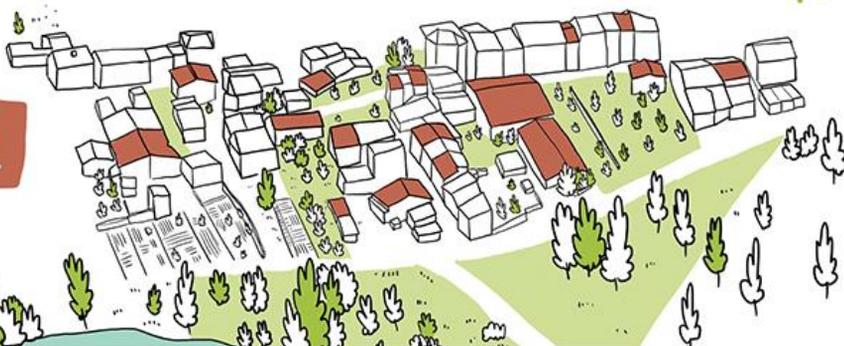


Concilier réponse aux **BESOINS en LOGEMENTS** des ménages
et **SOBRIÉTÉ FONCIÈRE** dans les villes et territoires de demain

JEUDI 5 mai 2022

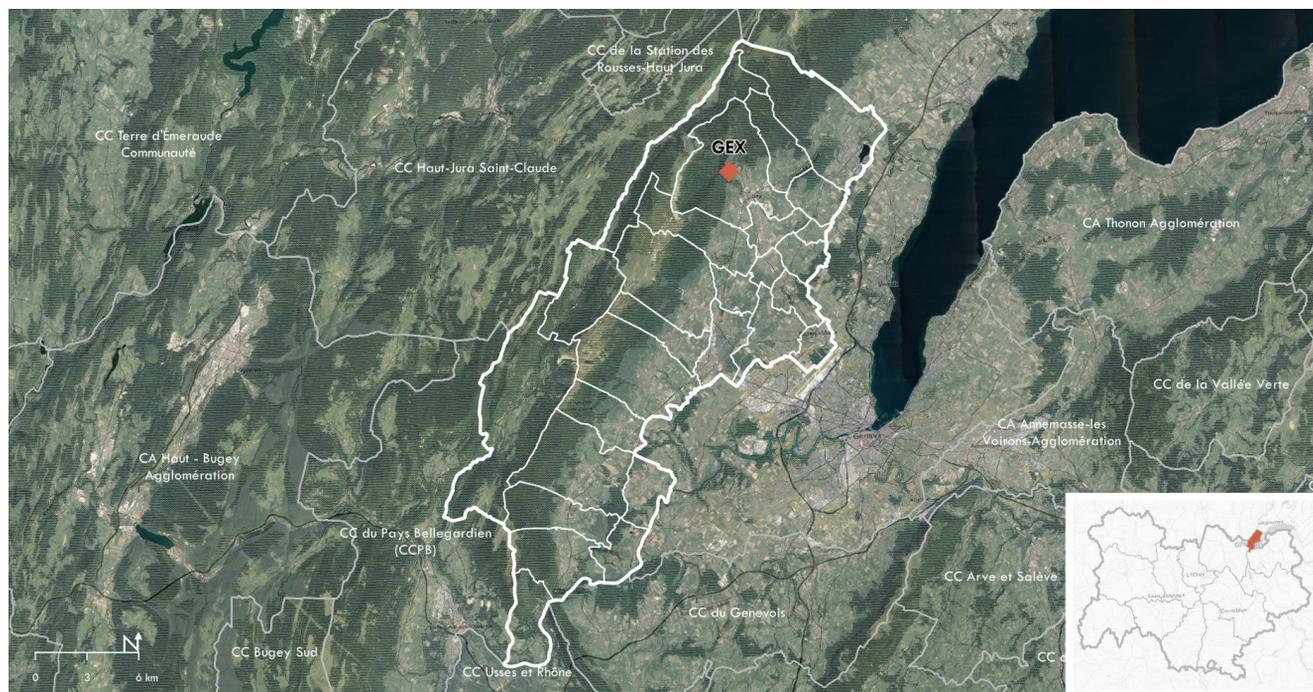


9h-12h15



Portraits de territoire

CA du Pays de Gex (01)

