

L'habitat du centre ville reconstruit à Saint-Lô

Caractéristiques des logements et de leur occupation

© Source : archives départementales, plan de la reconstruction



Table des matières

Partie introductive.....	1
La destruction et les phases de la reconstruction 1948-60.....	3
Les enjeux du bâti de la reconstruction	4
Partie 1 Analyse des quartiers centraux de la ville de Saint-Lô.....	4
2.1 Une approche du profil des ménages.....	5
2.2 Les caractéristiques physiques du bâti et son évolution.....	14
Partie 2 Le départ des habitants du centre ville vers l'extérieur et les communes périphériques....	24
Conclusion.....	25

Partie introductive

La seconde guerre mondiale a joué un rôle essentiel dans la transformation de l'habitat du centre ville St-Lois comme dans la plupart des villes de Normandie reconstruites.

Aujourd'hui, on note un intérêt patrimonial des logements des quartiers de la reconstruction qui présentent des qualités architecturales et sont situés en centre ville et en particulier le long des remparts.

Malgré la dernière crise économique, qui a renforcé les exigences de proximité aux commerces et aux emplois, Saint-Lô ville moyenne en position centrale du département ne cesse de voir sa population diminuer. Bien qu'attractive en raison de ses fonctions administratives, de son pôle universitaire, et de ses emplois, Saint-Lô est touchée par la périurbanisation et la dispersion excessive de l'habitat dans les espaces ruraux.

Le centre urbain reconstruit, différent des autres et longtemps délaissés, est devenu, ici comme ailleurs, un territoire d'enjeux. L'attractivité et la reconquête du centre-ville est à l'ordre du jour et les travaux d'amélioration des logements sont aujourd'hui incontournables.

Compte tenu de l'offre limitée de produits récents tout confort en centre ville, les immeubles aux étages abandonnés pourraient manifestement bénéficier d'un regain d'attractivité après rénovation.

L'objet de l'étude est donc dans la perspective de la réhabilitation du parc de la reconstruction de décrire les principales caractéristiques du parc de la reconstruction de Saint-Lô et d'avoir une meilleure connaissance de l'occupation des logements et du dynamisme du centre ville.

Elle doit permettre de connaître les conditions de l'habitat dans les quartiers du centre ville reconstruit à l'issue de la seconde guerre mondiale, fournir une aide pour valoriser le bâti de la reconstruction, et notamment une aide à la mise en œuvre de dispositifs incitatifs pour accompagner la rénovation et engager les travaux nécessaires, en particulier ceux visant à réduire la précarité énergétique des logements.

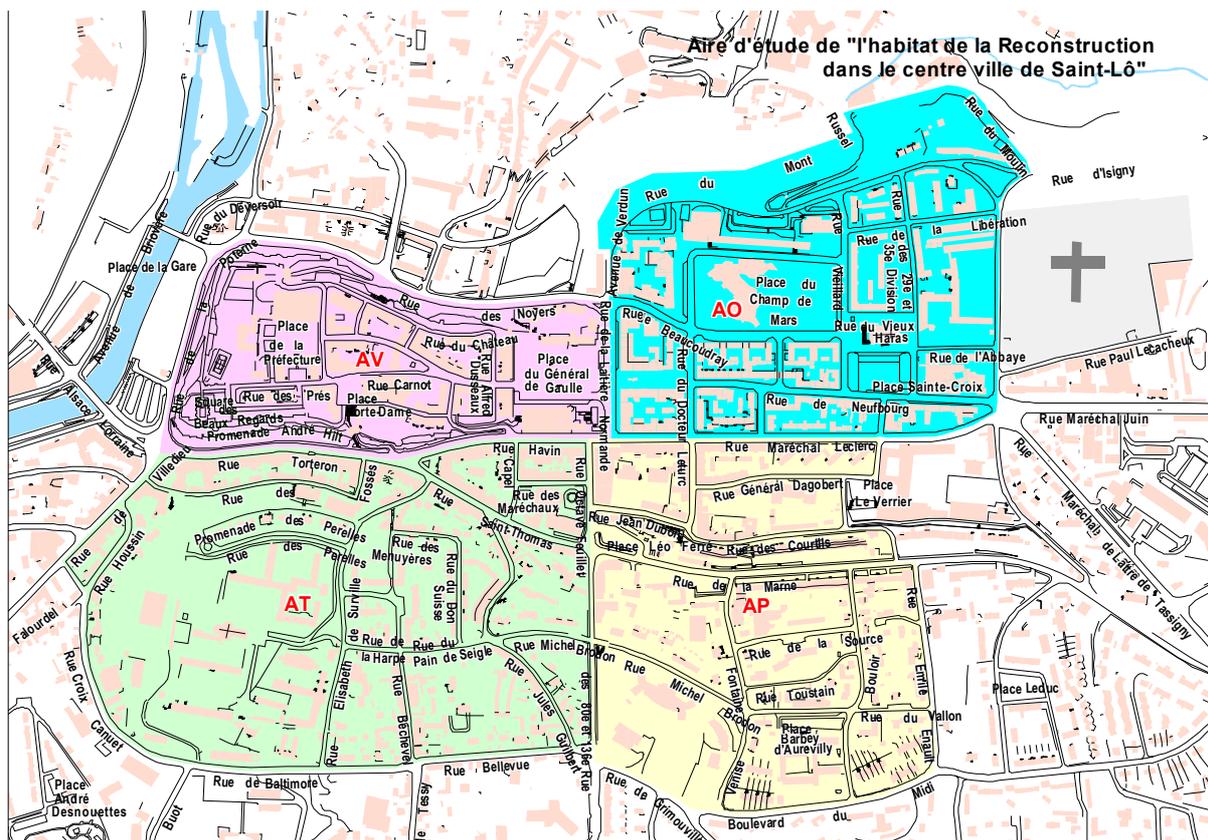
Définition de l'aire d'étude :

Pour mener cette étude sur l'habitat de l'après guerre un découpage infra communal de la ville de Saint-Lô était nécessaire.

