

HABITAT ET CADRE DE VIE

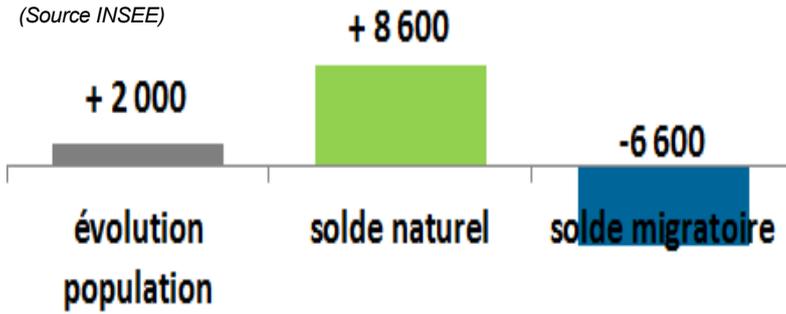
Contexte métropolitain



PROJET DE TERRITOIRE
DE LA **MEL**

Principales tendances démographiques

(Source INSEE)



1,1 millions d'habitants, en légère progression (+ 0,2% par an) en dépit d'un solde migratoire négatif

Un solde migratoire positif pour les 15-24 ans, négatif pour les autres classes d'âges

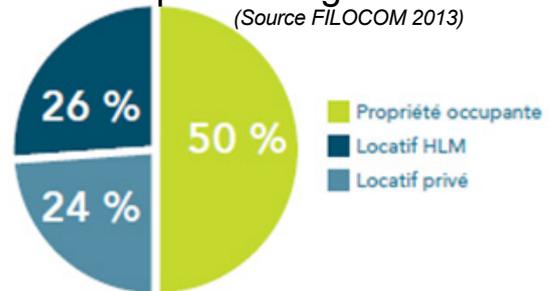
Des besoins en logement tirés par la diminution de la taille des ménages (2,3 personnes par ménage)

Les caractéristiques du parc de logement

Un niveau de confort et de performance énergétique encore faibles, notamment dans le parc privé

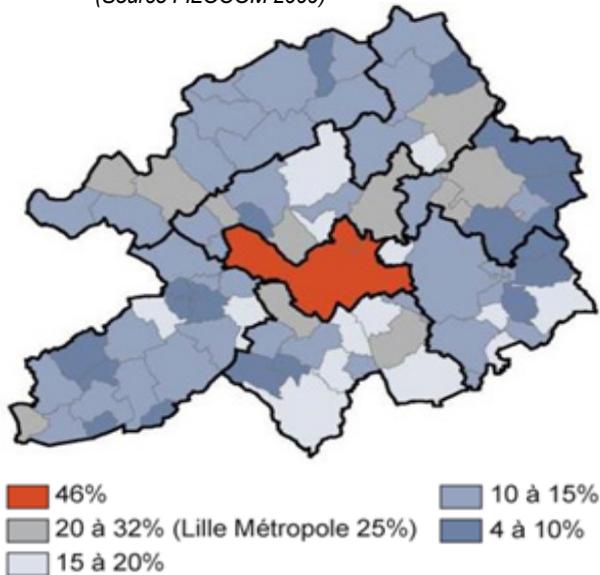
Le parc de logements

(Source FILOCOM 2013)



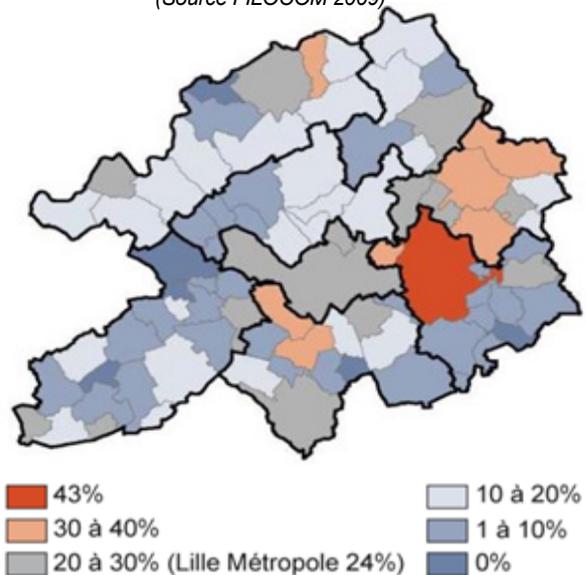
Locataires du parc privé

(Source FILOCOM 2009)