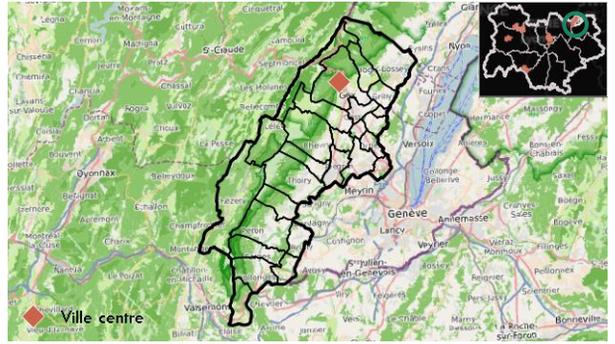


Les fiches « Portraits de territoire » diffusés suite au webinaire du 05 mai 2022 ne visent pas l'exhaustivité dans le choix des indicateurs ou des EPCI.

A travers les chiffres clés présentés en pages suivantes, il s'agit d'illustrer la diversité des situations territoriales en région Auvergne Rhône-Alpes face aux enjeux de réponse aux besoins en logements des ménages dans un contexte de sobriété foncière.

Portraits de territoire

CA du Pays de Gex (01)



Fiche d'identité :

- Département : Ain
- Périmètre : 27 communes
- Population (2018) : 96 535 habitants
- Superficie : 404,90 km²

Besoin de la population et composition du parc de logements



Dynamiques démographiques

2,44%

Le taux annuel d'évolution de la population entre 2013 et 2018

1,76%

Le solde migratoire à l'échelle intercommunale entre 2013 et 2018

0,68%

Le solde naturel à l'échelle intercommunale entre 2013 et 2018

2,3

Le nombre moyen de personnes par ménage sur la CA du Pays de Gex

+ 5 227

Le nombre de ménages supplémentaires entre 2013 et 2018 à l'échelle de la CA

174

jeunes de moins de 20 ans pour 100 habitants âgés de plus de 60 ans en 2018, contre 178 en 2013

Ville-centre : 3,75%

Région AURA : 0,6%

Sources : INSEE RP – 2013-2018

Ville-centre : 2,75%

Région AURA : 0,25%

Sources : INSEE RP – 2013-2018

Ville-centre : 1%

Région AURA : 0,35%

Sources : INSEE RP – 2013-2018

Ville-centre : 2,2

Région AURA : 2,19

Sources : INSEE RP – 2013-2018

Ville-centre : 1 129

Région AURA : +185 067

Sources : INSEE RP, exploitation complémentaire - 2013-2018

Ville-centre : 176

Région AURA : 95

Sources : INSEE RP – 2013-2018



Structure du parc de logements existant

3,5%

Le % du parc composé de logements du parc privé vacant depuis plus de 2 ans en 2019 (**Ville-centre : 5,3 %**)

Source : Lovac 2021, CEREMA

5 582

Résidences secondaires (**11,2%**)

