy, Bellerive-sur-Allier, Cusset, le Mayet-de-Montagne, Saint-Germain-des-Fossés, Vendat et le Vernet) et 115 en USLD (Vichy).

Le logement et l'hébergement des jeunes : Un accès au logement difficile pour les jeunes aux revenus les plus modestes

Taux de pauvreté par âge, en 2014



En 2013, sur le territoire, 56% des 15-29 ans vivent hors du foyer familial, avec de fortes disparités selon l'âge.

Première étape du parcours résidentiel, le parc locatif privé accueille plus de la moitié des 15-29 ans « autonomes ».

Concernant les 15-19 ans, ils sont 15% à être logés en hébergement spécifique, alors que chez les 25-29, l'accession à la propriété représente plus d'1 situation sur 4.

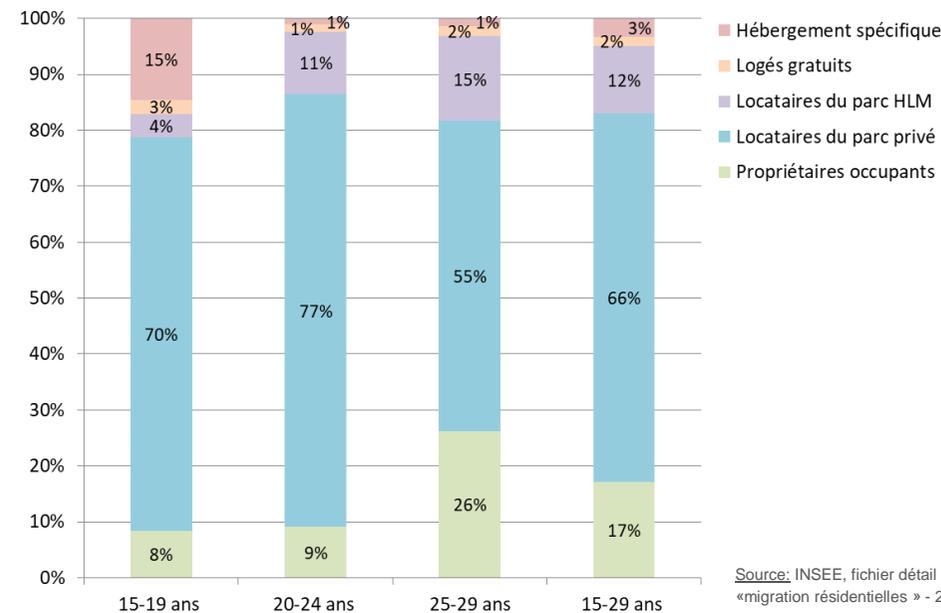
Par ailleurs, le territoire communautaire compte 2 résidences sociales (ex- FTJ), pour 166 places dédiées aux jeunes. Ces dispositifs sont destinés à accueillir des jeunes en cours d'insertion sociale et professionnelle de 16 à 25 ans.

La principale problématique du logement des jeunes reste l'accès à un logement autonome, fragilisé par des revenus plus faibles que pour le reste de la population.

