Evaluation à mi-parcours du PLH de GrandAngoulême

Livrable Phase 1

Diagnostic territorial actualisé et synthèse des évolutions

espacité

vizea

Grand Angoulême

Sommaire

Introduction N°3

Diagnostic du PLH et évolutions sur le territoire de Grand Angoulême N°9

- Les ménages et leurs besoins en logement N°11
- Le parc de logement et ses principales caractéristiques N°25
- Les réponses apportées par le marché de l'habitat N°34

Introduction

- Objectifs de l'évaluation
- Les orientations du PLH 2020-2025
- Contexte et évolutions du territoire

L’évaluation à mi-parcours du PLH du GrandAngoulême 2020-2025

L’évaluation du PLH : une obligation réglementaire

- Adopté pour une durée de 6 ans, le Programme Local de l’Habitat doit de **manière obligatoire** faire l’objet **d’un point d’étape annuel**, d’une évaluation **trois ans après son adoption**, ainsi **qu’à l’issue de la période d’application de six ans**, ceci pour vérifier l’adéquation de ses actions avec les besoins et l’évolution du territoire.
- **L'évaluation à mi-parcours constitue une opportunité essentielle pour faire le bilan des actions entreprises et instaurer un moment privilégié d'échanges entre les partenaires impliqués dans la politique de l'habitat. Cela permet d'évaluer la pertinence des orientations définies, en tenant compte des éventuelles évolutions sur le territoire.** Ainsi le territoire de GrandAngoulême définit des objectifs précis du travail à réaliser :

L’évaluation à mi-parcours du PLH du GrandAngoulême 2020-2025

Les objectifs de l’évaluation

Objectifs en matière d’évaluation

- **Mettre en perspective les objectifs affichés au départ** et les résultats effectivement enregistrés à mi-parcours.
- **Mesurer et expliquer les éventuels écarts** entre les objectifs, les actions engagées et les résultats obtenus.
- **Faire ressortir les évolutions, perspectives à venir pour le territoire** de GrandAngoulême et les éventuelles préconisations d’ajustements, voire de mutations à apporter.

Objectifs en matière de gouvernance :

- **Rediscuter entre partenaires et élus des ambitions et moyens** et réaffirmer une direction commune et stratégie du territoire.

Actualiser le diagnostic

Questionner la pertinence des orientations et ambitions fixées dans le PLH

Identifier les sujets de travail prioritaires pour atteindre les ambitions

Le PLH 2020-2025

Un PLH structuré autour de 5 axes et 15 actions

GrandAngoulême inscrit sa politique de l'habitat dans une vision transversale de son développement, et fait le lien avec les enjeux sociaux, environnementaux, économiques et de gouvernance.

Ainsi les principaux enjeux de l'évaluation à mi-parcours du PLH seront :

- **Prendre en compte les enjeux** de la transitions écologique, démographique, économique et sociale et évolutions ;
- **Mesurer les écarts** entre les objectifs affichés au départ et les résultats effectivement enregistrés au fil des ans;
- Assurer la **compatibilité de la politique de l'Habitat** de GrandAngoulême avec les orientations politiques de **Cartéclima!.**
- **Inscrire le PLH** 2020-2025 dans le **Projet d'Agglomération** « GrandAngoulême vers 2030 » ;

Extrait du Programme d'actions du PLH 2020-2025 GA

Un contexte ayant évolué depuis l'élaboration du PLH (1/2)

Un secteur du logement en tension croissante dans un contexte d'attractivité du territoire

Le territoire intercommunal a connu **diverses évolutions socio-démographiques depuis l'adoption du PLH**, notamment :

- **Des dynamiques démographiques variées à l'échelle de l' agglomération - Périurbanisation en cours** : attractivité principalement portée par les périphéries de la ville-centre, notamment en seconde couronne. En revanche, la ville d'Angoulême présente une croissance démographique fragile ;
- **Vieillissement accru de la population** malgré l'attractivité de la ville-centre pour les jeunes ménages ;
- Des **dynamiques de production variées** sont observées à l'échelle intercommunale, principalement au profit de communes à dominante résidentielle et/ou rurale.
- Un **accroissement de la pression exercée sur la demande de logement social**.

Un contexte ayant évolué depuis l'élaboration du PLH (2/2)

Un nouveau contexte national et réglementaire

De nombreuses évolutions réglementaires ces trois dernières années :

- La loi « Climat et Résilience » notamment l'objectif zéro artificialisation nette des sols d'ici 2050.

- La loi « 3DS » - obligation de définir des objectifs d'attribution en faveur des demandeurs exerçant une activité essentielle à la Nation, définition de résidences à enjeu de mixité sociale, pérennisation et adaptation de la loi SRU, montée en puissance du Contrat de Mixité sociale

Un contexte difficile pour la production de logements du fait d'une augmentation des coûts de production :

- Une hausse des coûts de l'énergie et des matériaux, un manque de moyens humains.

- Des projets à développer sur des fonciers plus contraints et complexes du fait de la nécessité de limiter l'artificialisation des sols impliquant de trouver de nouvelles solutions pour équilibrer les opérations et ne pas ralentir la machine de production.

Diagnostic du PLH et évolutions sur le territoire de GrandAngoulême

espacité

VIZEA

Grand Angoulême

Le diagnostic mis à jour

Point méthodologique

L'évaluation à mi-parcours du PLH suppose dans une première phase une **mise à jour des données utilisées** pour l'élaboration du diagnostic réalisée en 2019 afin **d'identifier les dernières évolutions** du territoire ainsi que les écarts qui auraient pu émerger sur la période 2020- 2023. Pour bien mener ce travail, Espacité travaille avec les sources des données disponibles:

Une analyse documentaire :

Documents-cadres :

- Programme Local de l'habitat 2020-2025
- Feuille de route Habitat 2023
- Groupe de travail cartéclima! (05/2023)
- Diagnostic du territoire Cartéclima! (01/2023)
- Convention PIG GrandAngoulême 2022-2026
- Convention OPAH RU Multisites (Gond Pontouvre, La Couronne, Ruelle sur Touvre)
- Convention intercommunale d'attributions 2019-2024
- Comités de suivi de la conférence intercommunale du logement de GrandAngoulême (2023, 2024).
- Suivi opérationnel de la production de logement social publique (2020-2023)

Les données statistiques mobilisées :

- INSEE 2020 :
- Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) 2022 ;
- Fichiers partagés de la demande de logement social (SNE-AFIPADE) 2023 ;
- Base des permis de construire et autres autorisations d'urbanisme (Sit@del) 2024 ;
- Logements vacants du parc privé (Lovac) 2022 ;
- Demandes de valeurs foncières en datavisualisation (DVF+) 2022.

Les ménages et leurs besoins en logement

1. Les évolutions démographiques
2. Les évolutions de la structure de la population
3. L'évolution de la composition des ménages
4. Dynamique économique

espacité

vizea

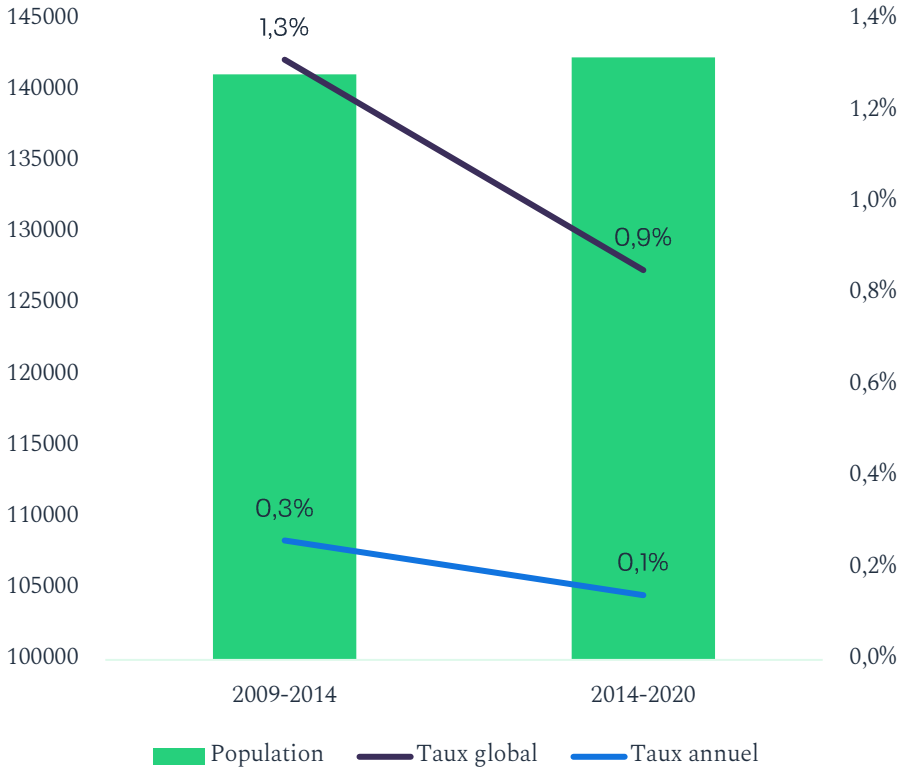
Grand Angoulême

1. Les évolutions démographiques

Des résultats démographiques favorables malgré des signes de fragilité

Evolution de la population

Source : Insee RP 2020



Un ralentissement de la croissance démographique observée dans la période 2014-2020 par rapport à la période précédente analysée lors de l'élaboration du PLH.

Eléments du diagnostic du PLH :

- Croissance constatée entre 2011-2016 : 0,22 % par an, soit une augmentation de 1 548 habitants sur la période étudiée.

Evolution à mi-parcours :

- Croissance constatée entre 2014-2020 : **0,1 % par an**, soit une augmentation de 1 204 habitants sur la période étudiée.

- En comparaison, le **taux d'évolution global du département est négatif** (-0,5 %), et celui de la région est nettement supérieur (+ 2,4 %) sur la période 2014-2020 .

1. Les évolutions démographiques

Une agglomération structurée autour d'une ville centre et de plusieurs polarités …

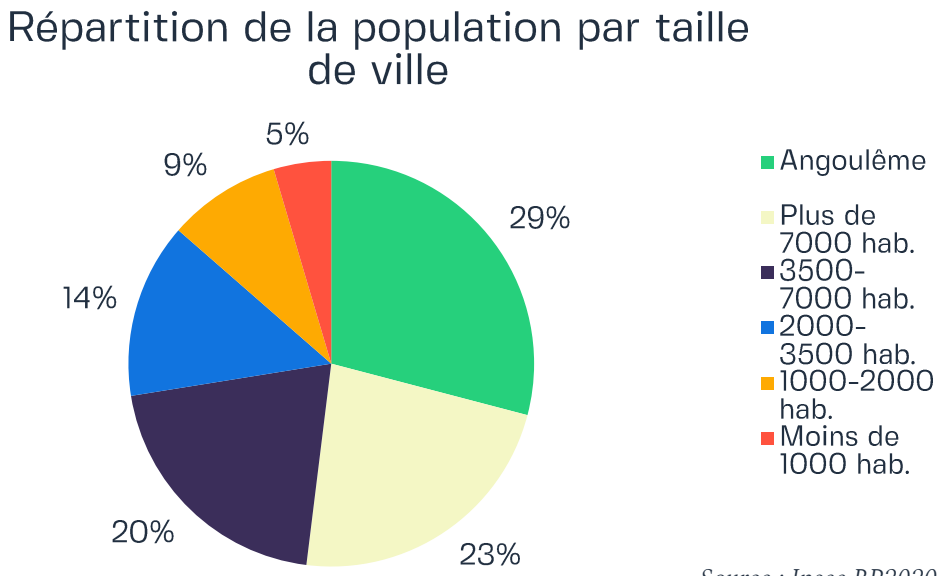
Entre 2020 et 2023, la répartition de la population selon la taille des villes a connu peu d'évolutions significatives : une ville-centre demeure prépondérante malgré une légère diminution de sa population, tandis que les villes de plus de 7 000 habitants continuent de se consolider.

- GrandAngoulême compte 142 379 habitants, soit 40 % de la population de Charente (Insee 2020) et constitue la zone la plus densément peuplée du département, avec une ville centre qui concentre presque un tiers de sa population.