L'aire d'étude retenue est issue d'une comparaison du plan de la reconstruction et du découpage de Saint-Lô en sections cadastrales. Elle représente environ 1 800 logements et recouvre les quartiers dans lesquels le parc de la reconstruction a été principalement implanté.

Les analyses statistiques et cartographiques ont été réalisées à l'échelle des sections cadastrales suivantes :

Section cadastrale & Zone
AT Rue Torteron, rue St thomas
AV L'enclos (fermé par les remparts)
AO La place du champs de mars
AP La rue de la Marne, le Bouloir



Ces 4 sections correspondent aux zones bâties de la reconstruction, elles recouvrent en particulier l'enclos (fermé par les remparts), la rue du Neufbourg, la rue Torteron, la rue des fossés, la rue Havin, la rue Maréchal Leclerc,, la place du champ de Mars, et la rue de la Marne.

Le fichier FILOCOM

Le travail réalisé n'étant pas possible avec les données issues du recensement de la population, qui ne sont pas disponibles à une échelle suffisamment fine pour caractériser les logements de la reconstruction, il s'appuie sur la source FILOCOM issue des fichiers fiscaux et fonciers (principalement la taxe d'habitation) qui fournit des informations sur les logements, et dont les données sont disponibles à la section cadastrale.

Le fichier fournit des indications sur les logements (année de construction, confort, surface,.....) et sur leur occupation (revenus des ménages, statuts d'occupation,.....). Il apporte une connaissance statistique du parc de logements cependant, peu d'informations sont disponibles en raison des contraintes attachées au secret statistique.

Des extractions infracommunales à la section cadastrale ont été fournies par le CETE Nord-Picardie, suite à une demande spécifique de la direction régionale de Basse-Normandie du ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable.

Autres sources

Les données du recensement de la population ont été utilisées à l'échelle de l'IRIS et à l'échelle de la ville de Saint-Lô.

La comparaison entre Filocom et le recensement de la population est à mener avec prudence, dans la mesure où peuvent être observées des variations de champs dans chacune des deux sources.

La destruction et les phases de la reconstruction 1948-60

Nous présenterons dans cette partie la naissance du parc de la reconstruction à Saint-Lô et l'enjeu d'une intervention sur les quartiers de l'hypercentre qui concentrent ce parc vieillissant.

La destruction du centre ville de Saint-Lô

La ville subit l'occupation jusqu'au 6 juin 1944.

La ville de Saint-Lô a presque entièrement été détruite (90% du centre ville) par les bombardements de la Seconde Guerre mondiale en juin 1944, Saint-Lô reçut le surnom de capitale des ruines, expression reprise par Samuel Beckett dans son texte *The capital of ruins* du 10 juin 1946 qu'il rédige pour la radio Irlandaise en juin 1946.

Pour les alliés, il s'agissait à la fois d'anéantir les centres de commandement qui y étaient installés, et de couper une importante voie de communication.

Les phases de la reconstruction

Après libération, un long travail de déblaiement des décombres commence, et malgré la volonté de certains responsables de rebâtir plus loin un nouveau Saint-Lô, la population revient progressivement habiter sa ville.

Les mesures d'urgence : des baraques en bois pour l'hôpital et pour répondre aux problèmes immédiats du logement

En avril 1945, le **ministère de la reconstruction et de l'urbanisme (MRU)** préconisa l'installation de baraques préfabriquées en bois. (Il ne reste plus beaucoup de traces des baraques en bois.) Ces baraques sont construites grâce à la générosité des dons.

On compte en **1948** dix cités, parfois composées de plus de 70 maisons. Les baraques étaient livrées en kit et il suffisait de les monter sur place. Chacune avait des spécificités différentes selon leur origine (suédoise, finlandaise, suisse, française, américaine, canadienne).

La longue reconstruction (1948-1960) de Saint-Lô après la deuxième guerre mondiale : description

En 1948, il faut reconstruire en dur Saint-Lô. Les opérations sont dirigées sur la base du plan de reconstruction et d'aménagement conçus dès 1945 par l'architecte urbaniste André Hilt (décédé en 1946), qui avait proposé de conserver la trame générale de la ville en l'adaptant aux besoins modernes. Le président Vincent Auriol pose la première pierre quatre ans tout juste après le débarquement.

On peut considérer que la phase de reconstruction pour répondre aux besoins importants de l'époque s'achève vers 1960.

Pendant la reconstruction, de 1948 jusqu'en 1960, des milliers de logements sont créés en centre ville dans l'urgence pour faire face à la crise du logement née des destructions de la Seconde Guerre mondiale et du début du baby boom.

Les dispositions du plan de reconstruction de Saint-Lô prévoient un renouvellement complet de la ville, le projet modifie non seulement la disposition des quartiers d'habitation (le parcellaire), mais aussi celle des voies publiques, ainsi que l'implantation des bâtiments ou des services publics. Les projets de développement des fonctions urbaines prévus par le plan ont pour la plupart été menés à bien.

C'est essentiellement sous la forme de constructions en contiguïté et à l'alignement sur rue que la reconstruction a été menée. Parfois, sur l'ancien tracé des rues, la plupart du temps, sur des tracés remaniés, et, plus rarement, après un travail de recomposition totale de l'espace urbain. Les immeubles sont moins serrés et le plan de la ville est régulier.

Sur les remparts, autour de l'église Notre-Dame s'étendait le centre historique de la ville « l'Enclos », dense et commerçant. Avec la reconstruction, ce sont les services publics qui y prennent place, comme la Préfecture et les services financiers avec une organisation urbaine aérée, aux tracés orthogonaux.

La morphologie ancienne, commerces à rez-de-chaussées et habitat dans les étages, est reconstituée.

L'urbanisme doit permettre la circulation et la stationnement de la voiture relativement récente dans la ville.

La reconstruction de la ville elle-même s'est faite en modernisant la ville. Aux anciennes rues tortueuses et étroites sont substituées des avenues larges et régulières, de nouvelles rues et de grandes places sont créées.