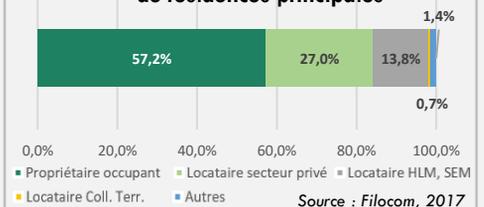
Sources : INSEE RP 2018

Typologie d'habitat



Source : INSEE RP 2018

Statuts d'occupation du parc de résidences principales

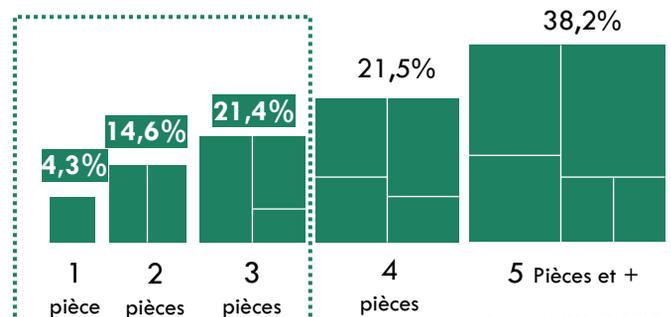
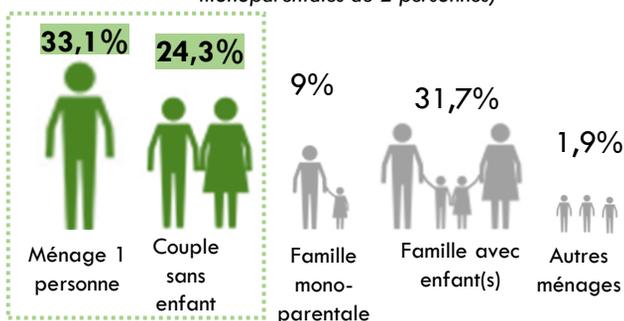


Source : Filocom, 2017

Structure des ménages et typologie des logements

57% des ménages de Pays de Gex sont composés de 2 personnes ou moins en 2018 (hors familles monoparentales de 2 personnes)

40% des logements de Pays de Gex sont composés de 3 pièces maximum



Source : INSEE RP 2018

Dynamique de construction neuve et artificialisation des sols



Production de logements neufs

974

Le nombre de logements commencés en moyenne annuelle entre 2013 et 2018, dont **85** logements sur la ville centre

Pour une moyenne régionale sur la même période de **51 767** logements par an

Source : Sit@del2, logements commencés en date réelle novembre 2021 et

Sit@del2, logements commencés en date réelle estimée février 2022

87 m²

La surface moyenne des logements commencés depuis 6 ans sur la CA du Pays de Gex

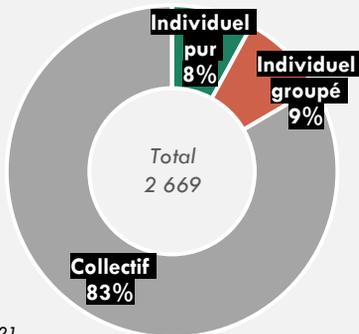
Source : Sit@del2, logements commencés en date réelle, novembre 2021

406

Le nombre de logements locatifs sociaux agréés en moyenne par an sur la CA du Pays de Gex entre 2017 et 2021 (hors PSLA)

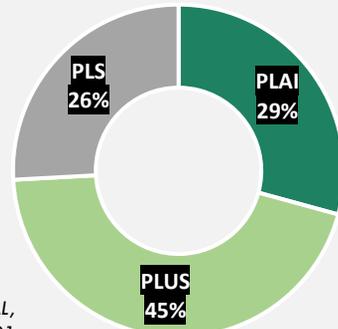
Source : SISAL, DREAL AURA

Typologie des logements commencés en 2018 et 2019 sur la CA du Pays de Gex



Source - Sit@del, 2021

Répartition des logements locatifs sociaux agréés entre 2017 et 2021 par type de financement (hors PSLA, hors ANRU)



Source - SISAL, DREAL AURA, 2021



Efficacité foncière

278 ha

La surface artificialisée pour la production de logements sur la période 2009-2020 à l'échelle de la CA du Pays de Gex