Locataires HLM

(Source FILOCOM 2009)



Un marché tendu

Prix de vente moyen d'un logement neuf



3290 €
TTC / m²
Propriétaire investisseur

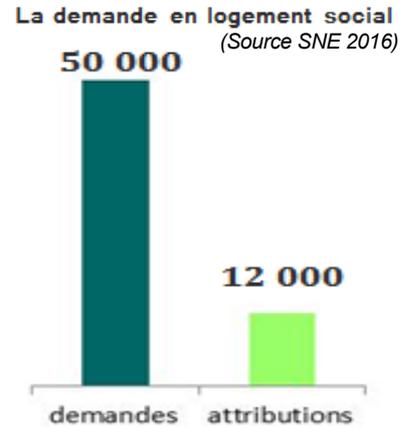
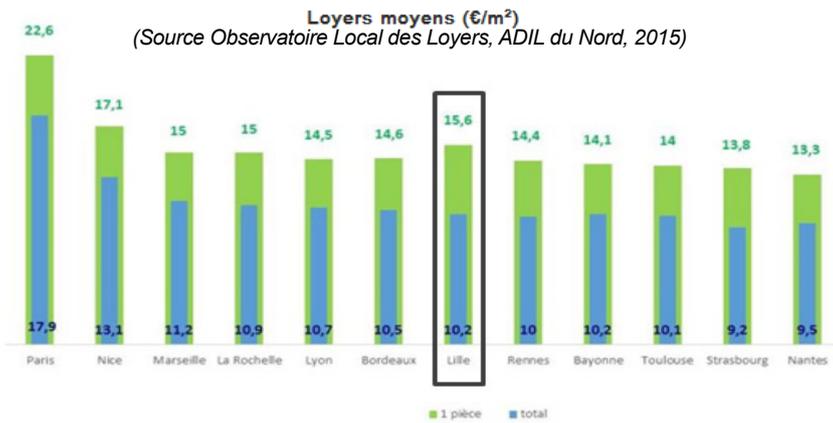


2800 €
TTC / m²
Propriétaire occupant

(Source CECIM 2016)

57% des ménages ont des revenus inférieurs aux plafonds du logement social (revenus mensuels < 1850€ pour une personne, 3 600€ pour un couple et deux enfants)

Délai d'attente moyen : **18 mois**

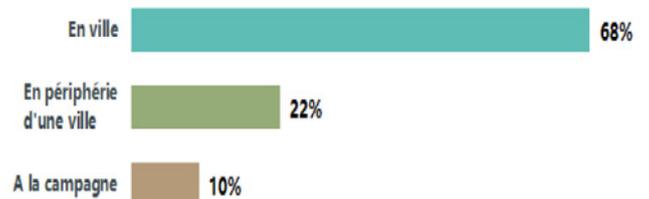
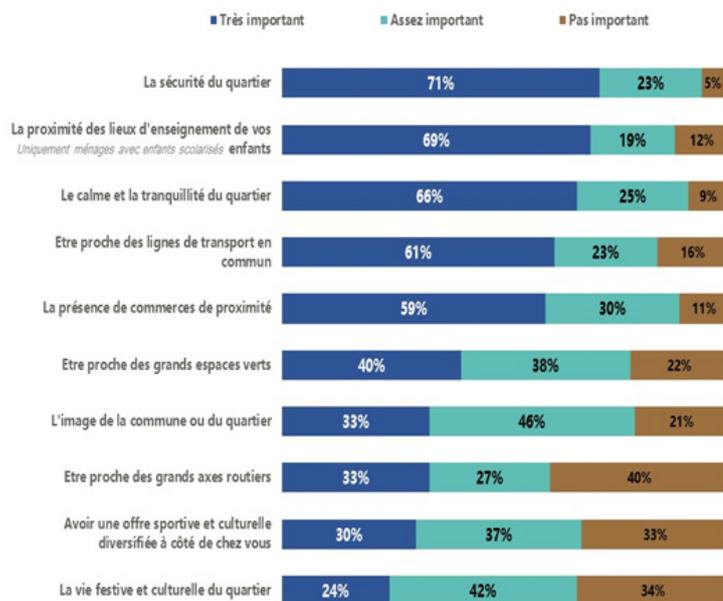