Evolution à mi-parcours :

- La ville d'Angoulême concentre 30% des habitants en 2016, mais un poids démographique qui se voit atténué puisque la ville représentait 42% des habitants en 1968 et 29% en 2020.

- Les communes de plus de 7 000 habitants continuent à se développer avec une croissance de 3,3 %.

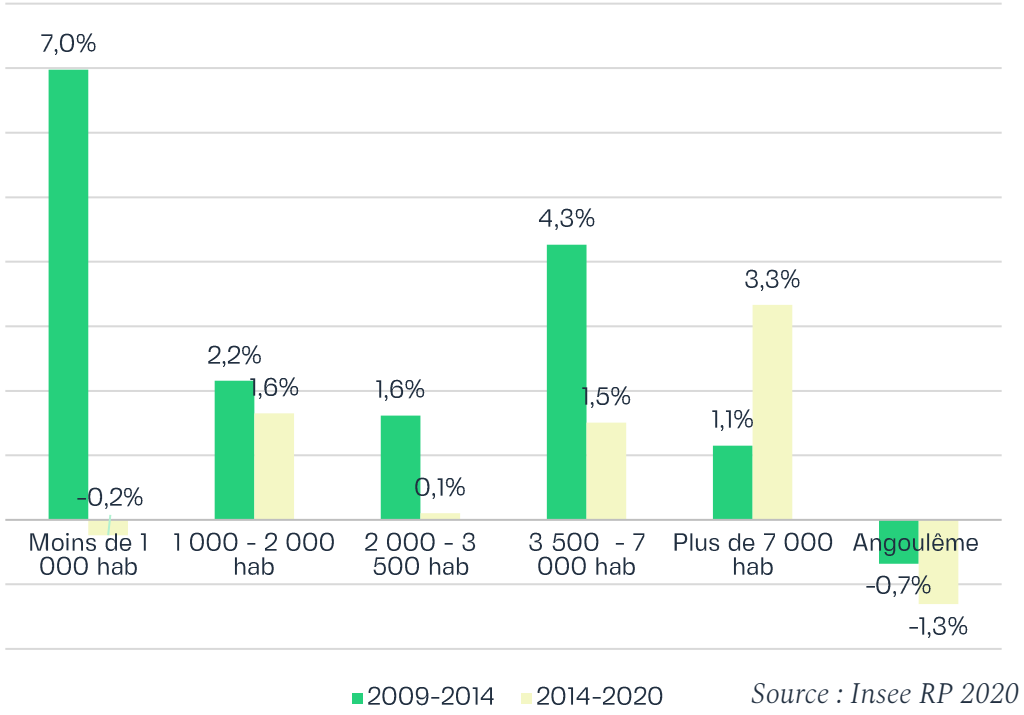


Source : Insee RP2020

1. Les évolutions démographiques

… Mais des évolutions hétérogènes selon les communes

Evolution de la population selon les groupes de communes



Source : Insee RP 2020

Un ralentissement de la croissance démographique est constaté au sein de la plupart des groupes de communes, toutefois on distingue des dynamiques différentes par groupe de commune étudié.

Evolution de la ville centre

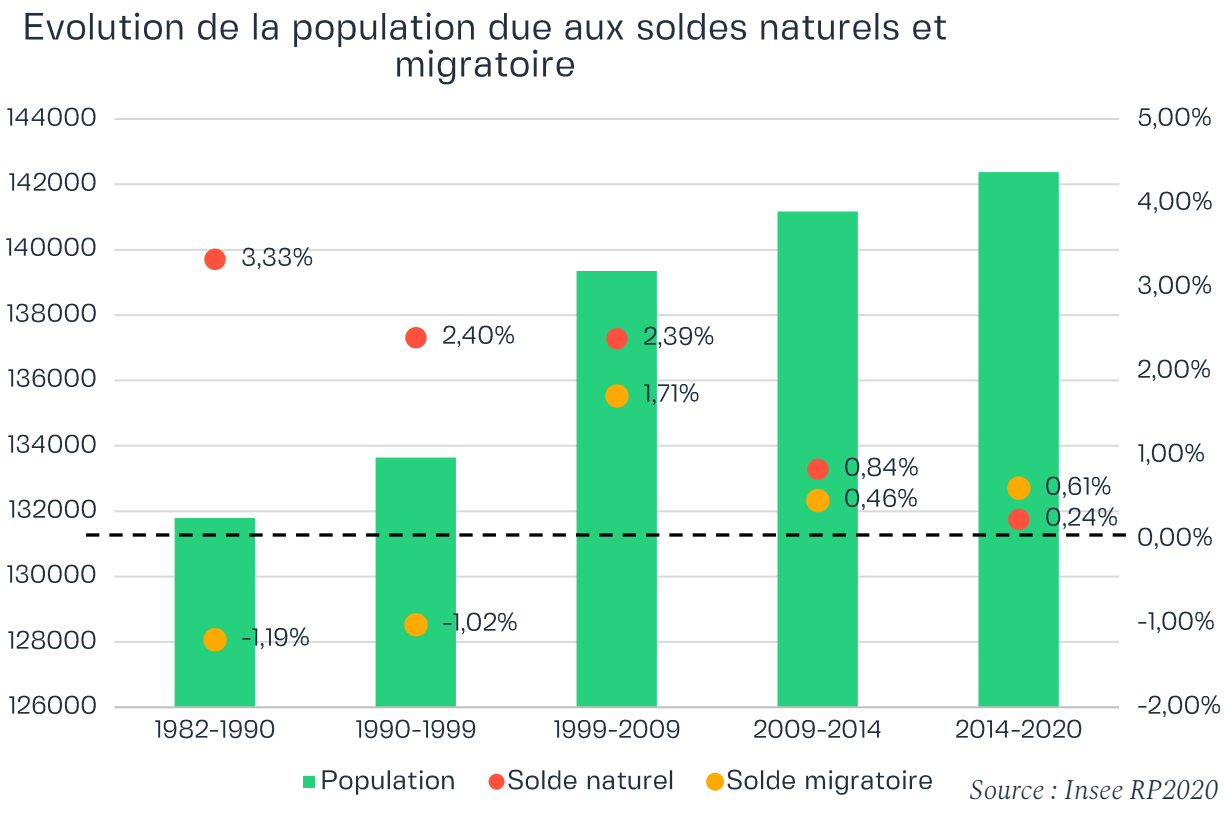
- Pour la période **2014-2020**, **la ville d'Angoulême a enregistré une baisse démographique, avec un taux de -1,3 % selon l'Insee 2020**, le plus marqué parmi les communes de GrandAngoulême (avec celle des communes de moins de 1000 habitants).
- Cette tendance à la diminution de la population est constatée de manière systématique depuis les années 70 dans la ville d'Angoulême.

Un croissance démographique observée dans les villes de plus de 7000 habitants.

- La croissance démographique semble se concentrer principalement dans les villes comptant plus de 7 000 habitants, le seul groupe à afficher une évolution démographique positive.

1. Les évolutions démographiques

Une croissance démographique portée par le solde migratoire de la population



Source : Insee RP2020

La tendance à la croissance démographique, principalement tirée par le solde naturel (historiquement), a commencé à s'inverser depuis les années 2010. Actuellement, la croissance démographique du territoire repose essentiellement sur sa capacité à attirer de nouveaux habitants. Cependant, le solde migratoire demeure relativement modéré par rapport à la période des années 2000

Evolutions conjointes des soldes naturel et migratoire

- Au regard des décennies précédentes, on constate une certaine chute du solde naturel de GrandAngoulême au cours des années 2000, en parallèle d'une hausse globalement stable du solde migratoire.

- Si la croissance démographique du territoire est ainsi essentiellement portée par sa capacité à attirer de nouvelles populations, le solde migratoire se ralentisse pour la période 2014-2020 passant de 0,84% (période 2009-2014) à 0,24%.

1. Les évolutions démographiques

Des indicateurs de l'attractivité de l'agglomération angoumoisine

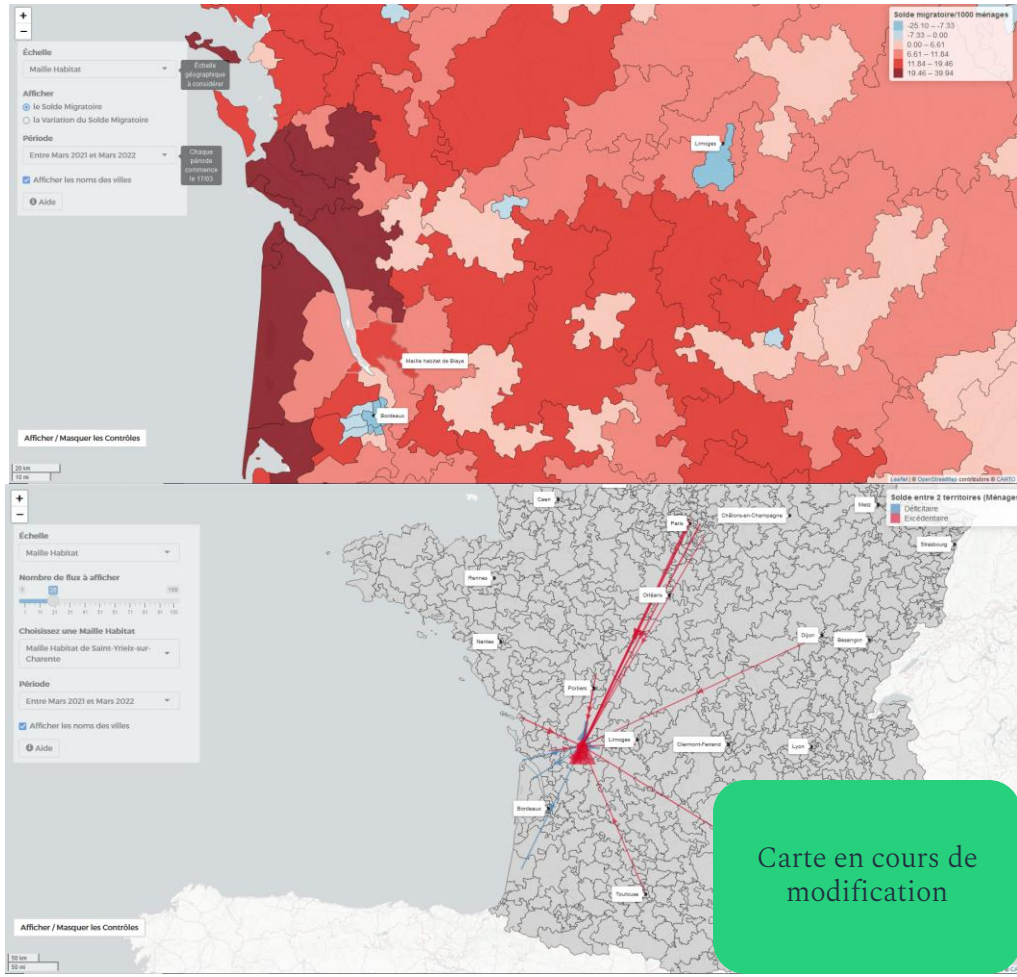
Les estimations relatives aux différentes dynamiques résidentielles en place sur le territoire de GrandAngoulême donnent à voir une certaine attractivité, notamment pour les ménages franciliens, mais également issus d'autres pôles urbains, voire de l'agglomération elle-même.

Pour étayer l'analyse du dernier millésime du recensement de la population de l'Insee disponible et portant sur l'année 2020, l'outil **PopFlux** propose des **estimations des dynamiques résidentielles survenues à la suite de la crise sanitaire.**

L'analyse des **variations des soldes migratoires** des territoires entre 2021 et 2022 confirme ainsi la **légère déprise démographique de la ville-centre**, ainsi que **l'attractivité des périphéries de celles-ci**, notamment au Nord et au Sud-Est de l'agglomération (mailles habitat de Saint-Yrieix-sur-Charente et Ruelle-sur-Touvre.

