



Fiche 2 : L'habitat

La Nièvre structurée en trois territoires



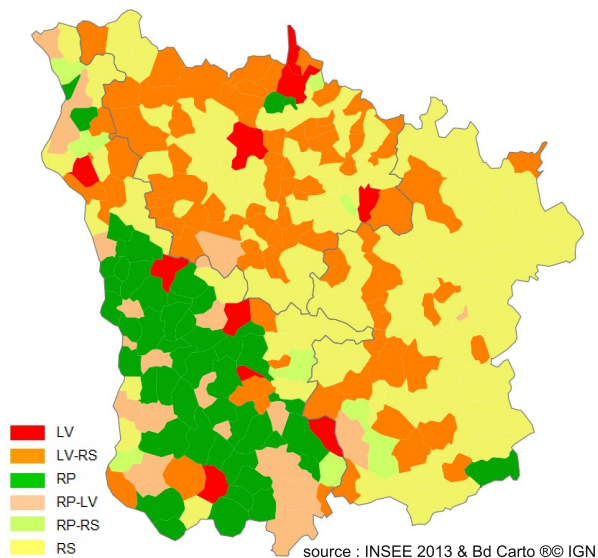
En 2014, l'INSEE Bourgogne a réalisé, en partenariat avec la Direction Départementale des Territoires de la Nièvre, une étude sur les dynamiques démographiques et économiques des territoires nivernais qui a mis en évidence la structuration du département en trois secteurs : le Ligérien Nivernais, le Morvan et le Haut Nivernais.

Ces territoires, présentent des similitudes aux évolutions départementales (population en baisse et vieillissante), mais également des spécificités.

Retrouvez les chiffres clés et les caractéristiques de l'habitat des trois territoires infra-départementaux dans la présente fiche.

Un parc de logements plus occupé à l'ouest du département

Comparaison de la typologie dominante des territoires par rapport à la moyenne nivernaise⁽¹⁾



Répartition du parc de logements⁽²⁾

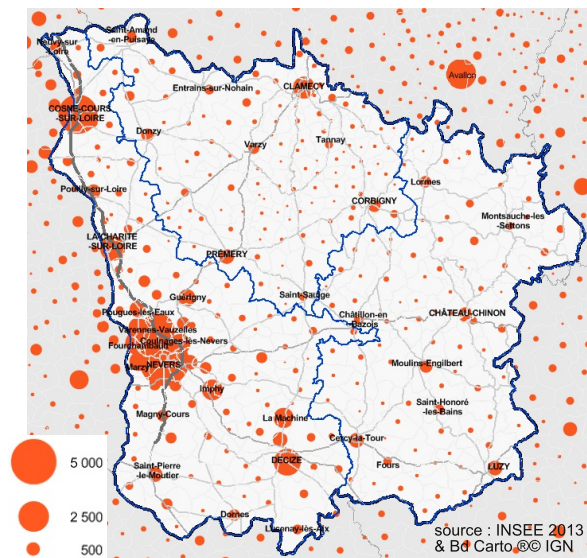
	nombre total de logements	Résidences Principales part	Résidences secondaires part	Logements vacants part
Ligérien Nivernais	91 232	80%	7%	14%
Haut Nivernais	28 358	61%	26%	14%
Morvan	27 988	55%	31%	15%
Nièvre	147 578	71%	15%	14%
BFC	1 604 488	81%	8%	11%
France métro.	34 919 297	82%	9%	9%

source : FILOCCOM

Un parc de logements⁽²⁾ nivernais avec :

- ⇒ 71 % de résidences principales (RP : les logements occupés) pour 81 % en BFC.
- ⇒ 15 % de résidences secondaires (RS) : deux fois plus qu'en BFC (8 %) pour près de 30 % dans l'Est nivernais.
- ⇒ 14 % de logements vacants (LV) pour 9 % en BFC, taux le plus élevé des départements régionaux.