L'arrière des immeubles du centre ville donne sur des cours (ou courettes) privatives, de plus de 16 m² de superficie accessibles par des rues secondaires pour les voitures.

Dès la fin des années 50, des programmes HLM importants sont réalisés sous la direction de l'architecte en Chef Marcel Mersier (qui a succédé à André Hilt en 1946) : sur la place du Champs de Mars et au sud du Bouloir (rue Toustain et La Ferronnière).

Les enjeux du bâti de la reconstruction

La reconquête du bâti du centre ville par la réhabilitation et le développement urbain.

Après les critiques du bâti de la reconstruction considéré monotone, l'architecture d'après-guerre opère un retour dans le champ du patrimoine du XXe .

Il fait du centre ville de Saint-Lô, un témoignage de la période de la reconstruction.

Les années 70-80 ont vu une dégradation des conditions d'habitat, liée à la crise économique et au chômage, mais aussi au départ d'une partie de la population pour des maisons individuelles périurbaines. L'absence d'entretien des logements depuis la dernière guerre mondiale apparaît comme la principale source de désordres sur les logements du centre ville.

L'enjeu des années à venir est la valorisation et la dynamisation du centre ville, à travers des projets de rénovation de grande ampleur. Dans une période où l'immobilier reste cher en ville, l'utilisation du bâti de la reconstruction apparaît comme une opportunité.

Il faut redonner une bonne image de marque aux logements du centre-ville Saint-Lois et permettent l'accueil de populations nouvelles.

Partie 1 Analyse des quartiers centraux de la ville de Saint-Lô

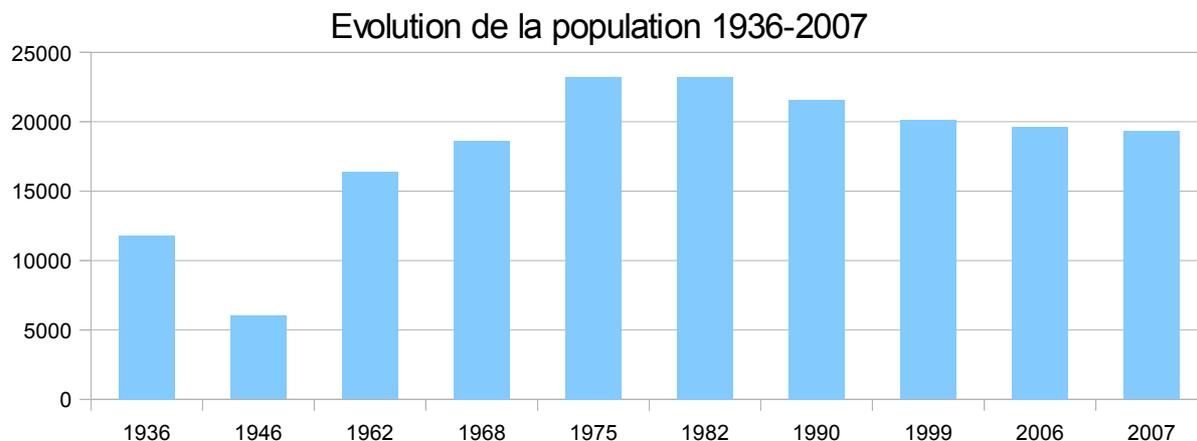
On cherche à apprécier les caractéristiques et les spécificités de cette zone d'habitat à partir des éléments quantifiables.

L'ensemble des données, utilisés dans cette étude proviennent du fichier FILOCOM de la DGI, les principaux indicateurs de ce fichier étant disponibles à la section cadastrale alors que les autres sources de données infra communales disponibles (IRIS,...) sont inadaptées pour analyser la situation de ce centre ville.

Le fichier FILOCOM (fichier des logements par commune, construit par la DGI pour les besoins du ministère, est constitué à partir du fichier des bases de la taxe d'habitation auquel sont ajoutées les données issues du fichier foncier des propriétés bâties, du fichier des propriétaires et du fichier de l'IRPP.

2.1 Une approche du profil des ménages

L'évolution de la population à Saint Lô



1936	1946	1962	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2007
11 814	6 010	16 351	18 615	23 221	23 212	21 546	20 090	19 643	19 320

Source INSEE - recensements de la population

Pendant la guerre, Saint-lô a perdu cinq cents de ses habitants, victimes civiles.

Après guerre, la croissance de la population a été rapide jusqu'en 1975, la ville et ses emplois attire les habitants des communes voisines.

Entre 1968 et 1975 la population de Saint-Lô continue d'augmenter, les nouveaux habitants sont attirés par l'environnement urbain : on construit des quartiers d'immeubles dans le vallon de la Dollée et du Val Saint-Jean.

A partir des années 80 le déclin démographique est net à Saint-Lô, même s'il est décroissant au fil des recensements de population.

Saint-Lô	solde migratoire absolu	solde migratoire relatif (%)	solde naturel	solde naturel relatif (%)	évolution absolue population (hab)	évolution relative population (%)
1990-1999	-2441	-11,33	976	4,53	-1465	-6,8
1999-2006	-687	-3,19	249	1,24	-438	-2,18

Le déficit de population du au solde migratoire :- 3454 sorties de St-Lô entre 1982 et 1990, et - 687 entre 1999 et 2006, traduit le vieillissement du bâti de la reconstruction et l'affaiblissement de la fonction résidentielle des centres-villes.

