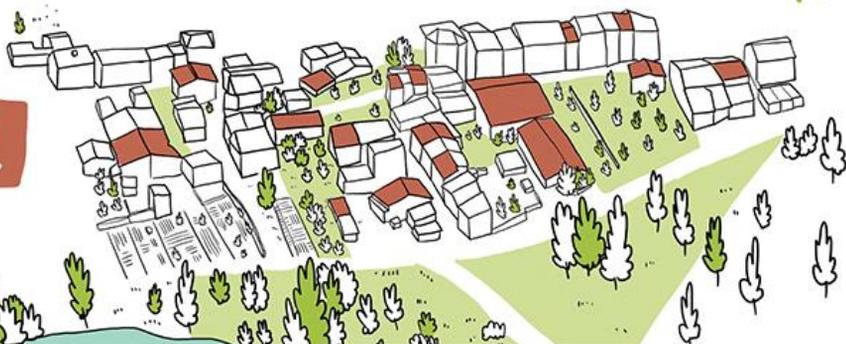


Concilier réponse aux **BESOINS en LOGEMENTS** des ménages  
et **SOBRIÉTÉ FONCIÈRE** dans les villes et territoires de demain

**JEUDI 5 mai 2022**

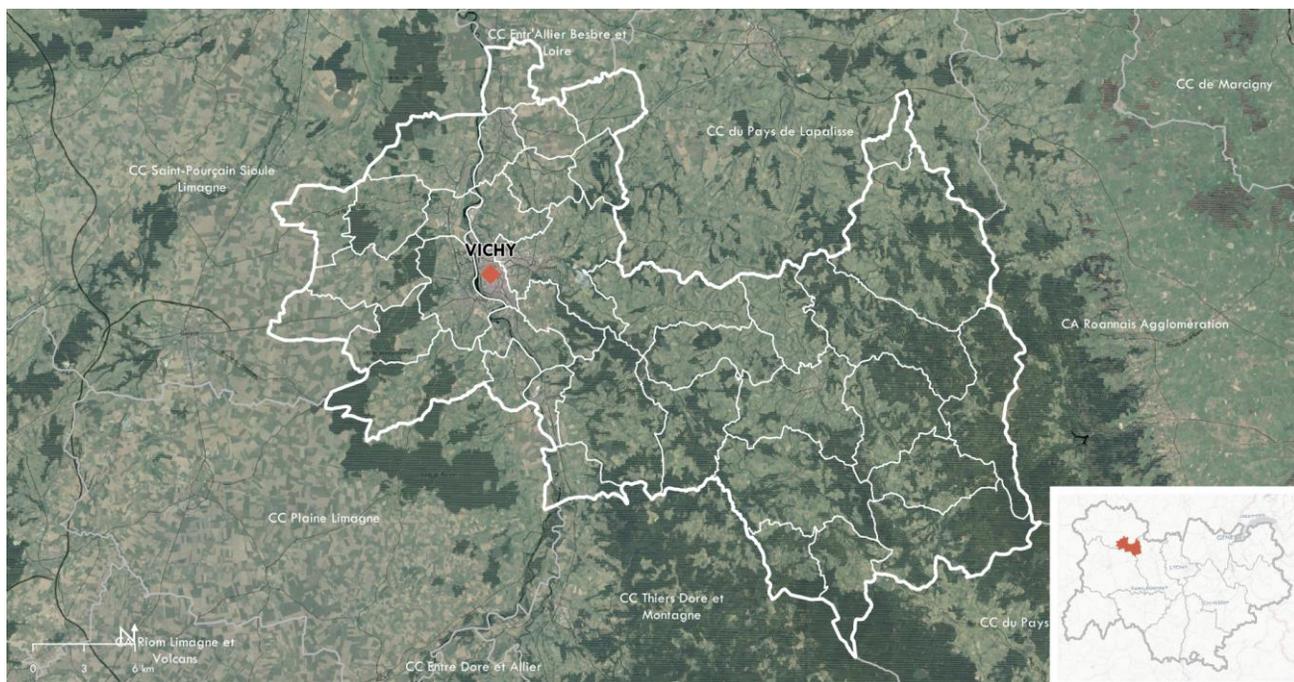


**9h-12h15**



## Portraits de territoire

**CA Vichy Communauté (03)**

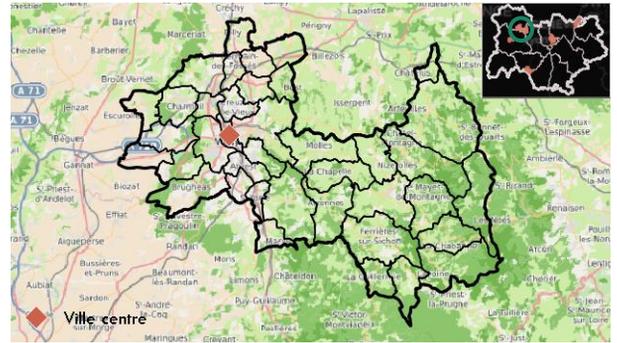


Les fiches « Portraits de territoire » diffusés suite au webinaire du 05 mai 2022 ne visent pas l'exhaustivité dans le choix des indicateurs ou des EPCI.