Localisation des Résidences Principales (RP) dans la Nièvre



Résidences principales⁽²⁾: les ménages⁽³⁾

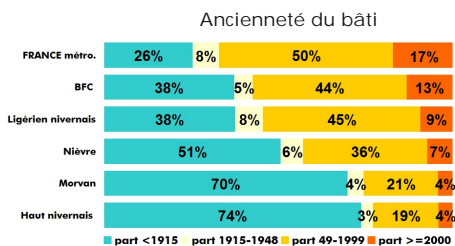
	taille moyenne des ménages	% de ménages avec enfants	% de propriétaires occupants	% de 60 ans et plus
Ligérien Nivernais	2,1	29%	65%	31%
Haut Nivernais	2,0	25%	75%	39%
Morvan	2,0	22%	75%	42%
Nièvre	2,1	28%	68%	34%
BFC	2,2	33%	65%	27%
France métro.	2,3	36%	59%	24%

sources : FILOCCOM & INSEE

le secteur ligérien qui concentre l'activité économique et les formations supérieures représente :

- ⇒ 36 % du territoire nivernais
- ⇒ 66 % des surfaces urbanisées du département (17,4 % dans le Haut Nivernais et 16,8 % dans le Morvan).
- ⇒ 70 % des résidences principales nivernaises (dont 46 % sur l'agglomération neversoise).

Caractéristiques générales



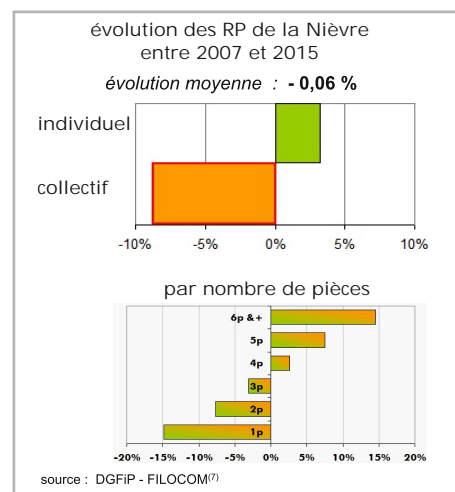
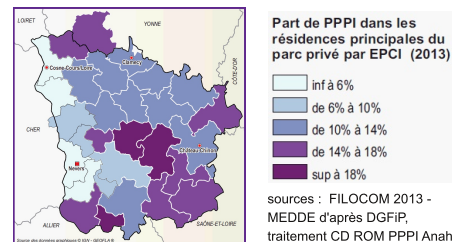
sources : BDd Carto © IGN & FILOCOM⁽⁴⁾
conception : DDT 58 / maat-bcpt

- 1 605 000 logements⁽²⁾ : 4,6 % du parc de la France métropolitaine (Fm)
- Un parc ancien : 43 % de logements construits avant 1949 et 13 % après 2000 (respectivement 34% et 17 % en Fm)
- 39 % de logements collectifs (46 % en Fm)

- 148 000 logements⁽²⁾
9 % du parc de la région BFC
- un parc plus ancien qu'en région et peu de constructions récentes : 57 % de logements construits avant 1949 (dont 51 % avant 1915) et 7 % après 2000
- 25 % de logements collectifs

Les résidences principales

Le parc privé potentiellement indigne⁽⁶⁾ 2013



- 81% du parc est occupé : à 80% dans le privé et à 87% dans le social⁽⁴⁾ (82% en Fm : à 80% dans le privé et à 90% dans le social).