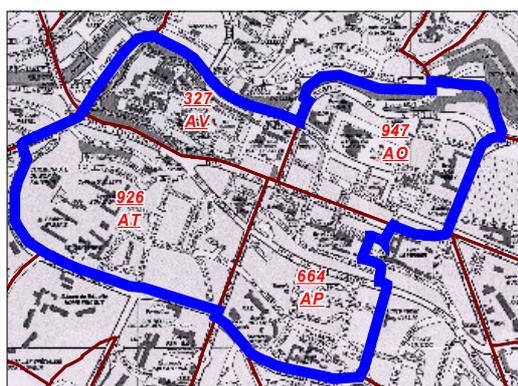
19 320 habitants. C'est la population légale municipale de Saint-Lô au 1er janvier 2010, celle qui comptabilise les personnes ayant leur résidence principale dans la commune. Soit 323 de moins que la population légale au 1er janvier 2009

La lutte contre le **vieillissement du parc et de sa population** apparait comme une condition essentielle pour redynamiser le centre ville de Saint-Lô. En 2006, les plus de 60 ans représentaient 22,5% de la population alors que contre 23,3% pour les moins de 20 ans

La population dans les sections cadastrales étudiées

Parmi les quatre sections cadastrales où est concentré l'habitat de la reconstruction, la population fiscale compte 2864 habitants (source Filocom 2007) qui se répartissent de la manière suivante :

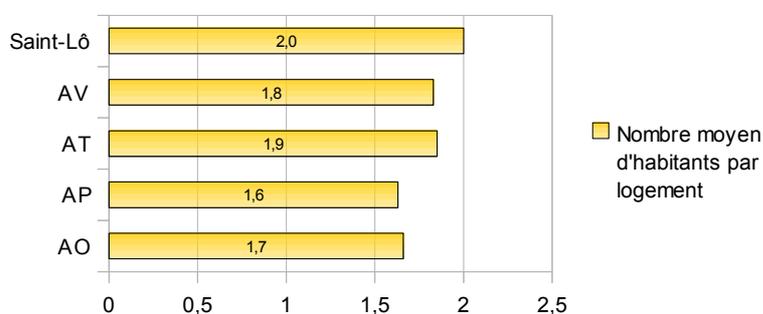
Nombre d'habitants par section cadastrale



■ contour de la zone étudiée, l'hyper-centre ville

x % Nombre d'habitants en 2007

La taille moyenne des familles



La taille moyenne des ménages dans les sections cadastrales étudiées (environ 1,7 personnes par logement en 2007 sur l'aire d'étude contre 2 en moyenne communale en 2007) est faible par rapport à celle de la commune).

Le nombre d'habitants régresse à Saint-Lô mais les besoins en logement demeurent en raison de ce desserrement de la taille moyenne des ménages du centre ville. Ce desserrement est induit, et renforcé en centre ville, par la moindre natalité, le vieillissement de la population, l'absence d'arrivée de nouvelles populations et les décohabitations.

Les Statuts d'occupation des logements (PO, locataires, autres statuts) :

Section	St Lô		AT		AV		AO		AP	
Propriétaires occupants	3 421	35,4%	213	35,9%	46	22,8%	80	13,3%	150	31,6%
Locataires privés	2 254	23,4%	377	63,6%	140	69,3%	183	30,3%	214	45%
Locataires HLM	3 683	38,2%	1	0,2%	0	0%	339	56,1%	72	15,2%
Autres (meublé logé gratuit. employeur)	290	3%	2	0,3%	16	7,9%	2	0,3%	39	8,2%
Total ménages	9 648	100%	593	100%	202	100%	604	100%	475	100%

Source Filocom 2007

Étude « l'habitat de la reconstruction dans le centre ville de Saint-Lô »

Les résidences principales sont habitées en **majorité par des locataires** qui constituent près de 71% des ménages en centre ville contre 61,5% à Saint-Lô et à peine 39% dans l'ensemble du département.

Le **parc privé représente la quasi totalité des logements dans les sections AT et AV**. Le poids du parc locatif social dépasse 56% dans la section cadastrale AO.

Les propriétaires occupants sont peu représentés dans les sections Nord du centre ville (AV et AO).

La répartition de la population par classe d'âge

Répartition par classe d'âge
Saint-Lô en 2006



source : Insee - Recensement de la population

Répartition par classe d'âge
France en 2006



source : Insee - Recensement de la population

Globalement, la population de Saint-Lô apparaît relativement âgée. L'indice de vieillissement (le rapport de la population des plus de 60 ans sur celle des moins de 20 ans) est plus important qu'en moyenne nationale.

Il y a peu de personnes de moins de 20 ans et une forte proportion de plus de 75 ans.

Les quartiers du centre ville se caractérisent globalement par une **population plus jeune** qu'ailleurs, 18% des habitants ont moins de 30 ans, contre 13,4% en moyenne communale.

Mais, les sections du périmètre d'étude (excepté AT) sont également prisés par une population relativement âgée (nombreux retraités).

La répartition par âge des personnes de référence du foyer fiscal

L'âge du chef de famille des ménages locataires en 2007

Section	% St Lô	%AT	%AV	%AO	% AP
- 30 ans	33,7%	37,4%	33%	35,5%	32,1%
30-39 ans	21,4%	21%	14,8%	18,7%	22,8%
40-49 ans	15,5%	17,8%	18,2%	13,5%	11,7%
50-59 ans	12,8%	11,5%	10,5%	13,5%	11,7%
60 ans ou +	16,6%	12,2%	23,5%	18,7%	21,6%
Total locataires	1 862	286	115	155	162

Source Filocom 2007

La classe d'âge la plus représentée parmi les locataires est celle des moins de 30 ans. Comme ailleurs, l'âge moyen du chef de famille est nettement faible dans le parc locatif privé, **les locataires restent globalement assez jeunes dans le centre ville** et en particulier dans la section cadastrale AT où ils représentent plus de 37% des familles.

L'âge moyen de la personne de référence du foyer fiscal est nettement moins élevé dans le parc locatif privé que dans le parc HLM localisé dans les sections AO et AP du centre ville (43ans contre 57 ans).

