



Encart Habitat / Logement

Cet encart au numéro 5 de l'observatoire permet le suivi des principaux indicateurs relatifs au volet habitat du SCoT, pour faire suite aux quatre premiers numéros parus depuis 2012. Les données sont exploitées à l'échelle des 42 communes du SCoT approuvé en 2011.

Organisation du développement de l'habitat

L'objectif de production et de répartition

Pour rappel, le scénario prospectif du SCoT évalue les besoins en matière d'habitat à 1000 logements par an à l'horizon 2020 à l'échelle des 42 communes.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT fixe un objectif de répartition de la production de logements à 85% dans le pôle aggloméré et la seconde couronne (soit les communes de classes 1, 2 et 3 définies par le SCoT).

Volume de logements commencés à l'échelle du SCoT					
Source : SOeS, Sit@del2, Traitement Grand Troyes					
2010	2011	2012	2013	2014	2015
956	1135	906	459	582	795

Part de logements commencés dans le pôle aggloméré et la seconde couronne (classes 1, 2 et 3)					
Source : SOeS, Sit@del2, Traitement Grand Troyes					
2010	2011	2012	2013	2014	2015
91%	93%	86%	87%	92%	93%

Après une nette diminution de la production de logements à l'échelle du SCoT en 2013 et 2014, l'année 2015 fait apparaître une légère reprise de la construction neuve avec environ 800 logements commencés, tout en restant en deçà du scénario du SCoT.

Toutefois, le volume prévisionnel en 2015 (456 logements autorisés) laisse supposer que la production sera moins importante en 2016, dans la poursuite de la tendance constatée depuis 2013.

La répartition de la production de logements s'inscrit quant à elle en cohérence avec l'objectif fixé, même si elle met en exergue la prépondérance de l'agglomération dans le volume construit.

A retenir

- Le volume de logements réalisés à l'échelle du SCoT, en diminution depuis trois ans, constitue un facteur d'alerte vis-à-vis du scénario du SCoT tel qu'il avait été établi.

La densité résidentielle

Pour rappel, le SCoT définit une densité résidentielle moyenne par classe de communes, sous la forme d'une fourchette exprimée en nombre de logements par hectare, que les documents d'urbanisme communaux doivent permettre.

Le suivi de la densité résidentielle est possible via l'exploitation des données de la construction neuve (rapport entre le nombre de logements commencés et la surface des terrains accueillant les constructions). Les espaces communs dédiés à la voirie, aux espaces verts et espaces publics n'entrent pas dans le calcul de la densité résidentielle.

Densité résidentielle nette moyenne pour chaque classe de communes (en nombre de logements par hectare)							
Source : DREAL Champagne-Ardenne, Sit@del2, Traitement Grand Troyes							
	Orientation SCoT	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Classe 1 (agglomération)	20 à 100	29	32	27	26	42	29
Classe 2 (2 ^e couronne en continuité)	15 à 20	11	11	11	11	32	17
Classe 3 (2 ^e couronne)	12 à 15	8	9	NR*	néant	14	9
Classe 4 (pôles secondaires)	12 à 18	4	4	11	7	9	12
Classe 5 (autres communes)	10 à 12	5	6	10	8	10	7

*NR : non représentatif

A retenir

Les densités résidentielles observées en 2015 s'inscrivent dans les fourchettes définies par le SCoT, en agglomération, en seconde couronne ou dans les pôles secondaires.

Elles sont plus faibles dans les communes rurales de classe 5, prédominées par la construction en individuel pur.

- Si l'année 2014 était marquée par un renforcement de la densité résidentielle liée à des opérations d'habitat collectif plus nombreuses, notamment dans les communes de classe 1 et 2, l'année 2015 se caractérise par des densités moyennes s'inscrivant globalement dans les fourchettes définies par le SCoT.
- Dans l'agglomération (classe 1), les projets de construction les plus denses correspondent à des opérations portées majoritairement par les bailleurs sociaux. Sur certaines communes, on peut aussi noter une part importante de construction neuve réalisée dans le cadre des Zones d'Aménagement Concerté programmées depuis plusieurs années (en particulier : ZAC des Feuillates à Rosières-près-Troyes, ZAC d'Echenilly à Saint-André-les-Vergers, ZAC du Parc de la Vienne à La Rivière-de-Corps), avec une mixité des formes d'habitat (individuel pur, groupé, collectif).
- La réalisation de plusieurs opérations d'habitat de type résidences (communes de Buchères et de Creney-près-Troyes) est également à prendre en compte dans le calcul de la densité résidentielle moyenne de la seconde couronne (classe 2).