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 Vichy Communauté (03)



### Fiche d'identité :

- Département : Allier
- Périmètre : 39 communes
- Population (2018) : 82 759 habitants
- Superficie : 328 km<sup>2</sup>

## Besoin de la population et composition du parc de logements



### Dynamiques démographiques

**-0,3%**

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

**0,11%**

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

**-0,42%**

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

**1,93**

Le nombre moyen de personnes par ménage sur la CA Vichy Communauté

**+ 223**

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

**55**

jeunes de moins de 20 ans pour 100 habitants âgés de plus de 60 ans en 2018, contre 63 en 2013

**Ville-centre : -0,37%**

**Région AURA : 0,6%**

Sources : INSEE RP – 2013-2018

**Ville-centre : 0,26%**

**Région AURA : 0,25%**

Sources : INSEE RP – 2013-2018

**Ville-centre : -0,63%**

**Région AURA : 0,35%**

Sources : INSEE RP – 2013-2018

**Ville-centre : 1,61**

**Région AURA : 2,19**

Sources : INSEE RP – 2013-2018

**Ville-centre : -81**

**Région AURA : +185 067**

Sources : INSEE RP, exploitation complémentaire - 2013-2018

**Ville-centre : 41**

**Région AURA : 95**

Sources : INSEE RP – 2013-2018



### Structure du parc de logements existant

**3 316**

Le stock de logements du parc privé vacant depuis plus de 2 ans en 2019, soit **6,4 %** du parc - **Ville-centre : 7,7 %**

Source : Lovac 2021, CEREMA

**4 103**

Résidences secondaires (**7,6%**)

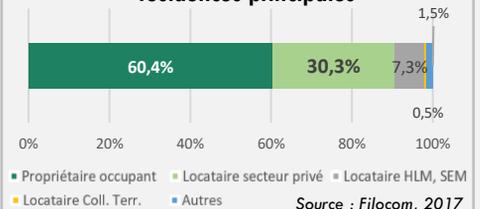
Sources : INSEE RP 2018

#### Typologie d'habitat



Source : INSEE RP 2018

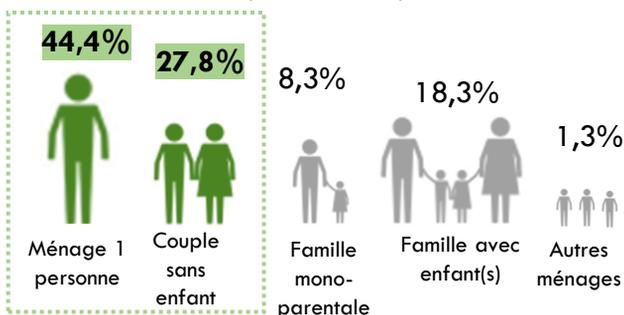
#### Statuts d'occupation du parc de résidences principales



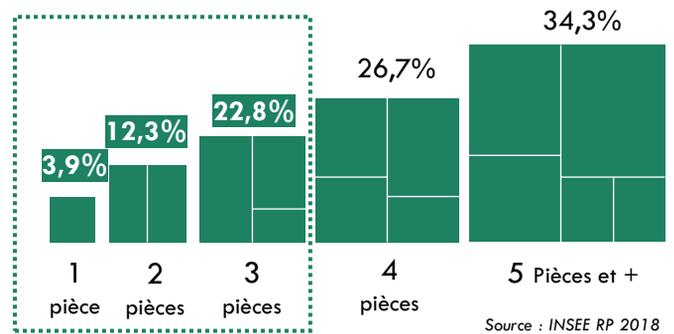
Source : Filocom, 2017

## Structure des ménages et typologie des logements

**72%** des ménages de Vichy Communauté sont composés de 2 personnes ou moins en 2018 (hors familles monoparentales de 2 personnes)



**39%** des logements de Vichy Communauté sont composés de 3 pièces maximum



Source : INSEE RP 2018

# Dynamique de construction neuve et artificialisation des sols



## Production de logements neufs

**255**

Le nombre de logements commencés en moyenne annuelle entre 2013 et 2018, dont **81** 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

**102 m<sup>2</sup>**

La surface moyenne des logements commencés entre 2013 et 2018 sur Vichy Communauté

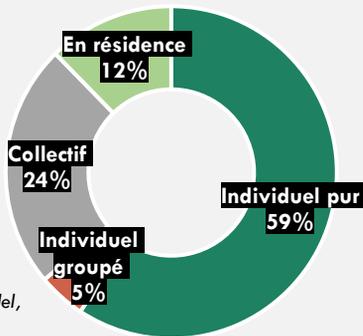
Source : Sit@del2, logements commencés en date réelle, novembre 2021