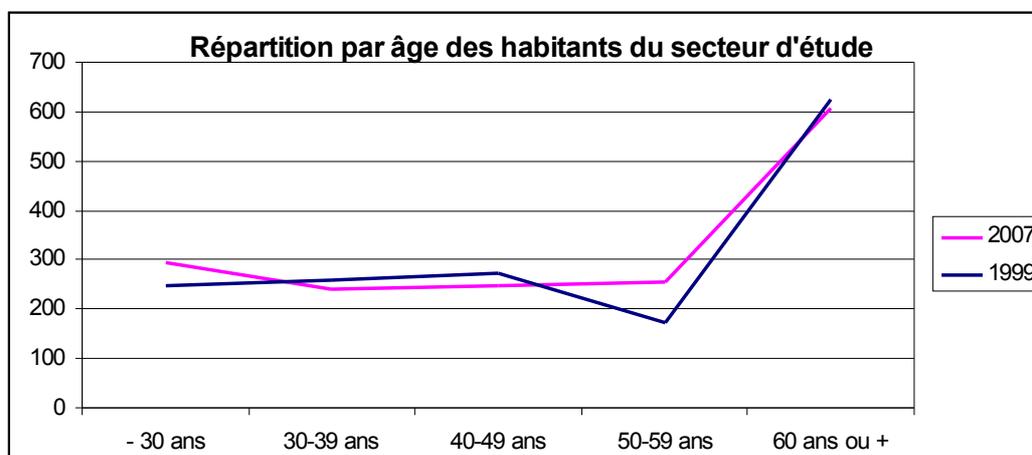
L'âge du chef de famille des propriétaires occupants (PO) en 2007

Section	St Lô	AT	AV	AO	AP
- 30 ans	1,5%	s	s	s	s
30-39 ans	8,5%	8,6%	s	s	10%
40-49 ans	14,5%	19,1%	s	s	7,4%
50-59 ans	22,8%	17,7%	26,1%	13,7%	12,7%
60 ans ou +	52,7%	53,1%	58,7%	67,5%	68,5%
Total PO	3 402	209	46	80	149

Source Filocom

La classe d'âge la plus représentée parmi les propriétaires occupants de Saint-Lô et en particulier dans l'hypercentre est celle des plus de 60 ans.

Avec 607 ménages (tous statuts d'occupation confondus) dont la personne de référence a plus de 60 ans en 2007, la part des ménages seniors atteint 36,9% en 2007 contre 31% en 2005 dans les quartiers centraux, soit 2 points de plus qu'en moyenne sur le reste de la commune. (voir carte de la part des plus de 60 ans dans la population).

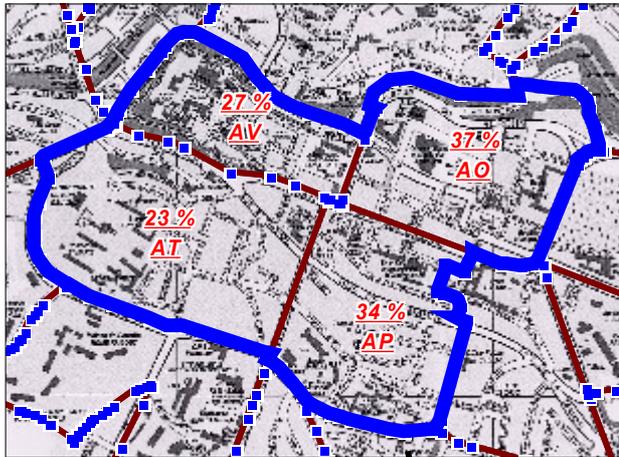


Source : Filocom 1999 et 2007

L'âge moyen tend à s'accroître dans le centre ville où la classe d'âge 50-59 la moins représentée en centre ville est celle qui a augmenté le plus entre 1999 et 2007.

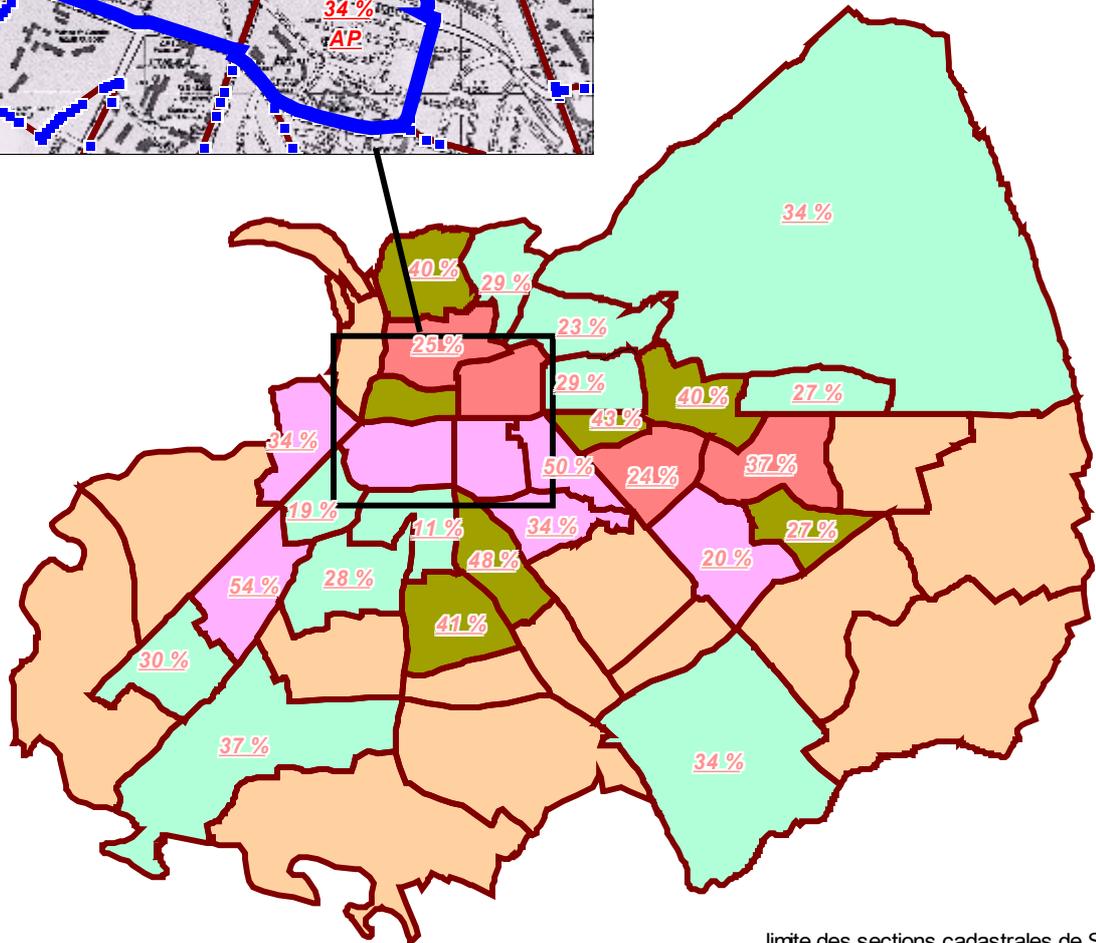
Les personnes isolées, allocataires de minima sociaux, sont rarement propriétaires de leur logement. N'étant en général pas prioritaires pour l'accès à un logement social - n'ayant pas d'enfants à charge – et souhaitant habiter le centre-ville, elles se logent le plus souvent dans un parc locatif privé.