Statut d'occupation des ménages⁽⁵⁾

PO	LP	LS
63%	25%	12%

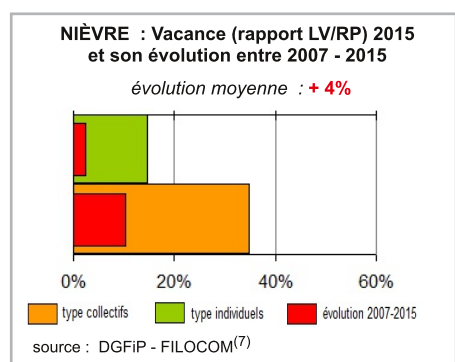
- 4,9 % d'occupant du Parc Privé sont logés dans des logements Potentiellement Indigne⁽⁶⁾ (PPPI) (ex région Bourgogne hors Nièvre) soit 29 700 logements. Sont concernés :
 - 3,5 % des propriétaires occupants
 - 7,9 % des locataires du parc privé
- le nombre de RP progresse de +5,2 % entre 2007 et 2015 (+8,3 % en Fm). Une progression portée par l'individuel (+7,5 % pour +8,4 % en Fm) plus forte que le collectif (+1,7 % pour +8,1% en Fm).
- la demande des logements porte sur les quatre pièces-et-plus d'une surface minimum de 75 m².

- 71% du parc est occupé, soit 10 points de moins qu'en région : à 70% dans le privé et à 79% dans le social⁽⁴⁾.

PO	LP	LS
67%	21%	12%

- 9,5 % d'occupant dans le PPPI⁽⁶⁾, deux fois le taux de l'ex région Bourgogne hors Nièvre, soit 8 900 logements. Sont concernés :
 - 6 % des propriétaires occupants
 - 18 % des locataires du parc privé
- le nombre de RP est stable entre 2007 et 2015 (-0,06 %). Les RP de type individuel progressent (+3,3 %) alors que les RP de type collectif diminuent (-8,7 %).
- comme en région, la demande de logements porte sur les quatre pièces-et-plus d'une surface minimum de 75 m².

Les logements vacants

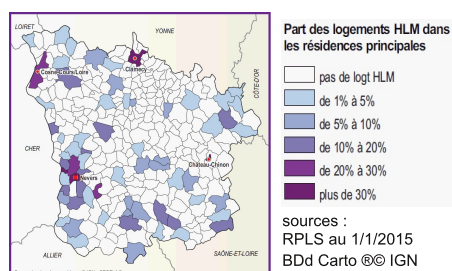


- En BFC, le taux de vacance⁽⁷⁾ sur le parc collectif (+20,3 % pour +15,1 % en Fm) démontre la désaffectation⁽⁷⁾ pour ce segment de parc. La faible augmentation de +3 % sur la période 2007-2015 (+1,3 % en Fm) indique que la vacance concerne a priori des logements vétustes.
- Le taux de vacance sur le parc individuel est de +9,4 % en région (+7,9 % en Fm). Il est quant à lui peu concerné par une vacance récente (+0,9 % pour +0,7 % en Fm).

- Dans la Nièvre, le taux de vacance⁽⁷⁾ sur le parc collectif (+34,7% démontre la désaffectation⁽⁷⁾ pour ce segment de parc. L'augmentation de +10,3% sur la période 2007-2015, indique que la vacance ne concerne pas a priori que des logements vétustes.
- Le taux de vacance sur le parc individuel est de +14,5 %. Il est quant à lui moins concerné par une vacance récente (+2,3 %).

Les logements sociaux publics

NIÈVRE : localisation des logements HLM



- 189 660 logements HLM (4 % du parc national). 55 % de ménages éligibles⁽⁸⁾ comme en Fm.
- 14 % de logements individuels (16% en Fm). Une faible vacance⁽⁷⁾ sur ce parc (5% pour 9% dans le parc collectif). (Fm : 4 % de logements individuels vacants pour 6 % dans le parc collectif)
- un ratio⁽⁹⁾ de 1,8 ménages locataires pour une offre de 1 logement social identique au ratio national.

- 13 780 logements HLM (7 % du parc régional). 61 % de ménages éligibles⁽⁸⁾.
- 16 % de logements individuels. Une faible vacance sur ce parc (6% contrairement à celui des logements collectifs (18%).
- un ratio⁽⁹⁾ de 2 ménages locataires pour une offre de 1 logement social.