Concernant les **flux de déménagements** sur la maille habitat de Saint-Yrieix-sur-Charente, l'une des plus attractives du territoire au Nord-Ouest d'Angoulême, on constate des flux entrant importants e**n provenance d'Angoulême, d'Île-de-France et de pôles urbains à l'échelle nationale**, tandis que les départs, moins nombreux, sont dirigés des pôles urbains néo-aquitains.

Mises en regard des données disponibles pour la période ayant précédé la crise sanitaire, ces estimations confirment une accentuation de dynamiques déjà présentes auparavant.



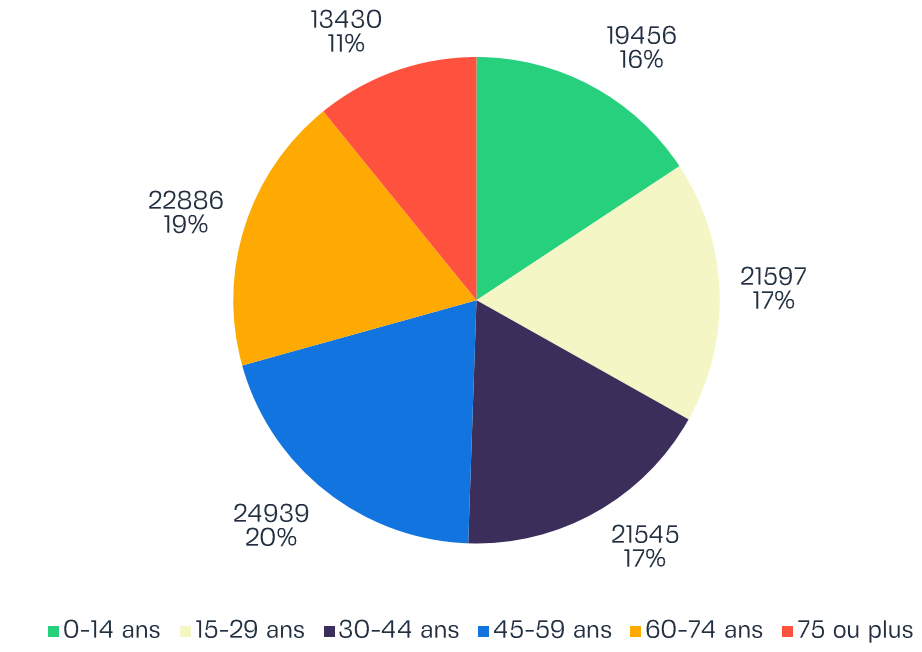
Variation des soldes migratoires et flux de déménagement de la maille habitat de Saint-Yrieix-sur-Charente entre mars 2021 et mars 2022, application PopFlux.

2. Evolutions de la structure de la population

Une répartition par tranche d'âge qui se maintient

Répartition de la population par tranche d'âges en 2020

Source : Insee RP2020



La répartition de la population par tranche d'âge demeure stable, sans changements significatifs par rapport au diagnostic établi en 2019, et reste similaire aux échelles départementale et régionale. Cependant, une augmentation de la population de plus de 75 ans est observée, légèrement plus prononcée sur la période 2014-2020 à GrandAngoulême (6 %) par rapport à la Charente (1 %) et à la Nouvelle-Aquitaine (3 %)

Une répartition par tranche d'âge qui se maintient.
La structure démographique demeure stable :

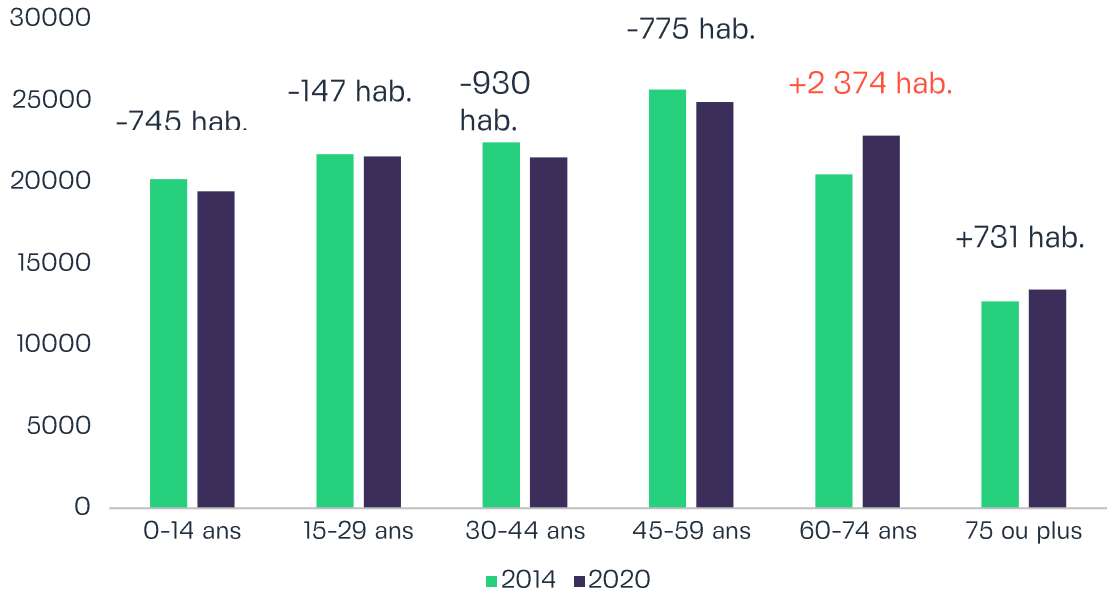
- Population âgée de 15 à 29 : diminution de 1%
- Population âgée de 45 à 59 ans : diminution de 1%
- Population au-delà de 60 ans : légère augmentation de 2%

- Ces tendances avaient déjà été identifiées lors du diagnostic du PLH, dans le but d'évaluer leur impact sur la nature des besoins en logements.

2. Evolutions de la structure de la population

Un vieillissement de la population légèrement moins marqué

Evolution de la structure de la population par tranche d'âges (2014-2020) *Source : Insee RP2020*



Le vieillissement de la population se confirme, avec une diminution du nombre d'habitants dans toutes les tranches d'âge inférieures à 60 ans, tandis que les populations de plus de 60 ans augmentent. Cette tendance reste prononcée par rapport aux chiffres du département et de la région. Cependant, cette dynamique est aujourd'hui moins marquée que lors de l'élaboration du diagnostic initial.

- Période 2011 et 2016 : augmentation de 3 472 habitants pour la tranche d'âge de 60 à 74 ans
- Période 2014 et 2020 : cette croissance est réduite à 2 374 habitants.
- **L'indice de jeunesse est maintenu à 0,8** par rapport à la période 2011-2016.

3. Evolution de la composition des ménages

La taille des ménages continue de diminuer, passant de 2,09 personnes par ménage lors de la période 2009-2014 à 2,02 personnes lors de la période 2014-2020. Cette évolution a un impact direct sur la taille des ménages et les besoins en logements identifiés.

- En 2016 :

38% personnes vivant seules et 66% des ménages sont constitués d'une ou deux personnes.

- En 2020 :

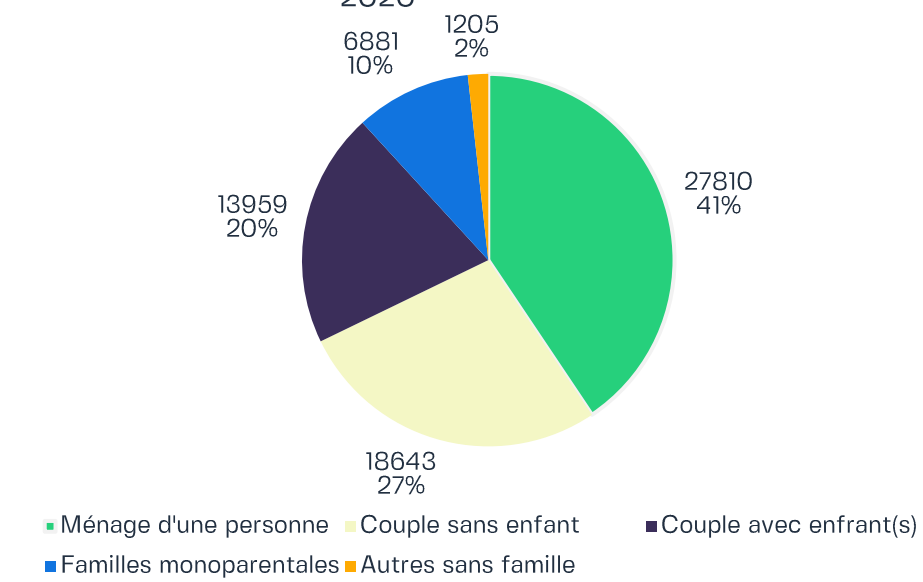
La part des personnes seules augmente pour atteindre 41% et 68 % des ménages sont constitués d'une ou deux personnes.

- Le **taux de couples avec enfants** évolue également passant de 22% en 2016 à 20% en 2020.

- Pas d'évolution observée sur les ménages monoparentales (10%).

Repartition des ménages par composition familiale en 2020

Source : Insee RP2020



4. Les évolutions socio-économiques

Evolution de l'emploi sur GrandAngoulême

Les indicateurs portant sur le marché de l'emploi de GrandAngoulême donnent à voir des évolutions positives au travers de la hausse du nombre d'emplois, de la baisse du chômage et de l'attraction de salariés au-delà du périmètre intercommunal.

Eléments de diagnostic du PLH

- Une ville-centre ayant tendance à attirer une population composée d'actifs au chômage.

Evolution à mi-parcours

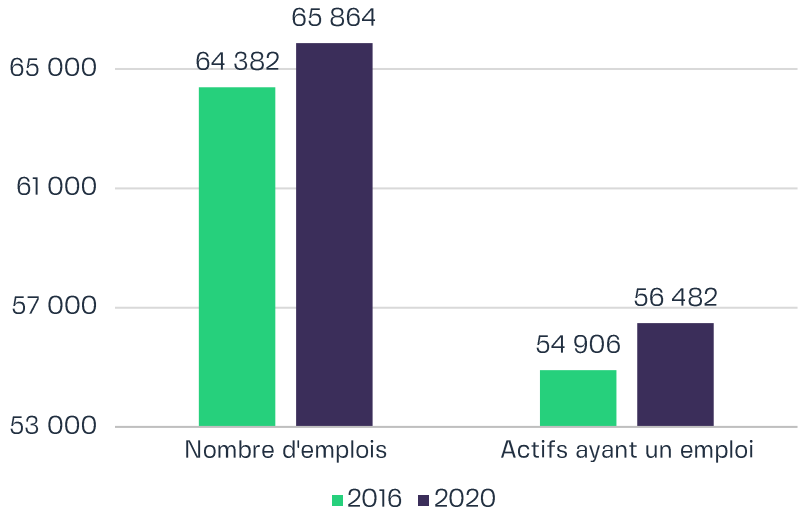
- **En 2020**, GrandAngoulême concentre **65 864 emplois (donnée INSEE) : hausse de plus de 2%** du nombre d'emplois **par rapport à 2016** (64 382). Le nombre d'actifs occupés résidant sur le territoire intercommunal augmente de 3%. Le **taux de chômage a diminué par rapport à 2014, passant de 11,8 % à 10,8 %.**

- Comme en 2016, **44% des emplois de GrandAngoulême sont localisés à Angoulême** (29 211). On constate également qu'entre 2014 et 2020, la part des actifs au chômage sur la ville-centre a diminué (de 17,4 % en 2014 à 15,2 % en 2020).

- **L'indice de concentration de l'emploi est de 116,4,** indiquant un marché du travail qui attire au-delà des limites de l'agglomération.

Evolution du nombre d'emplois et d'actifs employés résidant dans la zone

Source : Insee RP2020



4. Les évolutions socio-économiques

Evolution et répartition des revenus

Le revenu médian connaît une augmentation, cependant des différences importantes persistent entre les communes.