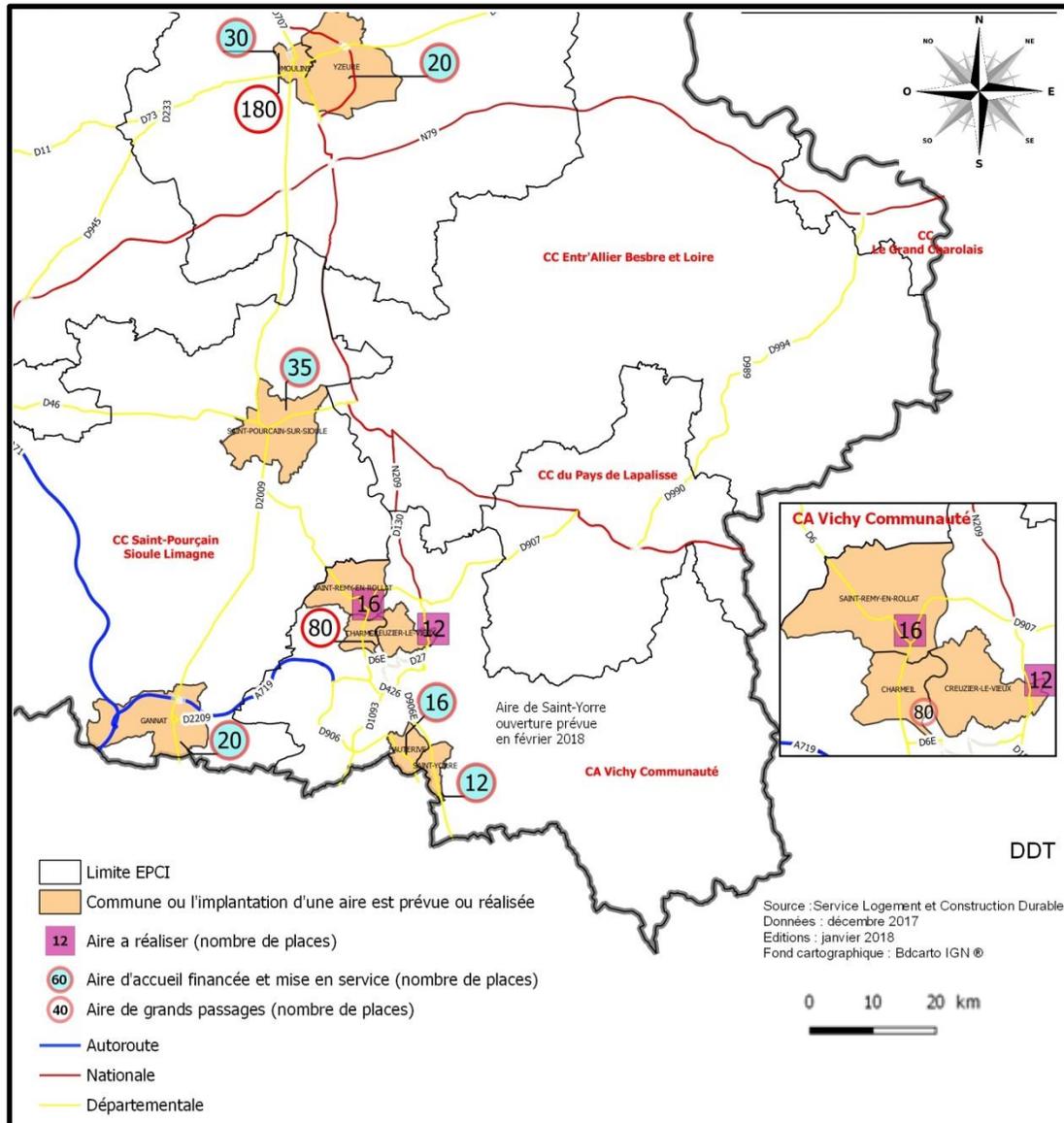
Cette précarité est plus marquée dans le département de l'Allier par rapport à la région Auvergne-Rhône-Alpes et à la France métropolitaine.

NB : Les données Filosofi, relatives aux revenus, ne sont pas disponibles à l'échelle des nouveaux EPCI. Le secret statistique ne permet pas un agrégat de données.

Statut d'occupation des logements dans lesquels résident les 15-29 ans « autonomes », en 2013



La sédentarisation des gens du voyage : Une problématique prégnante sur le territoire



Le territoire communautaire dispose **d'une aire de grand passage d'environ 80 places**, implantée sur la commune de Charmel, et **de deux aires d'accueil des gens du voyage** sur les communes d'Hauterive (26 places) et de Saint-Yorre (12 places).

Selon le deuxième schéma départemental d'accueil des gens du voyage, il manquerait 28 places de caravanes dans l'agglomération de Vichy pour répondre aux besoins des petits groupes de circulants.

Ce manque de places devrait être comblé prochainement, **par la réalisation de deux nouvelles aires** sur les communes de Saint-Rémy-en-Rollat et de Creuzier-le-Vieux, avec respectivement 16 et 12 places.

Comme au plan national, la question de la sédentarisation des gens du voyage est prégnante sur le territoire. Cette dernière reste davantage marquée sur les agglomérations, même si certaines situations sont présentes sur des espaces plus ruraux. **Sur Vichy Communauté, et d'après le schéma départemental des gens du voyage de l'Allier, on recense environ 100 familles en situation problématique de sédentarisation.**

Repérage des situations problématiques de sédentarisation

Situation de sédentarisation de gens du voyage propriétaires	Sédentarisation sur des terrains situés en zone inondable ou en zone à risques miniers	<ul style="list-style-type: none"> - Bellerive-sur-Allier : environ 14 familles - Saint-Germain-des-Fossés : 48 familles (environ 150 personnes) - Abrest : 13 familles - Saint-Rémy-en-Rollat : 2 familles
	Sédentarisation sur des terrains situés en zone non constructible	<ul style="list-style-type: none"> - Abrest : 5 familles - Saint-Rémy-en-Rollat : 1 famille
Situation de sédentarisation de gens du voyage non propriétaires	Sédentarisation sur des terrains appartenant à une collectivité locale	<ul style="list-style-type: none"> - Saint-Yorre : nombre de familles non renseigné - Bellerive-sur-Allier : environ 13 familles - Charmeil : 5 familles – 5 personnes
	Sédentarisation de locataires situés en zone non constructible	<ul style="list-style-type: none"> - Abrest : 1 famille - Creuzier-le-Vieux : 1 famille

Source : Schéma d'accueil des gens du voyage de l'Allier – 2012-2018.