LIGÉRIEN NIVERNAIS

- 91 230 logements⁽²⁾
62 % du parc nivernais
- un parc ancien proche du taux régional : 46 % de logements construits avant 1949 et 9 % après les années 2000
- 34 % de logements collectifs

● 80% du parc est occupé, équivalent à la moyenne régionale : à 79% dans le privé et à 81% dans le social⁽⁴⁾.

PO	LP	LS
64%	22%	14%

- 6,8 % d'occupant dans le PPPI⁽⁶⁾ (8,3 % sur le ligérien hors Agglo, 4,8 % sur l'Agglo hors Nevers et 5,2 % à Nevers), taux deux fois moins élevé que dans les territoires ruraux nivernais soit 4040 logements. Sont concernés :
 - 4 % des propriétaires occupants
 - 15 % des locataires du parc privé
- le nombre de RP évolue faiblement entre 2007 et 2015 (+0,8 %). une évolution due à la progression de l'individuel (+5 %) alors que le collectif diminue (-7,5 %).
- la demande de logements porte sur les quatre pièces-et-plus d'une surface minimum de 75 m².

- Dans le Ligérien, le taux de vacance⁽⁷⁾ sur le parc collectif (+32 % démontre la désaffection⁽⁷⁾ importante de ce segment de parc. L'augmentation de +9,3 % sur la période 2007-2015, indique que la vacance ne concerne pas a priori que des logements vétustes.
- Le taux de vacance sur le parc individuel est de +10,9 %. Il est quant à lui moins concerné par une vacance récente (+1,8 %).

- 11 920 logements HLM (87 % du parc départemental (51 % situé à Nevers). 59 % de ménages éligibles⁽⁸⁾.
- 14 % de logements individuels. Une faible vacance sur ce parc (4%) contrairement à celui des logements collectifs (18%).
- un ratio⁽⁹⁾ de 1,7 ménages locataires pour une offre de 1 logement social, comme en région, mais de 2,6 sur ce territoire hors Nevers agglomération.

HAUT NIVERNAIS

- 28 360 logements⁽²⁾
19 % du parc nivernais
- un parc très ancien : 77 % de logements construits avant 1949 dont 74 % avant 1915 et très peu de constructions récentes (4 % après les années 2000)
- 13 % de logements collectifs

● 61% du parc est occupé : à 60% dans le privé et à 75% dans le social⁽⁴⁾.
La baisse de 70% de la population depuis la fin du 19ème siècle explique cette faible occupation.

PO	LP	LS
74%	19%	7%

- 13,8 % d'occupant du parc privé sont logés dans des logements potentiellement indignes⁽⁶⁾, soit 2 180 logements. Sont concernés :
 - 9 % des propriétaires occupants
 - 26 % des locataires du parc privé
- le nombre de RP diminue entre 2007 et 2015 (-1,1 %). La progression de l'individuel (+1,8 %) ne compense pas la baisse du collectif (-16,6 %).
- la demande de logements porte sur les quatre pièces-et-plus d'une surface minimum de 75 m².

- Dans le Haut Nivernais, le taux de vacance⁽⁷⁾ sur le parc collectif (+45 %) démontre la désaffection⁽⁷⁾ importante de ce segment de parc. L'augmentation de +15,5 % sur la période 2007-2015, indique que la vacance ne concerne pas a priori que des logements vétustes.
- Le taux de vacance sur le parc individuel est de +19,3 %. Peu concerné par une vacance récente (+3 %), il s'agit donc d'une vacance historique.

- 1 030 logements HLM (7% du parc départemental). 64 % de ménages éligibles⁽⁸⁾.
- 20 % de logements individuels. Une faible vacance sur ce parc (4%) plus élevée pour celui des logements collectifs (10%).
- un ratio⁽⁹⁾ de 3,5 ménages locataires pour une offre de 1 logement social conduisant les ménages modestes vers le parc privé.