Ménages âgés (âge de la personne de référence supérieur à 60 ans) par section cadastrale de SAINT-LO



contour de la zone étudiée, l'hyper-centre ville

x % taux des ménages dont la personne de référence a plus de 60 ans



limite des sections cadastrales de Saint-Lô

	Hyper-centre ville	Reste de la commune
Nombre de logements avec personne de référence de plus 60 ans dans la zone étudiée*	557	7762
Taux de ménages dont la personne de référence a plus de 60 ans	31%	28%

Nombre de ménages dont la personne de référence a plus de 60 ans

- secret statistique (- de 11lpts)
- 11 - 50
- 51 - 100
- 101 - 200
- 201 - 310

* hors secret statistique

Le revenu des ménages fiscaux par rapport aux plafonds HLM

Ménages fiscaux	St Lô	AT	AV	AO	AP
Locataires privés					
Moins de 40%	25,4%	28,5%	25%	23,3%	21,5%
De 40 à 60%	19,1%	19,8%	15,5%	15,7%	20,2%
De 60 à 100%	34,8%	32,6%	40,5%	35,2%	36,2%
Plus de 100%	20,6%	18,8%	6,9%	25,8%	22,1%
Médiane revenu annuel par UC	12 796€	12 161€	14 178€	13 945€	13 296€
Locataires HLM					
Moins de 40%	38,1%	100%	0%	30,2%	48,3%
De 40 à 60%	23,2%	0%	0%	19,9%	24,1%
De 60 à 100%	30,8%	0%	0%	38,7%	25,9%
Plus de 100%	7,8%	0%	0%	11,1%	1,7%
Médiane revenu annuel par UC	9 671€	3 631€	néant	11 597€	8 624€
Propriétaires occupants					
Moins de 40%	7,1%	8,1%	s	s	8,7%
De 40 à 60%	10,9%	12,9%	s	s	11,4%
De 60 à 100€	33,5%	27,8%	28,3%	22,5%	34,2%
Plus de 100%	48,5%	51,2%	s	s	45,7%
Médiane revenu annuel par UC	18 042€	22 069€	18 432€	18 960€	23 033€
Médian revenu par UC tous ménages	12 796€	13 339€	13 453€	14 803€	15 336€

Le fichier FILOCOM permet de connaître par statut d'occupation les revenus nets imposables provenant de la déclaration de revenus, après déductions autorisées. Il s'agit des données disponibles de la population fiscale prise en compte pour le calcul de l'impôt (18 280 habitants soit près de 95% de la population communale).

Globalement, le revenu par unité de consommation en centre ville est légèrement supérieur à la moyenne communale.

73% des ménages de la zone d'étude ont des revenus inférieurs aux plafonds de ressources HLM et sont éligibles à un logement social. (74% des ménages de Saint-Lô).

Les ménages du centre ville disposent d'un revenu médian relativement modeste de 13 395 € par unité de consommation en 2007. Ce revenu apparaît néanmoins supérieur au revenu médian communal (12 796€) car les ménages les plus pauvres sont concentrés dans les quartiers d'habitat social excentrés où le revenu médian est proche de 7 000€.

Le revenu diffère fortement selon le mode d'occupation.

Les tableaux ci-dessus montrent une corrélation entre le niveau de revenu et le statut d'occupation, et par conséquent la différence sociale des quartiers

La part des ménages au-dessus des plafonds de ressources est plus forte parmi les propriétaires occupants et dans le parc locatif privé par rapport au parc HLM.

Les locataires ont en général des revenus modestes et la pauvreté est en moyenne plus forte dans la ville centre.

Étude « l'habitat de la reconstruction dans le centre ville de Saint-Lô »

A Saint-Lô, les situations de pauvreté et de précarité sont principalement le fait de personnes isolées, dépendantes des prestations sociales et sans revenus d'activité. Le revenu moyen des foyers fiscaux non imposables de Saint-Lô est seulement de 8 812€ contre 10 449€ en moyenne départementale. (Source DGI année 2006).

La part des locataires très modestes (revenu imposable inférieur à 60 % du plafond de ressources) a progressé de X points depuis 1999, passant de % à 78 %.

Le fichier Filocom ne permet pas de connaître la part des copropriétaires à faibles revenus.

On comptait en 2007, 497 allocataires RMI à Saint-Lô (source CNAF&MSA).

La composition familiale : un grand nombre de personnes isolées.

La diminution de la taille moyenne des ménages que l'on constate sur l'ensemble du territoire national apparaît encore plus forte dans la zone d'étude puisque la taille moyenne des ménages est de 1,6 contre 1,9 en moyenne pour la population Saint-Loise.