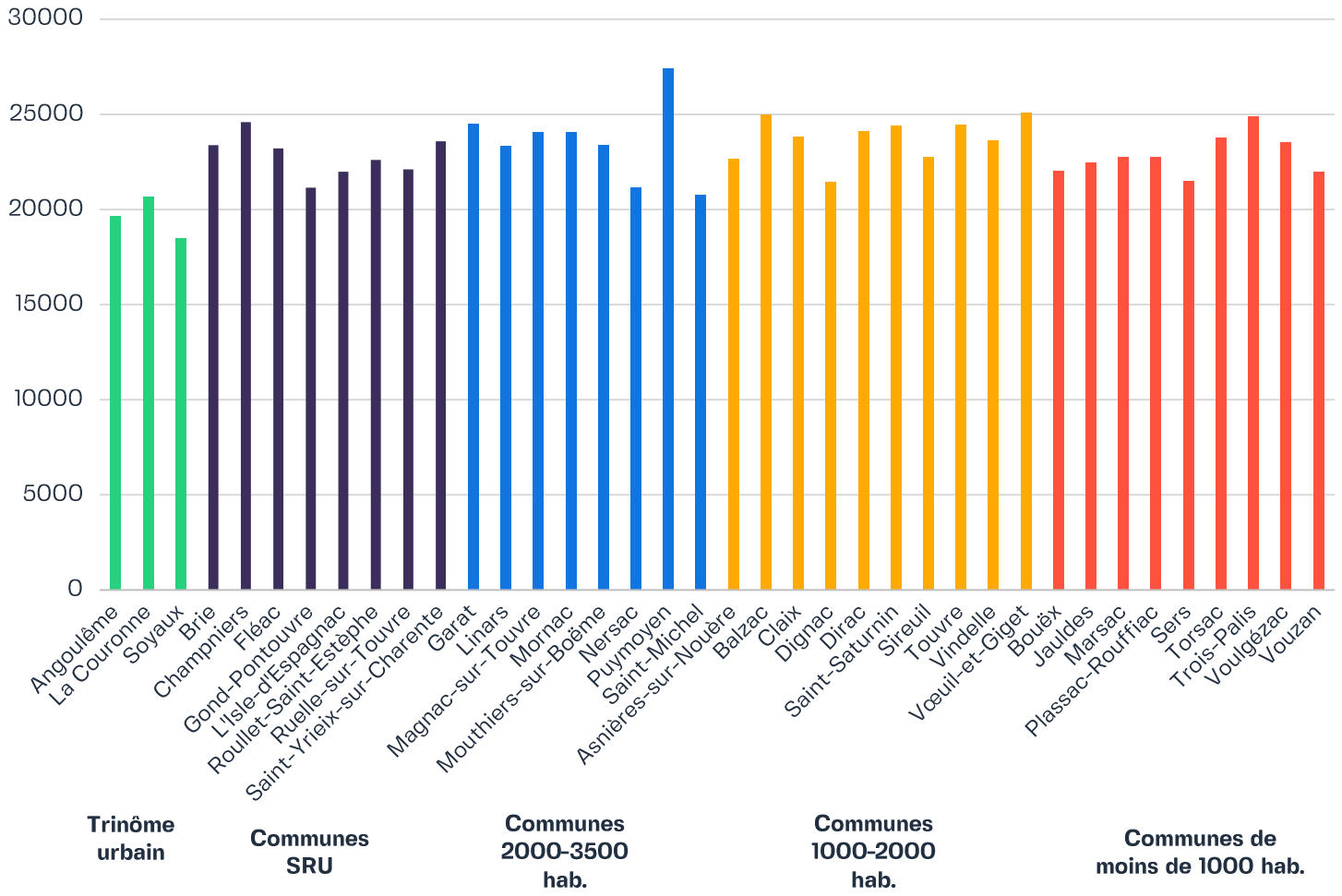
- Revenu médian par UC en 2016 : 20 359 €
- Revenu médian par UC en 2020 : 21 880 € (Filosofi 2020), soit un taux d'évolution de 7%

- **Plus de 20 % des populations d'Angoulême et Soyaux** sont situées **sous le seuil de pauvreté de l'agglomération (13 128 €).** Cette part s'élève à 10% pour les communes de La Couronne, Gond-Pontouvre, L'Isle-d'Espagnac, Nersac, Ruelle-sur-Touvre et Saint-Michel.

L'unité de consommation (UC) est l'échelle d'équivalence qui permet de calculer le niveau de vie d'un ménage. On divise le revenu du ménage par le nombre d'UC qui le composent (1 UC pour le premier adulte, 0,5 pour les autres personnes âgées de plus de 14 ans, 0,3 pour les enfants de moins de 14 ans). Le montant ainsi obtenu correspond au revenu par unité de consommation du ménage concerné.

Montant du revenu médian par UC des communes de GrandAngoulême

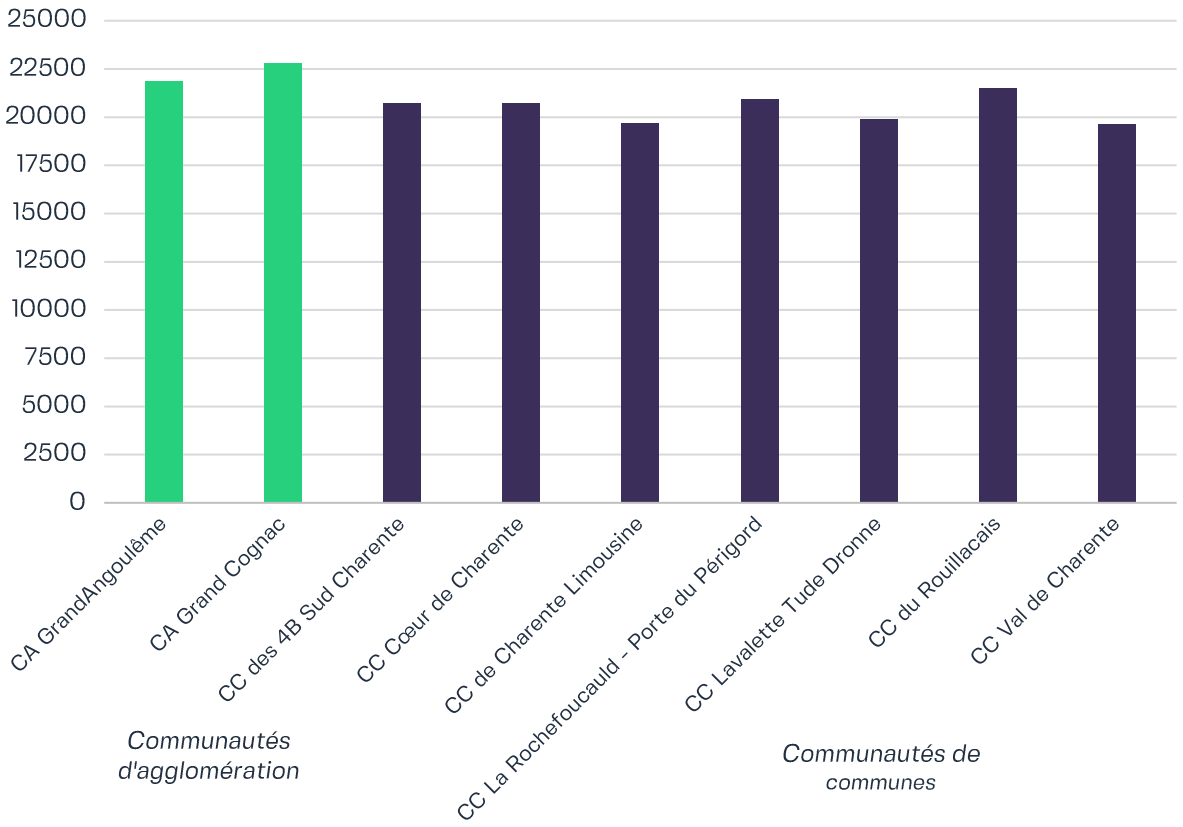
Source : Filosofi 2020



4. Les évolutions socio-économiques

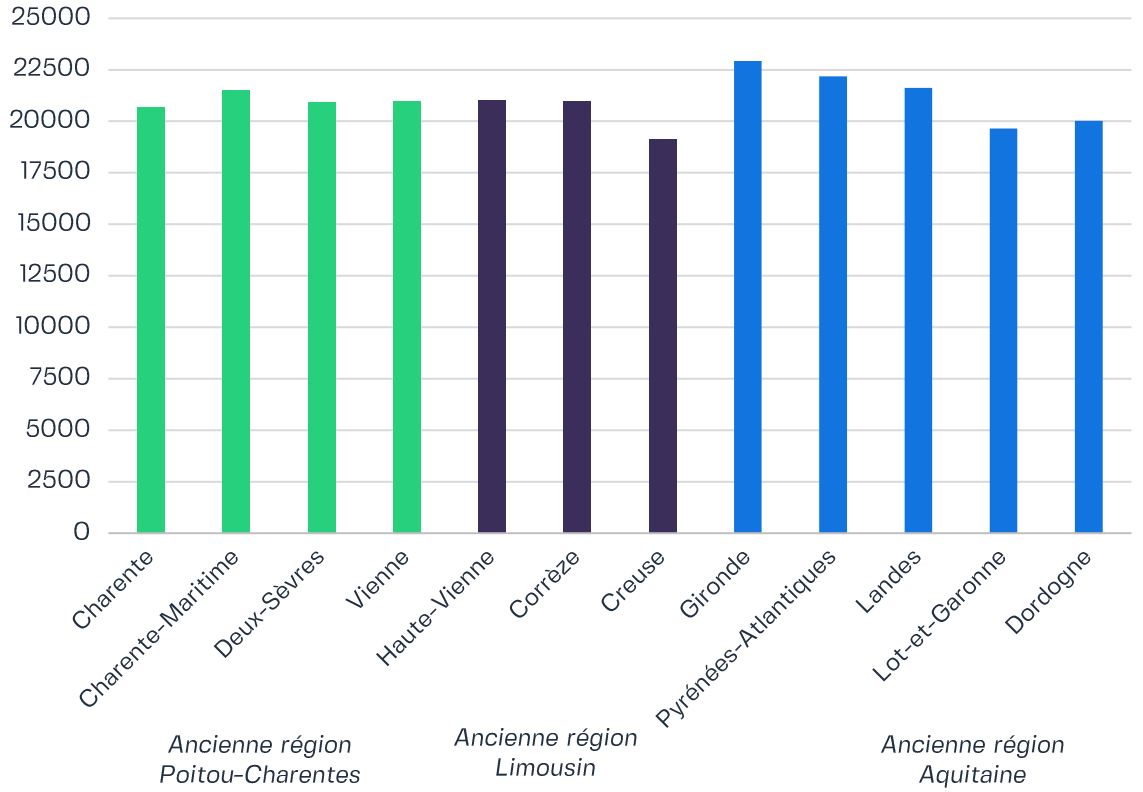
Revenu médian par UC - EPCI de Charente

Source : Filosofi 2020



Revenu médian par UC - départements de Nouvelle-Aquitaine

Source : Filosofi 2020



4. Les évolutions socio-économiques

La répartition des revenus aux échelles départementale et régionale

L'analyse du contexte économique en place sur le territoire de GrandAngoulême est complétée par le constat d'un certain dynamisme de l'agglomération à l'échelle des départements du Nord de la Nouvelle-Aquitaine et de ses pôles urbains.