MORVAN

- 27 990 logements⁽²⁾
19 % du parc nivernais
- un parc très ancien : 75 % de logements construits avant 1949 dont 70 % avant 1915 et très peu de constructions récentes (4 % après les années 2000)
- 11 % de logements collectifs

● 55% du parc est occupé : à 54% dans le privé et à 70% dans le social⁽⁴⁾.
La baisse de 63% de la population depuis la fin du 19ème siècle explique cette faible occupation.

PO	LP	LS
74%	19%	6%

- 15 % d'occupant du parc privé sont logés dans des logements potentiellement indignes⁽⁶⁾, soit 2 670 logements. Sont concernés :
 - 11 % des propriétaires occupants
 - 30 % des locataires du parc privé
- le nombre de RP diminue entre 2007 et 2015 (-2,6 %). Cette baisse concerne l'individuel (-1,2 %) et le collectif (-12,4 %).
- La demande de logements porte sur les quatre pièces-et-plus d'une surface minimum de 95 m².

- Dans le Morvan, le taux de vacance⁽⁷⁾ sur le parc collectif (+57 %) démontre la désaffection⁽⁷⁾ importante de ce segment de parc. L'augmentation de +17,8 % sur la période 2007-2015, indique que la vacance ne concerne pas a priori que des logements vétustes.
- Le taux de vacance sur le parc individuel est de +22,8 %. Peu concerné par une vacance récente (+4 %), il s'agit donc d'une vacance historique.

- 830 logements HLM (6% du parc départemental). 66 % de ménages éligibles⁽⁸⁾.
- 26 % de logements individuels. Un taux de vacance élevé sur ce parc (21%) comme sur celui des logements collectifs (26%).
- un ratio⁽⁹⁾ de 3,9 ménages locataires pour une offre de 1 logement social conduisant les ménages modestes vers le parc privé.