Le type de famille parmi les locataires du parc privé

	St-Lô	AT	AV	AO	AP
Personne seule	56%	65,3%	57,7%	59,7%	68,1%
Monoparentale	9,7%	8%	10,4%	7,6%	9,8%
Couple sans enfant	8,9%	7,3%	10,4%	6,9%	7,4%
Couple avec enfant(s)	8,8%	7,3%	7,7%	8,2%	3,1%
Autre	16,6%	12,1%	13,8%	17,6%	11,6%
Total locataires	1 875	288	116	159	163

Le type de famille parmi les propriétaires occupants

	St-Lô	AT	AV	AO	AP
Personne seule	30,8%	42,6%	41,3%	55%	45,6%
Monoparentale	5%	4,8%	s	2,5%	2%
Couple sans enfant	32,2%	23,4%	26,1%	21,3%	33,6%
Couple avec enfant(s)	15,3%	15,3%	s	6,3%	8,1%
Autre	16,7%	12%	s	15%	10,7%
Total PO	3 402	209	46	80	149

Le parc de logements du centre ville accueille une population qui compte en plus grande proportion des personnes seules (58% des ménages contre 45% des ménages Saint-Lois). Cet isolement est particulièrement important dans le parc locatif. Dans le parc locatif privé de la zone d'étude comme dans le parc locatif social des sections AO et AP près de **64%des locataires sont des personnes seules.**

Cet isolement renforce la précarité puisque les économies d'échelle pour les dépenses de la vie courante ne sont plus possibles.

En revanche, le centre accueille moins de familles monoparentales (7,5% des familles contre 9,5% en moyenne à Saint-Lô), de couples avec enfants (7,4% des familles contre 10,9% en moyenne à Saint-Lô) et de couple sans enfants (13,9%contre 17,9%).

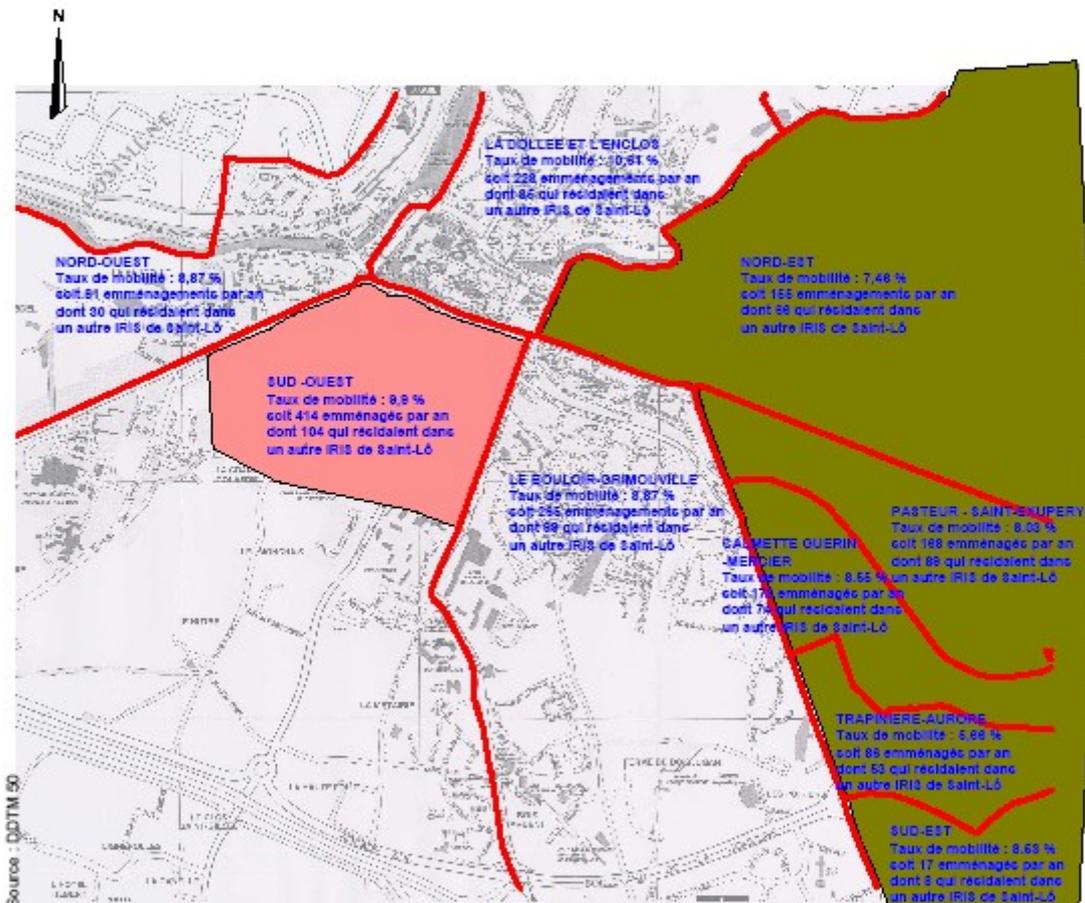
La mobilité dans le parc de logements

SERVICE
HABITAT
CONSTRUCTION
ET VILLE

Unité Politiques
de l'Habitat
(UPHVP)

Janvier 2010

POPULATIONS INSTALLEES A SAINT-LO (entre 2002 ET 2006)



© IGN - BDCARTO 2007

limites IRIS

secteur le plus concerné
pour une première installation

secteur attractif pour les
habitants de Saint-Lô



0 200m

Direction Départementale des
Territoires et de la Mer

Étude « l'habitat de la reconstruction dans le centre ville de Saint-Lô »

La durée d'occupation dans les résidences principales

	St-Lô	AT	AV	AO	AP
Moins d'1an	17,6%	29,8%	30,7%	19,5%	25,3%
1 an	12,1%	15,3%	15,3%	10,1%	20,4%
2 an	8,1%	7,3%	6,4%	8,1%	6,3%
3 à 4 ans	11,6%	14,5%	9,4%	12,6%	9,1%
5 à 9 ans	16,1%	11,5%	14,4%	16,7%	12,6%
Plus de 10 ans	34,4%	21,6%	23,8%	32,9%	26,3%
	9648	593	202	604	475

Comparé à l'ensemble des logements de Saint-Lô, la mobilité est plus élevée dans les résidences principales du cœur de ville que dans l'ensemble du parc de résidences principales de la ville. Ce parc en majorité locatif et collectif peut accueillir des publics plus mobiles : jeunes, fonctionnaires,....