Un revenu médian parmi les plus élevés du département

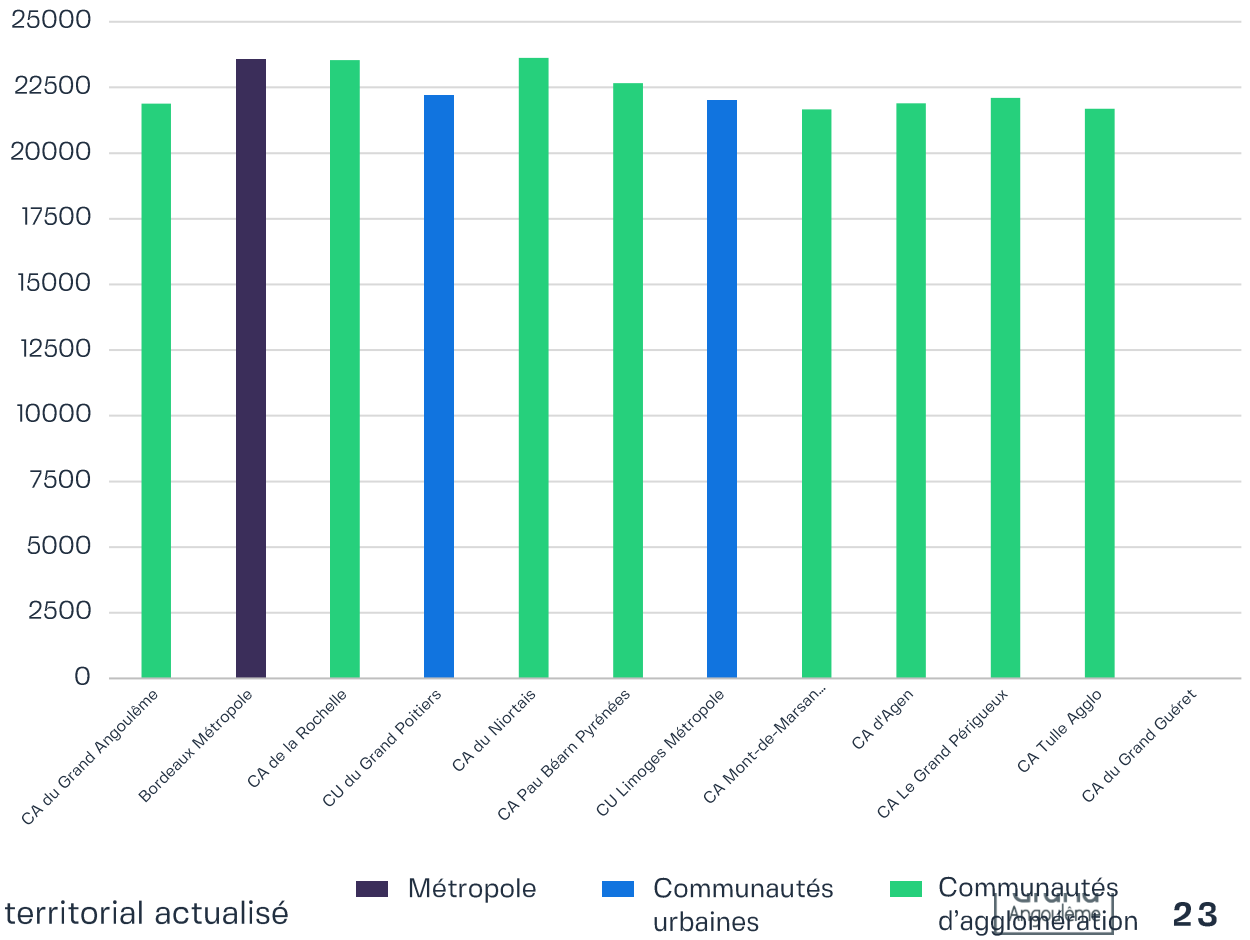
- Seule la **CA du Grand Cognac se distingue par un revenu médian plus élevé que celui de GrandAngoulême**.
- Le niveau de vie des différentes intercommunalités de Charente marque ainsi une certaine différence entre EPCI urbanisés et ruraux, mais reste relativement homogène.

A l'échelle régionale, un niveau de vie similaire aux départements picto-charentais

- Le revenu médian par UC de Charente est similaire à celui des départements de l'ancienne région Poitou-Charentes et supérieur à celui des départements néo-aquitains les plus ruraux.
- Les départements les plus densément peuplés et situés sur la côte Atlantique (Gironde, Pyrénées-Atlantiques, Landes) témoignent d'un revenu médian sensiblement supérieur au reste de la région. **Le revenu médian de GrandAngoulême reste inférieur à celui des principales agglomérations régionales.**

Revenu médian par UC des principaux EPCI de Nouvelle-Aquitaine

Source : Filosofi 2020



Synthèse des évolutions socio-démographiques

142 379 habitants en 2020

200 nouveaux habitants par an (soit 0,1%/ an) en moyenne entre 2014 et 2020

Un revenu disponible médian de **21 880 €** contre 20 690 € en Charente et 22 030 € en Nouvelle Aquitaine en 2020

15,7 % des ménages vivent **sous le seuil de pauvreté**

Solde naturel en baisse pour la période 2014-2020, passant à **0,24%.**

Solde migratoire en hausse pour la période 2014-2020, passant à **0,61%.**

2,02 personnes par ménage en moyenne en 2020

30 % des habitants **ont plus de 60 ans** en 2020

65 864 emplois en 2020

23% des habitants se concentrent sur les villes de + de 7 000 habitants

29% des habitants sur la ville d'Angoulême en 2020

Le parc de logement et ses principales caractéristiques

1. Le parc de logement général
2. Le parc social

1. Le parc de logement général

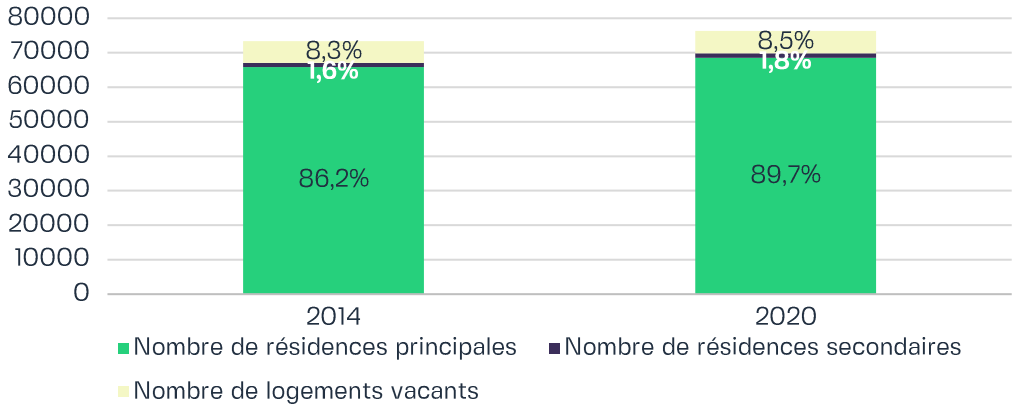
Evolution du parc

Une augmentation du nombre de résidences principales et une diminution à la fois des résidences secondaires et des logements vacants sont constatées sur le territoire depuis l'élaboration du diagnostic initial.

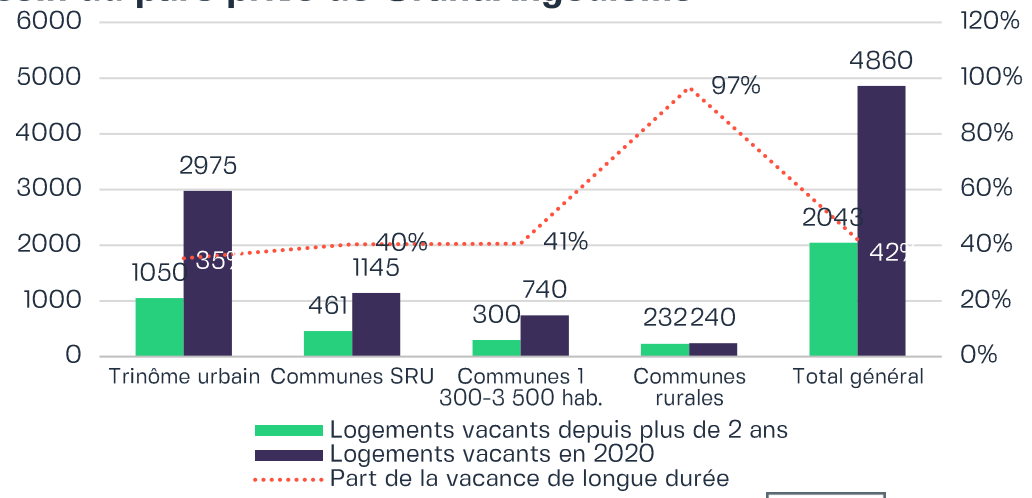
En 2020, le **parc de logements de GrandAngoulême compte 76337** logements (Filocom 2020), soit une hausse de 5% par rapport à 2015 (données utilisées pour le diagnostic en 2019).

- Nombre de **résidences principales** : 68 504 logements, soit 89,7 % des logements ;
- Nombre de **résidence secondaire** : 1 378 logements, soit 1,8% des logements ;
- Nombre de **logements sont vacants** : 6 455, soit 8,5% des logements.

Evolution du statut d'occupation des logements



Répartition de la vacance de longue durée au sein du parc privé de GrandAngoulême



Source : Filocom 2020 et Lovac 2022, traitement Espacité.

2. Le parc social

Entre 2019 et 2022, la majorité des communes disposant de logements sociaux ont vu leur parc augmenter, en particulier dans la première couronne. Au 1er janvier 2022, on recense 11 311 logements locatifs sociaux (RPLS 2022), représentant ainsi 16,5% de l'ensemble des résidences principales de GrandAngoulême.

Sur ce parc total :

- 10 698 logements sont actuellement en location, représentant 95 % du parc
- Le taux de vacance s'établit à 2,24 %.
- Quatre communes respectent leurs engagements en matière de la loi SRU (Angoulême, Isle d'Espagnac, La Couronne et Soyaux), tandis que trois sont exemptées et quatre se situent en dessous des obligations.

Répartition des logements sociaux

- 50,4% de LLS se trouve dans les QPV, concentrés principalement à Angoulême, Soyaux, et La Couronne.

- Parmi les communes de l'agglomération, on constate des évolutions particulières à Champniers, dont le parc est passé de 23 à 60 LLS entre 2019 et 2022 (soit un taux d'évolution de 161 %), alors qu'à Mornac la part du parc diminue chaque année selon les données RPLS, passant ainsi de 25 à 21 LLS (-16 %) sur la même période (RPLS 2022).

2. Le parc social

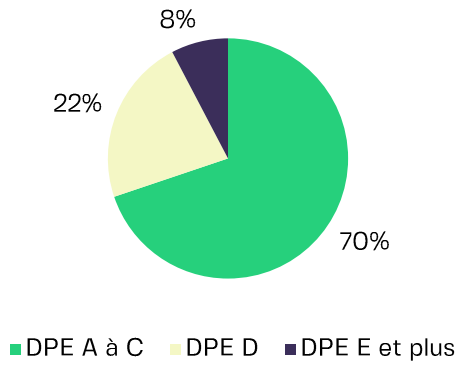
Caractéristiques du parc de logements sociaux

Le niveau de performance énergétique des logements est demeuré stable au fil des années, avec la réalisation de 927 diagnostics de performance énergétique supplémentaires.

- Un total de 10 862 diagnostics de performance énergétique (DPE) a été effectués, couvrant ainsi 96% du parc.
- Une répartition des étiquettes amenée à évoluer à la suite de l'évaluation de la performance énergétique du parc public en cours, et au fil des années du fait des évolutions réglementaires portant sur les DPE du parc locatif.