Par ailleurs, les recommandations du Schéma d'accueil des gens du voyage de l'Allier concernant ces situations sont les suivantes :

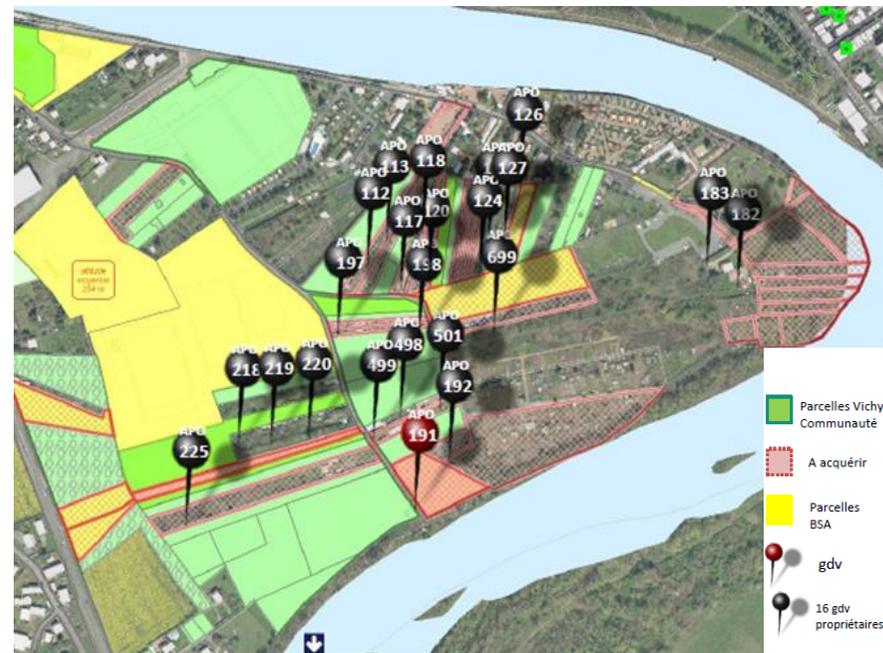
- proposer des solutions de relogement, notamment dans le parc social, aux familles qui le souhaitent, moyennant l'accompagnement social nécessaire ;
- pour l'ensemble des familles dont l'habitat ne peut pas être pérennisé sur les terrains actuels (terrains non constructibles), réaliser des études préalables (projet social + recherche foncière) visant à proposer des solutions d'habitat adapté et pérenne et à rechercher des opérateurs en charge de leur réalisation ;
- pour l'ensemble des familles dont l'habitat peut être pérennisé sur les terrains actuels moyennant une adaptation des règles d'urbanisme (PLU, carte communale...), engager une concertation avec les communes concernées ;
- pour l'ensemble des familles dont l'habitat respecte les règles d'urbanisme mais mérite des travaux d'amélioration, rechercher des solutions dans le cadre des aides de droit commun qui seront mises en place par les dispositifs d'OPAH/OPAH-Ru.

Zoom sur la Boucles des Iles : un secteur marqué par la présence des gens du voyage en recherche de sédentarisation

Une enquête de terrain a permis de recenser 70 familles de voyageurs installées sur la Boucles des Iles : soit une population de 215 personnes : 114 adultes et 101 enfants ; sur 22 parcelles.

Sur ce secteur, différents types d'habitat sont présents : des caravanes, des « constructions maison en dur et caravanes » et des « constructions de type mobil home, caravane et cabane ».

Des mesures ont été prises par la ville de Bellerive-sur-Allier et par Vichy Communauté, à la fois sur le plan social, foncier et juridique, mais aussi dans le cadre du PLU, pour reloger ces familles sur des emplacements plus adaptés.



Source : Service habitat, Vichy Communauté.

Une expérimentation d'habitat adapté à la Préaude

Une des principales mesures en réponse à cette problématique de sédentarisation a été celle de l'expérimentation d'habitat adapté, avec le concours du bailleur social France-Loire, au lieu-dit la Préaude.

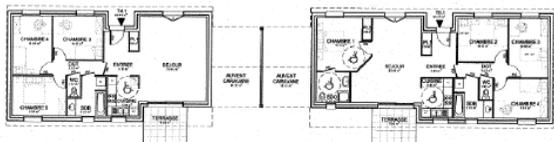
Ce projet est destiné au relogement de familles actuellement installées dans la Boucle des Iles, secteur de projet communautaire marqué par la forte présence des gens du voyage en recherche de sédentarisation (cf. ci-dessus).

Les travaux de ces 5 pavillons (1 logement T3, 3 logements T4 et 1 logement T5) devraient démarrer dans le second semestre 2018.

UNITES D'HABITATION T3 - T4 - T5 - ECHELLE 1/150e



UNITES AVEC ENTREE SUD/OUEST



UNITES AVEC ENTREE NORD/EST

UNITES D'HABITATION T3 = environ 63 M²
 UNITES D'HABITATION T4 = environ 81 M²
 UNITES D'HABITATION T5 = environ 95 M²



PROJET	FRANCE LOIRE	Ech. - 1/150e
1.6.11	CONSTRUCTION DE CINQ LOGEMENTS INDIVIDUELS	19/09/2017
ESQ	LA PRÉAUDE - 03000 BELLERIVE SUR ALLIER	PAGE 2

Source : Service habitat, Vichy Communauté.