Les attentes des citoyens

Source: Etude « Analyse des besoins et désirs d'habiter des ménages », TMO Régions - MEL, Décembre 2016

« Les critères suivants étaient-ils/seront-ils très importants, assez importants ou pas importants pour vous lors de votre recherche d'un nouveau logement »

« Vous recherchez ou rechercherez un logement... »



Compte tenu de ce fort désir de ville, les habitants sont avant tout attentifs à la qualité sociale des quartiers (cf. satisfaction territoriale) :

- ✓ La sécurité du quartier (critère important pour 94% des ménages)
- ✓ Son calme et sa tranquillité (critère important pour 91% des ménages)
- ✓ Son image (critère important pour 79% des ménages)

Une attente de typologie de taille maîtrisée

Maisons

- Le pavillon individuel récent avec jardin et non mitoyen comme produit le plus attractif, notamment pour les jeunes couples (jardin, performances énergétiques, fonctionnalité de l'agencement intérieur)
- La maison 1930 comme segment clé des parcours résidentiels
 - ✓ Accessibilité (produit abordable et répandu) et bonne image « patrimoniale »
 - ✓ Mais freins liées aux caractéristiques architecturales d'agencement interne (manque de rangements, taille restreinte des pièces de vie, nombre d'étages) et d'isolation thermique et acoustique (seuls 10% des ménages recherchent spécifiquement un logement des années 30).

Collectifs

- Les grands collectifs de 4 étages ou plus attirent peu (moins de 10% des ménages).
 - ✓ Forme urbaine
 - ✓ Gestion des grands collectifs
- Les immeubles récents à R+3 ou R+4 sont plus attractifs
 - ✓ Forme urbaine plus attractive
 - ✓ Gestion à taille humaine
- Le bâti intermédiaire perçu comme une forme de collectif amélioré dont on comprend mal le principe de gestion, plutôt qu'une autre manière de concevoir le logement individuel.

En transversal, souhait de quartiers maîtrisant la densité et la hauteur des constructions et offrant une diversité architecturale (critique des nouveaux quartiers)

Les attentes des citoyens

Source: Etude « Analyse des besoins et désirs d'habiter des ménages », TMO Régions - MEL, Décembre 2016

De fortes attentes de praticité et de bien-être dans les logements

Agencements intérieurs

- ✓ Un côté nuit (chambres) / un côté jour (pièce de vie et cuisine)
- ✓ Cuisine ouverte
- ✓ Evolutivité du logement (cloisons, radiateurs et prises amovibles)

Annexes

- ✓ Rangements dans chaque pièce
- ✓ Débarras
- ✓ Buanderie
- ✓ Garage à vélo

Superficie des pièces

- ✓ Pièce de vie minimum 25-30 m² hors cuisine (pouvoir recevoir à l'abri)
- ✓ Cuisine minimum 8-10 m²
- ✓ Chambres minimum 10-12 m²

Intimité

- ✓ Entrée séparée/couloir (transition du public au privé)
- ✓ Absence de vis-à-vis (ou limité)
- ✓ Isolation phonique (très important pour 61% des ménages)

Luminosité et isolation

- ✓ Isolation thermique (très important pour 70% des ménages pour des raisons de confort et de facture énergétique)
- ✓ Taille des fenêtres et préférence pour une orientation nord/sud (chambres au nord, pièces de vie au sud)

Espaces extérieurs

- ✓ Balcon (minimum 6 m²) / terrasses
- ✓ Jardin / jardin partagé
- ✓ Stationnement (critère pour 71% des ménages avec voiture, de préférence en souterrain en collectif)

Le PLH: 91 actions, réparties en 5 axes

Construire plus	Un habitat plus mixte	Un habitat plus durable	Un habitat plus solidaire
6000 logements neufs par an, dans les secteurs biens desservis:	30% de logements sociaux dans chaque projet	Accompagnement des propriétaires pour l'amélioration durable des logements	Meilleur équilibre territorial des attributions de logements sociaux
1/3 logements sociaux	Accompagnement à l'accession abordable (<2400€/m ²)	Réhabilitation du parc social	Lutte contre l'habitat indigne
1/3 logement intermédiaires	Prise en compte des besoins des jeunes et des seniors	Qualité des logements neufs	Développement et amélioration de l'hébergement / habitat adapté
1/3 logements libres			Accueil des gens du voyage