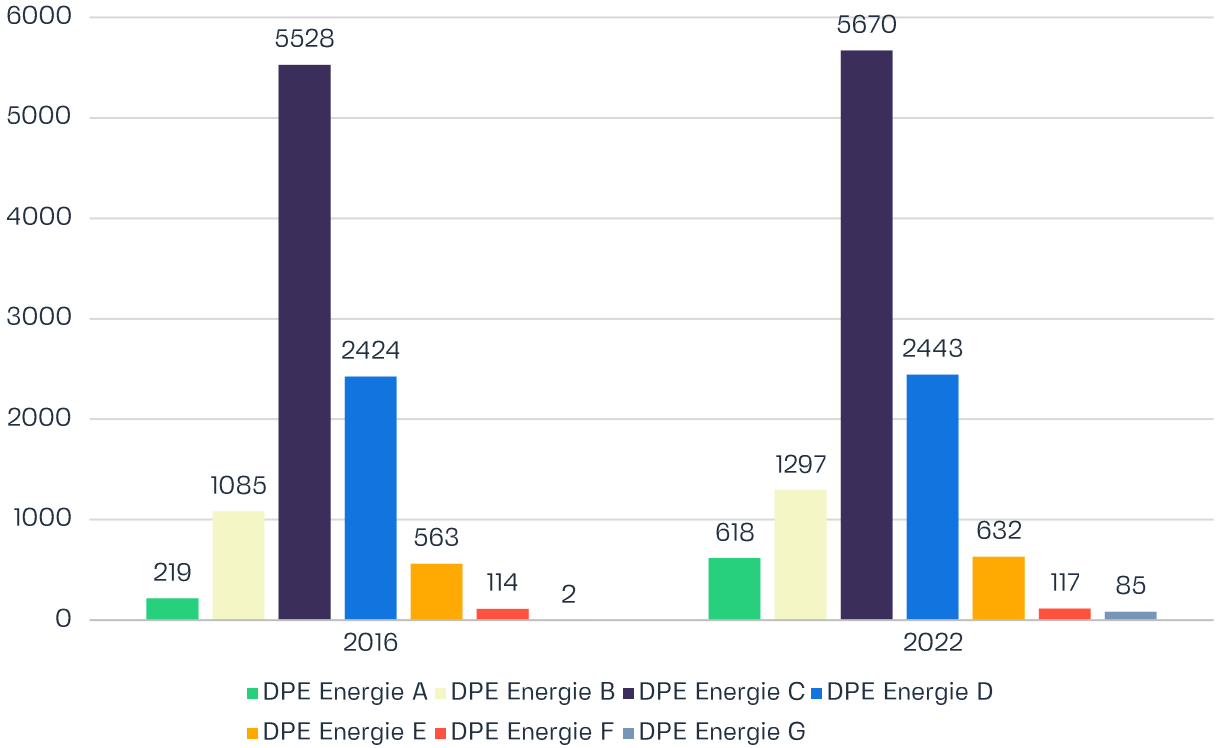
Performance énergétique du parc social en 2022

Source : RPLS 2022



Nombre de DPE Energie réalisé (2016-2022)

Source : RPLS 2022



2. Le parc social

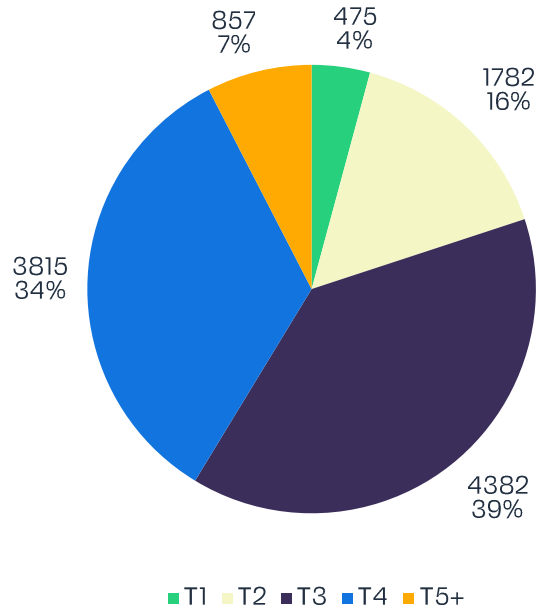
Typologies et tailles des logements

La part de logements individuels dans le parc social demeure stable, tout comme la part de logements de grandes typologies, sans évolutions significatives

- Le parc social de GrandAngoulême est composé **à 85% de logements collectifs**, soit un volume légèrement inférieur à celui mentionné dans le diagnostic précédent (86%). **La part de logements individuels a néanmoins connu une croissance** plus soutenue (+9%) que pour le logement collectif (+3%)
- **Les petits logements (T1-T2) représentent 20 % de l'ensemble de l'offre.** Ce sont les grands logements qui constituent l'essentiel de l'offre sociale de GrandAngoulême avec un 41 % de T4 et T5;

Répartition des typologies de logements sociaux en 2022

Source : RPLS 2022

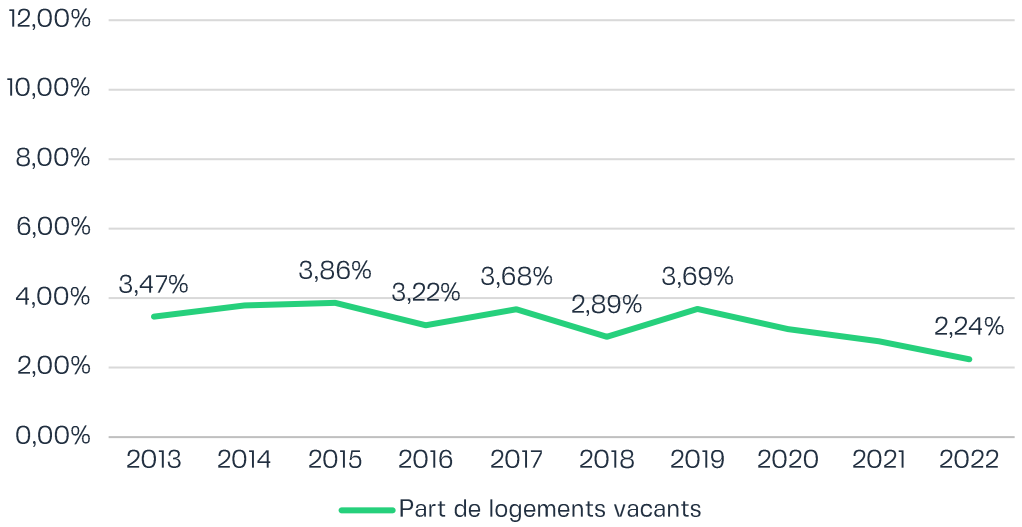


2. Le parc social

Vacance et mobilité dans le parc social

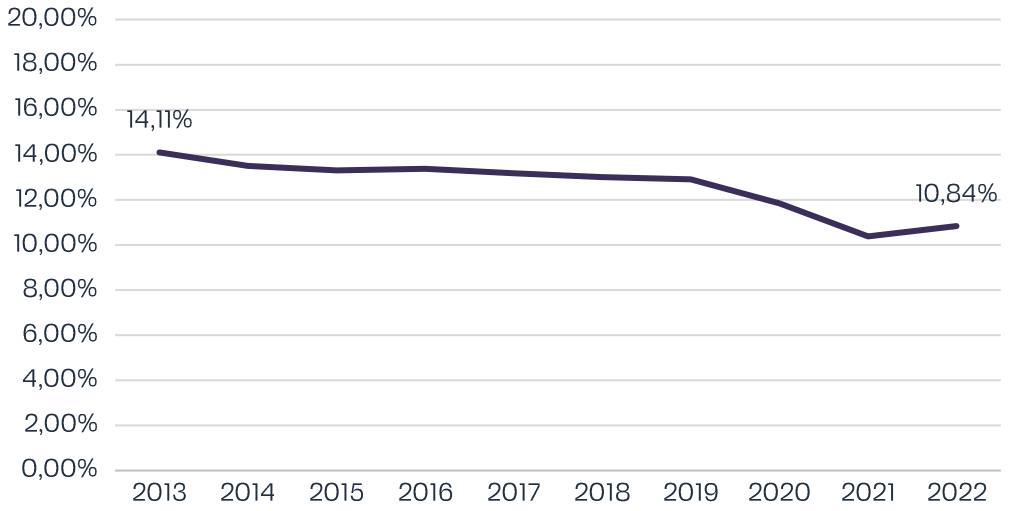
Evolution de la vacance au sein du parc social de GrandAngoulême (2012-2022)

Source : RPLS 2022



Evolution du taux de mobilité sur le parc social de GrandAngoulême

Source : RPLS 2022



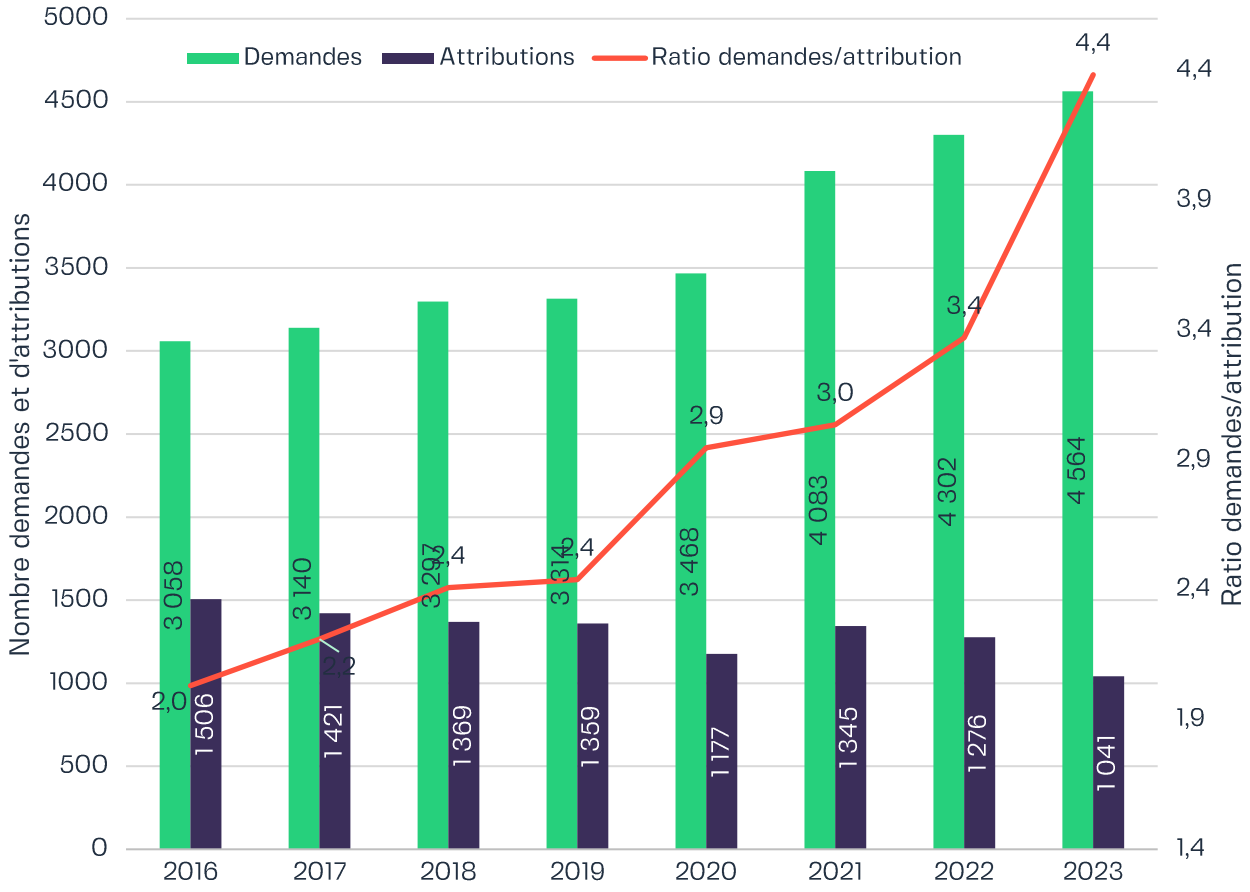
Le parc social public de GrandAngoulême se distingue par un taux de vacance historiquement bas. Toutefois, la tendance sur la décennie précédente donne à voir une diminution de la mobilité des ménages au sein de celui-ci.

2. Le parc social

Evolution de la demande de logement social

Tension sur le parc social qui apparait : la réduction à la fois des taux de vacance et de la mobilité au sein du parc social de GrandAngoulême explique l'augmentation du rapport entre les demandes et les attributions.

- Sur la période étudiée, **le nombre de demandes annuelles augmente** (177 demandes supplémentaires par an en moyenne) tandis que **le nombre d'attributions diminue** progressivement (-33 attributions par an en moyenne).



Source : données AFIPADE 2023, extractions Imhoweb, traitement GrandAngoulême

Synthèse sur le parc de logements

89,7 % de **résidences principales** (68 504 logements)

1,8 % de **résidences secondaires** (1 378 logements)

8,5 % de **logements vacants** (6 455 logements)

28,7 % de **logements collectifs** (21 893 logements)

70,5 % de **logements individuels** (53 931 logements)

58,1 % de **logements occupés par leur propriétaire** (39 773 logements)

25,7 % de **logements locatifs privés** (17 633 logements)

16,5 % de **logements locatifs sociaux en 2022** (11 311 logements)

Source : Insee RP 2020 et RPLS 2022, traitements Espacité.