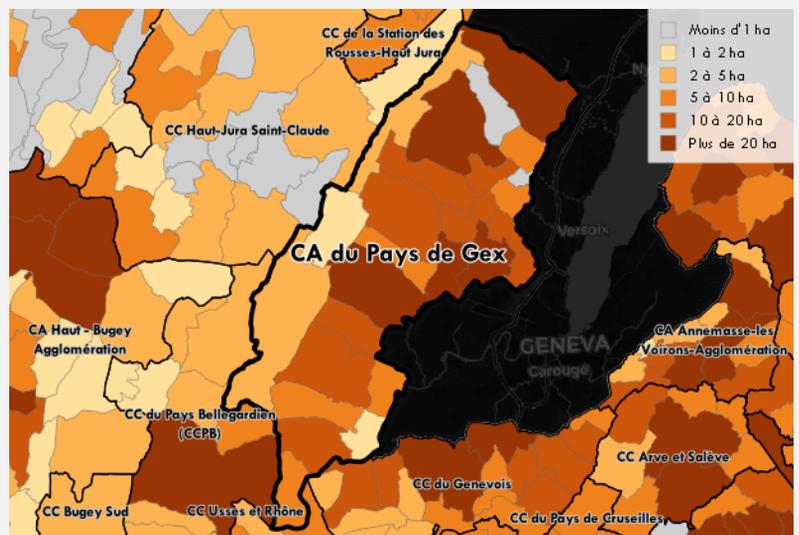
- **23 825 ha** en région AURA sur la période

205 m²

- La surface moyenne artificialisée pour l'accueil d'un logement neuf commencé à l'échelle de la CA du Pays de Gex entre 2013 et 2018

- **191 m²** artificialisés à vocation d'habitat pour 1 ménage supplémentaire entre 2013 et 2018

Bilan de l'artificialisation des sols sur la période 2009-2020 par commune



Source: CEREMA, Observatoire national de l'artificialisation des sols, 2009 – 2020



Niveaux de loyer

16,5€ / m² hc

L'indicateur de loyer d'un appartement à Gex (16,2€ / m² hc pour les maisons)

Un indicateur qui fluctue entre 11,8€ et 20,4€ / m² hc pour les appartements à l'échelle du Pays de Gex (entre 8,4€ et 17,8€ / m² hc pour les maisons)

Source : *Carte des loyers* | Ministère de la Transition écologique (ecologie.gouv.fr) – Retraitements Modaal, estimation des charges locatives à 1,3€/m² issue de la dernière Enquête Nationale Logement

Prix de vente des logements (anciens et neufs, hors VEFA)

4 214 €/m² de surface bâtie (sur 1 571 mutations)

La médiane du prix de vente d'un logement **hors VEFA** en 2020, contre 4 048 € / m² en 2017
 Ville-centre : 3 805 €/m² sur 224 mutations - Région AURA : 2 260 €/m² sur 104 379 mutations

5 156 €/m² de surface bâtie (sur 144 mutations)

La médiane du prix de vente d'un logement **en VEFA** en 2020, contre 5 103 € / m² en 2017
 Région AURA : 3 846 €/m² sur 1 850 mutations

Prix de vente des terrains à bâtir

455 €/m² de terrain (sur 62 mutations)

La médiane du prix de vente d'un **terrain à bâtir** en 2020, contre 353 € / m² en 2017
 Région AURA : 107 €/m² et 5 831 mutations

Sources : Cerema, DVF+ Octobre 2021 – 2017-2020 - Champs sterr et sbâti

Délais d'attribution du logement social

385 Jours

La durée moyenne d'attribution d'un logement social sur la CA du Pays de Gex en 2021, contre 375 jours en moyenne régionale

Source : extraction SNE, données du 15 avril 2022



Capacité d'acquisition d'un logement neuf pour un ménage type sur la CA du Pays de Gex

36 930€

Le revenu médian par unité de consommation en 2019 (22 300€ en moyenne régionale)

Source : FiLoSoFi, 2019

Source : FiLoSoFi 2019, retraitements Modaal, simulation à partir des revenus fiscaux déclarés

	Ménage 1 personne 	Ménage 3 personnes 
Neuf	45 m²	70 m²
	270 K€	420 K€
Capacité d'acquisition (en K€)		
1er décile	32 K€	57 K€
2ème décile	88 K€	158 K€
3ème décile	133 K€	239 K€
4ème décile	176 K€	318 K€
5ème décile	225 K€	404 K€
6ème décile	276 K€	497 K€
7ème décile	331 K€	594 K€
8ème décile	406 K€	730 K€
9ème décile	528 K€	950 K€
10ème décile	Au-delà de 528 K€	Au-delà de 950 K€