Pour les classes 3, 4 et 5, la construction neuve est davantage caractérisée par l'habitat individuel pur. La moyenne observée à l'échelle des communes rurales de la classe 5 traduit des situations extrêmement variées en termes d'emprises parcellaires. Ainsi, hors opération d'aménagement de type lotissement, un projet individuel peut parfois s'implanter sur une parcelle de plusieurs milliers de mètres carrés.

A titre de référence globale, la densité moyenne à l'échelle du SCoT a bien évolué puisqu'elle est passée de 12 logements à l'hectare au moment de l'élaboration du SCoT à 20 logements à l'hectare en 2015.

Diversité dans les formes d'habitat et dans l'accès au logement

Les objectifs de mixité dans l'offre

Pour rappel, le SCoT définit un objectif d'offre en logement aidé territorialisé. Le suivi est réalisé à partir de l'analyse des données INSEE (parc de logements HLM sur parc de résidences principales) et Prêt à Taux Zéro (dans le neuf).

Taux de logement aidé dans l'offre globale de logements (dont taux de logements locatifs sociaux)							
Source : INSEE, PTZ, Traitement Grand Troyes							
	Objectif SCoT 2020	Situation 2006	2011 données 2009	2012 données 2010	2013 données 2011	2014 données 2012	2015 données 2013
Classe 1	30 à 35% (dont 31 à 32% LLS)	33,8% (dont 32,9% LLS)	33,3% (dont 32% LLS)	32,6% (dont 31% LLS)	31,8% (dont 30% LLS)	31,3% (dont 30% LLS)	31,3% (dont 30% LLS)
Classe 2	20 à 25% (dont 5 à 10% LLS)	9,6% (dont 1,7% LLS)	12,3% (dont 2% LLS)	12,1% (dont 2% LLS)	12,2% (dont 2% LLS)	13,5% (dont 3% LLS)	15,1% (dont 5% LLS)
Classes 3, 4 et 5	15 à 20% (dont 1 à 5% LLS)	8% (dont 0,8% LLS)	9,9% (dont 1,1% LLS)	10% (dont 1% LLS)	10,4% (dont 2% LLS)	10,8% (dont 2% LLS)	11,1% (dont 2% LLS)
Total SCoT	31 à 32%	30,4%	30,6%	29,9%	28,8%	28,4%	28,5%

Les données exposées traduisent une tendance à l'évolution de l'offre en logement aidé se rapprochant progressivement des objectifs exprimés dans le SCoT, soit :

- un principe de rééquilibrage au sein de l'agglomération, en cohérence avec le Programme Local de l'Habitat du Grand Troyes,
- un principe de diversité renforcée dans les communes de seconde couronne, au plus près des équipements, services et transports collectifs.

A retenir

- Les taux territorialisés d'offre en logement aidé évoluent dans le sens des orientations du SCoT.

La réhabilitation de l'habitat ancien

Le SCoT incite à la réhabilitation de l'habitat ancien dans la perspective d'une redynamisation ou d'une reconquête des tissus urbains et villageois.

Le suivi mis en place dans le cadre de l'observatoire s'appuie sur les données des logements subventionnés par l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat.

Nombre de logements subventionnés par l'ANAH dans le SCoT						
Source : ANAH, Traitement Grand Troyes						
	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Secteur diffus	68	45	42	44	69	83
Secteur OPAH	2	3	25	17	52	3
Total	70	48	67	61	121	86

A retenir

- Un très faible nombre de logements ayant bénéficié d'une aide pour l'amélioration de l'habitat en dehors du cœur d'agglomération.

En 2015, le nombre de logements ayant bénéficié d'une aide de l'ANAH a augmenté en secteur diffus, c'est-à-dire en dehors de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat actuellement en cours sur le Bouchon de Champagne, celle-ci n'ayant concerné que très peu de logements l'année dernière. Toutefois, le volume reste faible à l'échelle du territoire du SCoT, la grande majorité des logements subventionnés se situant dans les communes de l'agglomération telles que Troyes, La Chapelle-Saint-Luc et Sainte-Savine (classe 1).



Réalisation

Octobre 2016

Direction de la publication : Jean-Pierre ABEL – Rédaction : Claudie LEITZ

Ressources : Céline CHANTRENNE, Direction Veille, Études et Prospective intercommunales / Observatoires
Grand Troyes