Synthèse du parc social

16,5 %
de logements sociaux, soit
11 311
dont
50,4% en QPV

205 nouveaux logements sociaux
depuis 2020

82 %
des objectifs de production globale atteints

Un taux de rotation de **11 %** en 2022

4 564 demandes pour **1 041** attributions en 2023
soit **4,4 demandes pour 1 attribution**

3
principaux bailleurs sociaux sur le territoire

70 % de diagnostic de performances énergétique
A, B ou C

4 communes en conformité **SRU**
4 communes concernées par des objectifs de rattrapage
3 communes exemptées

+ 9 % de LLS individuels dans le parc communautaire

Une vacance faible et en baisse sur le parc social
2,24 % en 2022

Source : Insee RP 2020 et RPLS 2022, traitements Espacité.

Les réponses apportées par le marché de l'habitat

1. La construction neuve
2. Le marché immobilier

1. La construction neuve

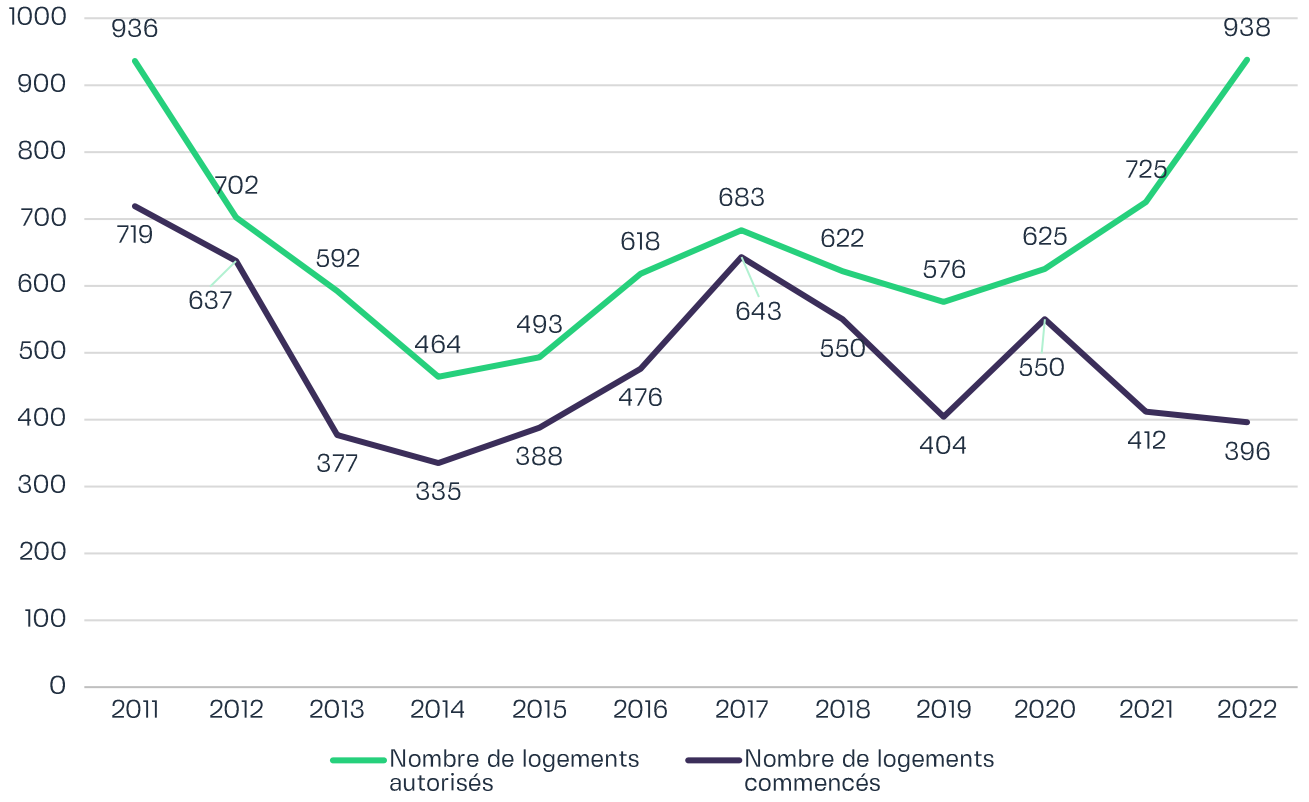
Evolution du rythme de la construction

En matière de construction, bien que des fluctuations aient été observées entre 2019 et 2022, le rythme actuel de logements commencés semble se stabiliser autour de 400 à 500 logements. Parallèlement, le nombre d'autorisations ne cesse d'augmenter depuis 2019.

- Le PLH note qu'une tendance à l'affaissement de la construction de logements en fin de la décennie précédente.
- Concernant les **autorisations,** celle-ci a été suivie d'une certaine reprise entamée autour de 2020. Néanmoins, les logements commencés sont en baisse globale.
- Si les niveaux de logements commencés du début des années 2010 semblent s'éloigner, une stabilité est observée depuis 2019.

Nombre de logements autorisés et commencés sur GrandAngoulême (2011-2022)

Source : Sitadel 2023



1. La construction neuve

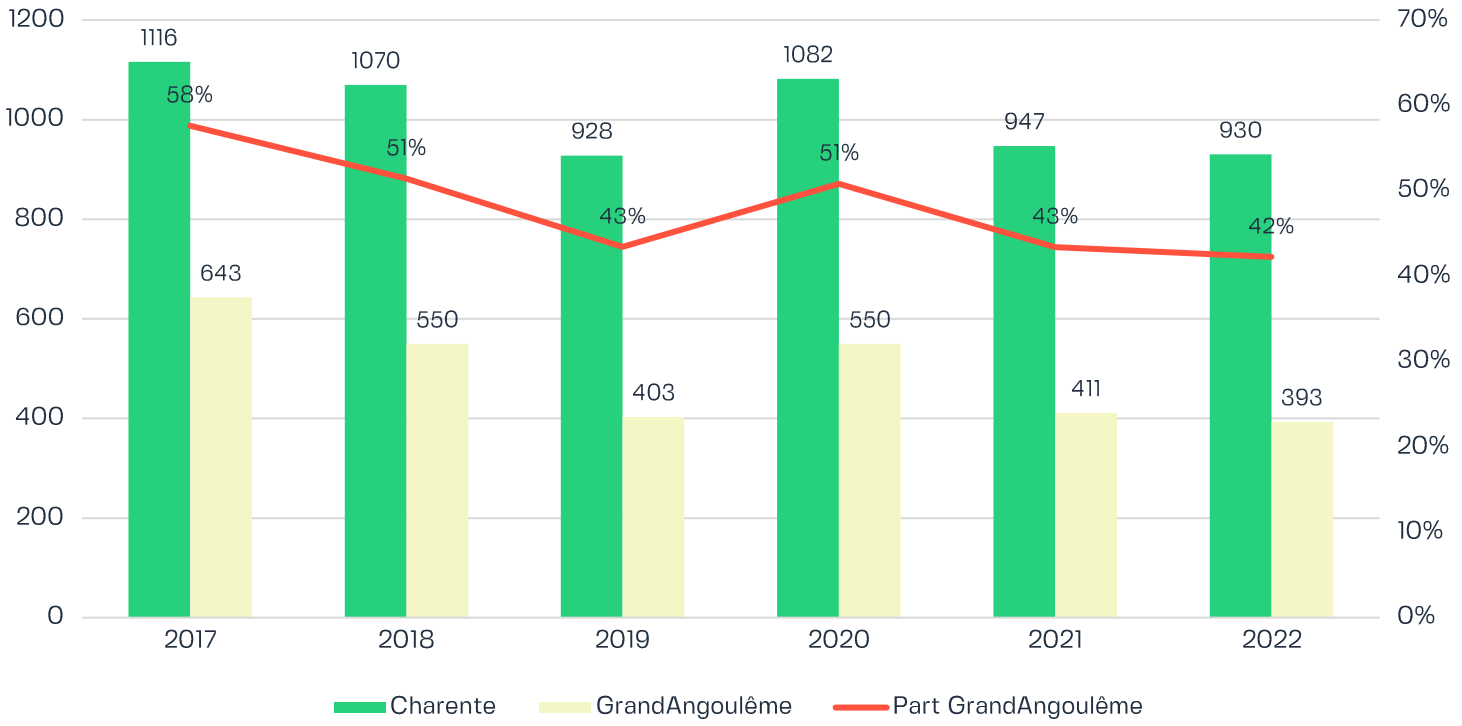
Répartition de la construction neuve

L'essentiel de la construction neuve charentaise est porté par GrandAngoulême.

Au même titre qu'à l'échelle intercommunale, le rythme de construction n'a pas retrouvé le niveau du début des années 2010 mais semble s'être stabilisé autour de 900 à 1 000 logements par an.

Répartition de la construction neuve en Charente et poids de la construction de GrandAngoulême

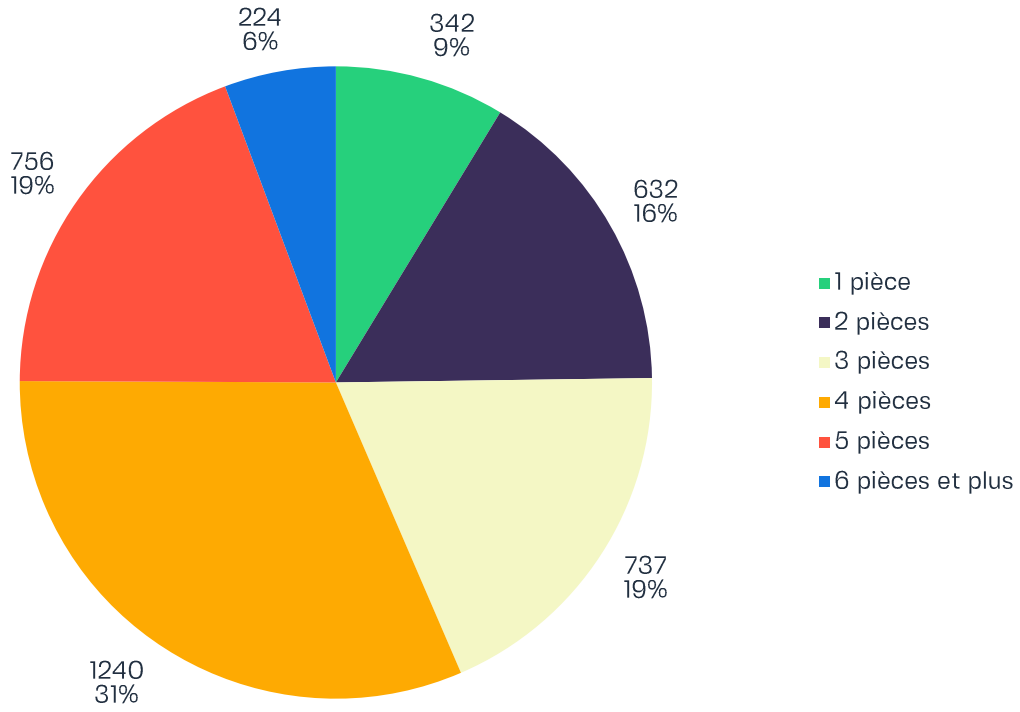
Source : logements commencés en date réelle - Sitadel 2023



1. La construction neuve

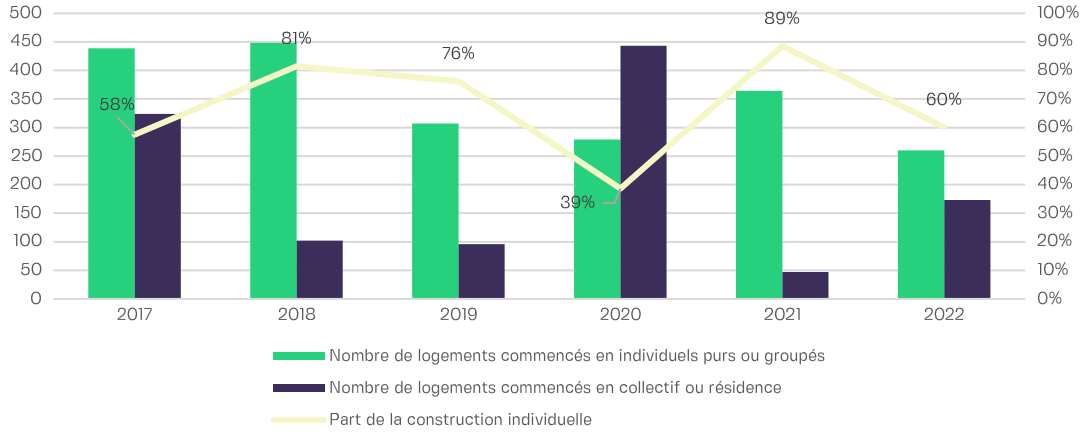
Caractéristiques de la construction neuve