**78**

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

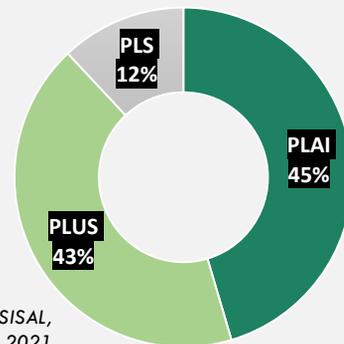
Source : SISAL, DREAL AURA

Typologie des logements commencés en 2018 et 2019 sur la CA Vichy Communauté



Source - Sit@del, 2021

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



Source - SISAL, DREAL AURA, 2021



## Efficacité foncière

**434 ha**

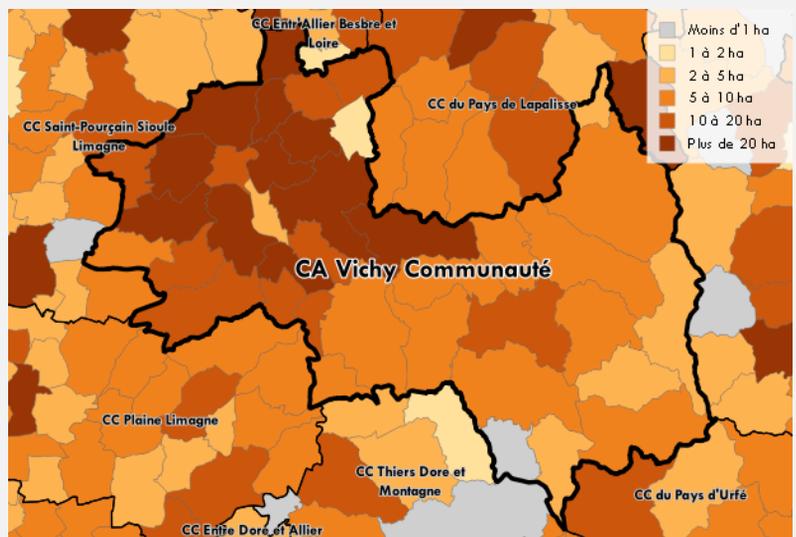
La surface artificialisée pour la production de logements sur la période 2009-2020 à l'échelle de la CA Vichy Communauté, dont **1,6 ha** sur la ville-centre

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

**1 360 m<sup>2</sup>**

- La surface moyenne artificialisée pour l'accueil d'un logement neuf commencé à l'échelle de la CA Vichy Communauté entre 2013 et 2018
- **7 800 m<sup>2</sup>** 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

**7,9€ / m<sup>2</sup> hc**

L'indicateur de loyer d'un appartement à Vichy (6,5€ / m<sup>2</sup> hc pour les maisons)

Un indicateur qui fluctue entre 4,7€ et 7,7€ / m<sup>2</sup> pour les appartements à l'échelle de Vichy Communauté (entre 3,7€ et 7,7€ / m<sup>2</sup> 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€/m<sup>2</sup> issue de la dernière Enquête Nationale Logement

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

**1 250 €/m<sup>2</sup> de surface bâtie (sur 1 805 mutations)**

La médiane du prix de vente d'un logement **hors VEFA** en 2020, contre 1 133 € / m<sup>2</sup> en 2017

Ville-centre : 1 259 €/m<sup>2</sup> sur 868 mutations - **Région AURA : 2 260 €/m<sup>2</sup> sur 104 379 mutations**

## • Prix de vente des terrains à bâtir

**32 €/m<sup>2</sup> de terrain (sur 74 mutations)**

La médiane du prix de vente d'un **terrain à bâtir** en 2020, contre 34 € / m<sup>2</sup> en 2017

**Région AURA : 107 €/m<sup>2</sup> sur 5 831 mutations**

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

## • Délais d'attribution du logement social

**227 Jours**

La durée moyenne d'attribution d'un logement social sur la CA Vichy Communauté 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 Vichy Communauté

**20 090€**

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

Source : FiLoSoFi, 2019

Ménage 1  
personne



Ménage 3  
personnes



Neuf

<b>48 m<sup>2</sup></b>	<b>75 m<sup>2</sup></b>
<b>182 K€</b>	<b>285 K€</b>

### Capacité d'acquisition (en K€)

	Ménage 1 personne	Ménage 3 personnes
1er décile	38	69
2ème décile	72	130
3ème décile	94	168
4ème décile	110	199
5ème décile	126	228
6ème décile	138	258
7ème décile	157	282
8ème décile	182	328
9ème décile	230	413
10ème décile	Au-delà de 230	Au-delà de 413

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