Définitions

- (1) méthodologie : la typologie dominante des territoires a été déterminée par le calcul en pourcentage de trois données (graphique ternaire) constituant le parc de logements⁽²⁾ à savoir les taux de RP, LV et RS. La moyenne nivernaise a été retenue pour référence dans ce classement (exemple clef de lecture des territoires en couleur saumon RP-LV : ces territoires ont à la fois un nombre de résidences principales et de résidences secondaires plus important que la moyenne nivernaise).
- (2) Le parc de logement est constitué de :
Résidences principales (RP) : logements occupés de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage.
Logements vacants (LV) : logements inoccupés (proposés à la vente, à la location, en attente d'acheteurs ou de locataires, gardés vacant sans affectation précise par exemple un logement très vétuste,...).
Résidences secondaires (RS) : logements utilisés pour les loisirs ou les vacances.
- (3) Un ménage, au sens du recensement de la population, désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne. Il y a égalité entre le nombre de ménages et le nombre de résidences principales (Remarque : Les personnes vivant dans des habitations mobiles, les bateliers, les sans-abris, et les personnes vivant en communauté (foyers de travailleurs, maisons de retraite, résidences universitaires, maisons de détention...) sont considérées comme vivant hors ménage).
- (4) FILOCOM : pour une analyse plus détaillée du patrimoine immobilier, la source de données FILOCOM (Fichier des LOGements par COMmunes) est utilisée. Il s'agit d'un fichier constitué par la DGFIP (Direction Générale des Finances Publiques) pour les besoins du Ministère de l'Ecologie, du Développement durable et de l'Energie. Il est assemblé à partir du fichier de la taxe d'habitation auquel sont rapprochés le fichier foncier (des propriétés bâties), le fichier des propriétaires et le fichier de l'impôt sur les revenus des personnes physiques.
Le parc social pris en compte dans la présente fiche comprends les logements sociaux du parc public et les logements appartenant aux collectivités publiques.
- (5) Statut d'occupation des ménages : le statut d'occupation des résidences principales est décliné en : PO : Propriétaires Occupants ; LP : Locataires du secteur Privé ; LS : Locataires du parc Social, il regroupe dans la présente fiche les locataires du parc HLM et SEM et les locataires des collectivités publiques (Les données sont issues de la source DGFIP - FILOCOM⁽⁴⁾).
- (6) Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) est un indicateur construit à partir du fichier FILOCOM⁽⁴⁾, traitement Anah. Il est issu du croisement des données cadastrales et fiscales (ménages très modestes à pauvre dans des logements dans un état dégradé à mauvais). Le PPPI n'indique pas le nombre de résidences principales privées indignes, il est une évaluation de la dimension du parc de logements dans lequel la probabilité de trouver des logements indignes est forte.
- (7) Taux de vacance et désaffectation : Un logement vacant est un logement sans occupant au 1er janvier de l'année considérée. Ainsi, cette notion recouvre trois grandes catégories de logements vides : les logements disponibles sur le marché de la vente ou de la location, les logements provisoirement indisponibles en attente de remise sur le marché (travaux, successions...), les logements hors marché ou sans affectation définie (rétention du propriétaire, en attente de démolition, ne pouvant être rénové en raison de coûts de travaux élevés...).
- La vacance en tant que telle n'est pas un problème, un taux de vacance minimal (entre 5% et 7%) est nécessaire pour le bon fonctionnement du marché (fluidité), un taux de vacance trop faible signe une pénurie de logements.
Néanmoins dans un contexte de marché du logement détendu, la trop forte vacance est indicateur d'un dysfonctionnement. La désaffectation correspond au parc de logements ne répondant pas aux souhaits des ménages : inadéquation géographique ou fonctionnelle, obsolescence...
Afin d'étudier l'offre excédentaire (LV) par rapport à la demande satisfaite (RP), dans le présent document, le taux de vacance est le rapport du nombre de LV sur le nombre de RP. Les RS sont exclues du raisonnement.
- (8) Plafonds de revenus PLUS : plafonds de ressources pour l'accès au logement social dit « HLM ». Un ménage disposant de ressources inférieures à 30 % des plafonds PLUS est considéré comme pauvre. Quand les ressources sont inférieures à 100% des plafonds PLUS, le ménage est considéré comme modeste. Les données sont issues de la source DGFIP-FILOCOM⁽⁴⁾. (exemple plafonds PLUS pour un ménage de deux personnes résidant en province en 2015 : 26 851 €).
- (9) Ratio logement social public : le ratio est calculé en ramenant le nombre de ménages locataires disposant de revenus inférieurs à 100% des plafonds PLUS⁽⁸⁾ au nombre total de logement du parc HLM du territoire concerné.
Le nombre de logements du parc social public moins développé sur certains secteurs nivernais conduisent les ménages pauvres vers le parc privé. Les loyers du parc privé peu élevés dans la Nièvre contribuent à sa fonction sociale.

pour en savoir plus :

étude INSEE 2014 "Trois territoires aux dynamiques contrastées composent la Nièvre" :

<https://www.insee.fr/fr/statistiques/1294525>

étude DDT 58 maat-bcpt 2016 "Evolutions démographiques départementales"

& "Evolution démographique infra-départementale" (contact : maat.ddt-58@nievre.gouv.fr)

étude insee 2016 "La Nièvre, un département en perte d'attractivité résidentielle" :

<https://www.insee.fr/fr/statistiques/2650436>

étude DDT étude DDT 58 maat-bcpt 2017 "fiche 1 : La démographie" (contact : maat.ddt-58@nievre.gouv.fr)

Direction départementale des territoires de la Nièvre
2 rue des Pâtis - 58 020 Nevers cedex - Tél : 03.86.71.71.71

Mission d'Animation et d'Accompagnement des Territoires
Bureau Connaissance et Prospective des Territoires
maat.ddt-58@nievre.gouv.fr