Taille des logements commencés depuis 2017

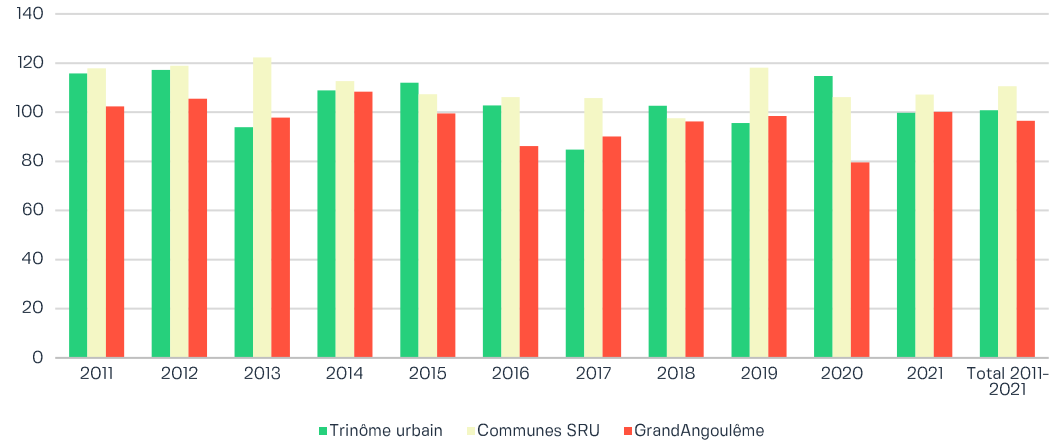


Source : Sitadel 2024, traitements Espacité.

Typologie des logements commencés depuis 2017



Surface moyenne des logements commencés à GrandAngoulême (m²)



2. Le marché immobilier

Les prix de l'immobilier

On peut constater une dynamique d'attractivité de GrandAngoulême à travers l'augmentation simultanée des prix de l'immobilier en location et de la construction neuve, tant pour les maisons que pour les appartements.

A la vente

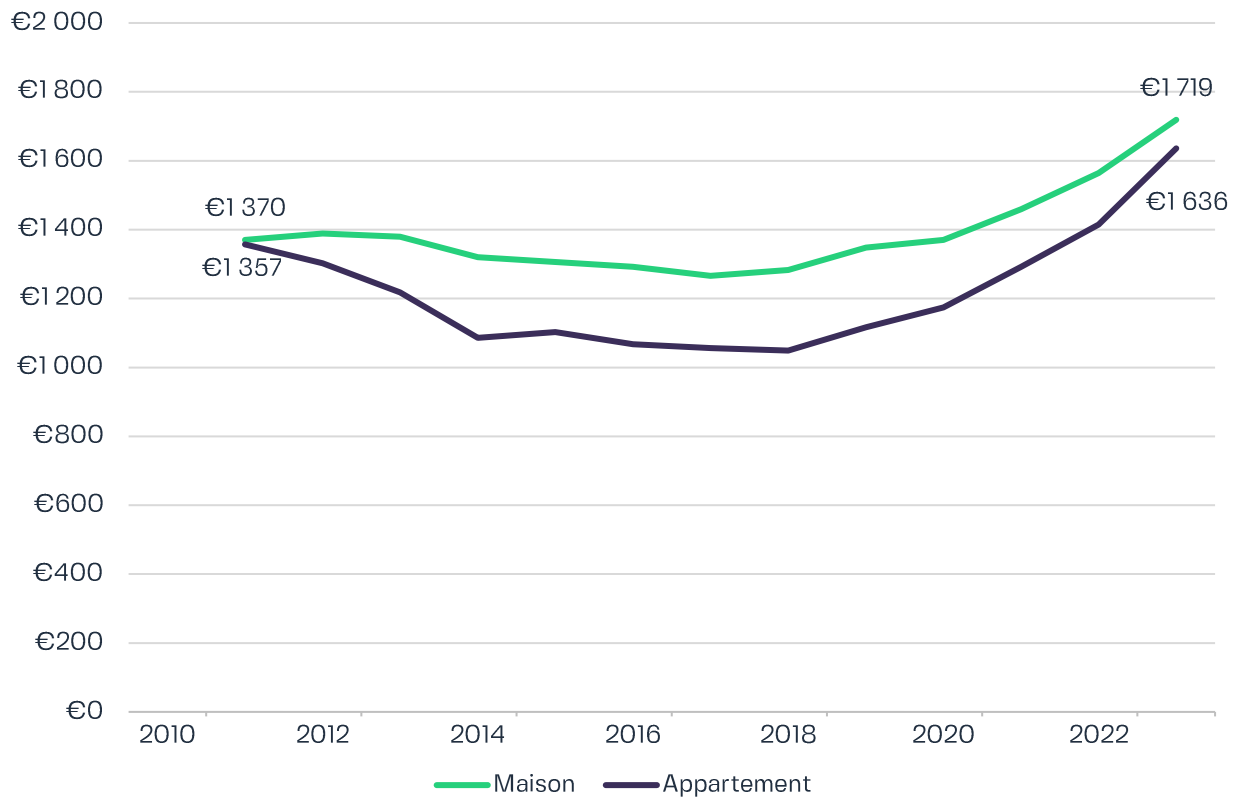
- **1 882 mutations par an sur la période 2017-2022**, pour 1 553 maisons (83 %) et 329 (17%) appartements (DVF+ 2023).

Prix de l'immobilier
Compris entre :
1 357 et 2 068 €/m^2 pour les maisons,
1 389 -1 883 €/m^2 pour les appartements.

- On constate une **hausse de 25 % du prix des maisons et 20 % concernant les appartements sur la période 2010-2022**, alors que les **mutations** étudiées concernent principalement de **petites et moyennes typologies.**

Médianes des prix de vente de GrandAngoulême (2010-2022)

Source : DVF 2023



A la location

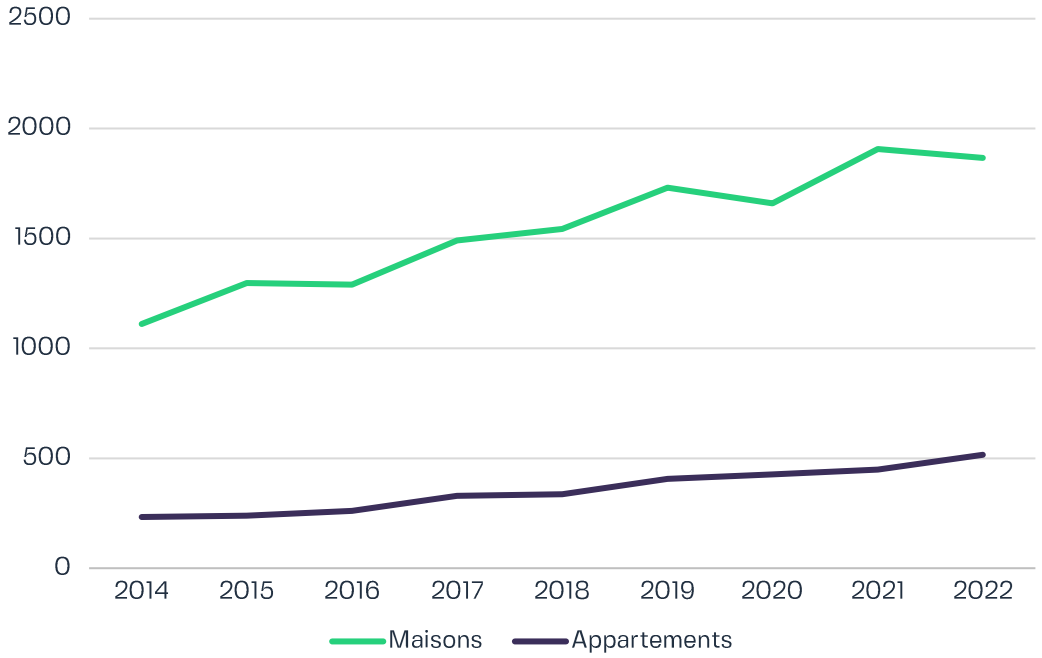
- Loyer médian de 8,11 €/m^2 pour les maisons et
- Loyer médian de 9,86 €/m^2 pour les appartements.

2. Le marché immobilier

Les transactions immobilières

Nature des transactions immobilière au sein de GrandAngoulême (2014-2022)

Source : DVF 2023

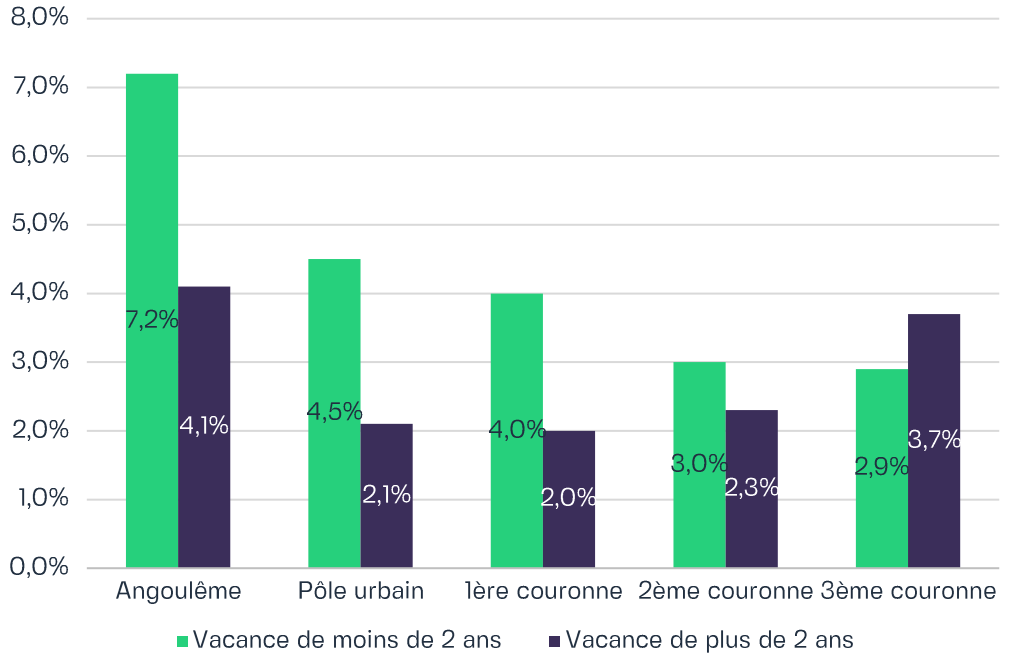


- Sur la période 2020-2023, une moyenne annuelle de 1 541 transactions concernent les maisons, pour 401 appartements.

La vacance du parc

Ancienneté des logements vacants de GrandAngoulême en 2021

Source : Lovac 2021



Synthèse sur le marché de l'habitat

Entre **400 et 500** logements commencés par an (depuis 2019)

Une construction neuve axée sur les **logements de grande taille (T3+)**

Une **vacance structurelle** des logements principalement localisée à **Angoulême** et en **troisième couronne**

Plus de **900 PC** autorisés en 2022 (en hausse depuis 2019)

Une moyenne de **313 mutations** par an depuis 2017

La production neuve augmente, principalement pour les **maisons**

Une agglomération qui porte le secteur de la construction de logements sur le département de la Charente

Des prix de l'immobilier **en hausse** sur l'agglomération

espacité