47,6 % des habitants de la zone d'étude ont changé de résidence principale entre 2005 et 2007 contre 37,8% sur le reste de la commune.

La durée d'occupation dans les logements locatifs privés

	St Lô	AT	AV	AO	AP
Moins d'1an	41%	43%	37,9%	46,7%	42%
1 an	20,3%	19,1	18,6%	15,4%	28,5%
2 an	10%	8,2%	7,1%	11,5%	7,5%
3 à 4 ans	10,2%	13%	8,6%	8,8%	7,5%
5 à 9 ans	9,2%	8,7%	11,4%	8,8%	6,1%
Plus de 10 ans	9,3%	7,9%	16,4%	8,8%	8,4%
Locatifs privés	2 254	377	140	182	214

Si on examine le parc locatif privé de Saint-Lô, la mobilité y est à peine plus élevée en centre-ville. 72% des habitants de la zone d'étude ont changé de résidence principale entre 2005 et 2007 contre 71 en moyenne sur l'ensemble du parc locatif de Saint-Lô.

L'ancienneté d'occupation des logements locatifs est plus forte dans l'enclos(section AV délimitée par les remparts). 16,4% des locataires y habitent depuis plus de 10 ans. Elle est plus faible dans la section AO qui comporte des immeubles HLM des années 50 (Champs de Mars,...).

Les nouveaux résidents du centre ville (quartier Iris comportant la section AT) viennent en majorité de l'extérieur de Saint-Lô. Les ménages partent vers les quartiers de l'Est de la ville Pasteur-Saint-Exupery, Calmette Guerin-Mersier, Trapiniere-Aurore, qui voient leur population augmenter ou en périphérie de la ville.-

La mise en valeur du centre ville semble donc nécessaire pour le rendre attractif en particulier pour ses habitants qui aspirent à un lieu de vie et à un patrimoine bâti plus habitable. Il faut probablement une politique permettant de répondre à l'attente de toutes les tranches de population (taille des logement, équipements,...) et contribuer à limiter les charges des logements en location pour les plus pauvres (chauffage,...).

Le parc locatif rénové connaît une rotation des locataires moins importante malgré l'augmentation des prix à la location consécutive aux travaux et surtout à la rareté de ce type de logements sur le marché immobilier du centre ville.

Des projections de population inquiétantes

Les prolongations des tendances observées sur la période 1999-2006 en matière de population et de migrations sont peu favorables pour l'agglomération Saint-Loise. Les résultats présentés dans le scénario de l'étude des marchés locaux de la Manche font perdre 635 habitants à la communauté de communes de l'agglomération Saint-Loise (CCASL) d'ici 2015.

A scénario démographique constant, pour permettre le desserrement des ménages il faudrait produire environ 127 logements neufs par an d'ici 2015 sur l'ensemble de la CCASL.

Toutefois, l'impact des politiques actuellement menées devraient faire évoluer différemment la population.

2.2 Les caractéristiques physiques du bâti et son évolution

Le secteur d'étude compte **2178 logements** soit 20,5% du parc total de logements de la ville (10 597 logements). Ce parc comporte **1871 résidences principales**.

La répartition du parc à la section cadastrale

Section	% St LÔ		%AT		%AV		%AO		% AP	
Propriétaire occupant	3 421	33,6%	213	35,9%	43	21,6%	80	13,2%	150	31,6%
Locataire privé	2254	23,4%	377	63,6%	140	70,4%	183	30,3%	214	45%
Locataire HLM	3 683	38,2%	1	0,2%	0	0%	339	56,1%	72	15,2%
Autre (meublé Logé gratuit. employeur)	290	3%	2	0,3%	16	8%	2	0,3%	39	8,2%
Total RP	9 648	100%	593	100%	199	100%	604	100%	475	100%

Le parc locatif privé représente près de la moitié des logements du centre (49%). Le plus souvent il s'agit d'un parc en copropriété. Le parc HLM est peu présent dans l'hypercentre par rapport aux autres quartiers de la commune. Le parc est concentré sur la section cadastrale AO.

La structure du parc de l'hypercentre (les différents types de logements)

	Filocom 1999		Filocom 2007		Évolution 2007/1999 en %
Résidences principales	1739	87%	1874	86%	7,8%
<i>Dont individuel</i>	454	26%	443	24%	-2,4%
<i>Dont collectif</i>	1285	74%	1431	76%	11,4%
Logts vacants	199	9,9%	241	11%	21%
<i>individuel</i>	39	20%	45	19%	15,4%
<i>collectif</i>	160	80%	196	81%	22,5%
Résidences secondaires	50	2,5%	63	2,9%	26%
Ensemble du parc	1998	100%	2178	100%	9%

Source Filocom 1999/2007

Sur l'aire d'étude, l'offre de logements est majoritairement composée d'appartements en immeuble collectif.

Les résidences principales dans le parc privé sont essentiellement en location. A côté de celles là, les logements locatifs sociaux sont moins nombreux que dans le reste de la ville, ils sont concentrés place du Champs de Mars et dans le Bouloir.

Étude « l'habitat de la reconstruction dans le centre ville de Saint-Lô »

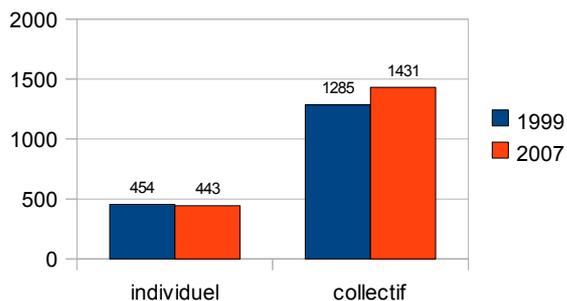
L'évolution du parc de logement depuis 1999

Section	St Lô	%AT	%AV	%AO	% AP
Évolution du parc de logements 2007/1999(nb)	10762-10267= 495	709-615 =94	239-199 =40	669-658 =11	561-516 =45
Évolution en %	4,8%	15,3%	20,1%	1,7%	8,7%

Source Filocom 2007/1999

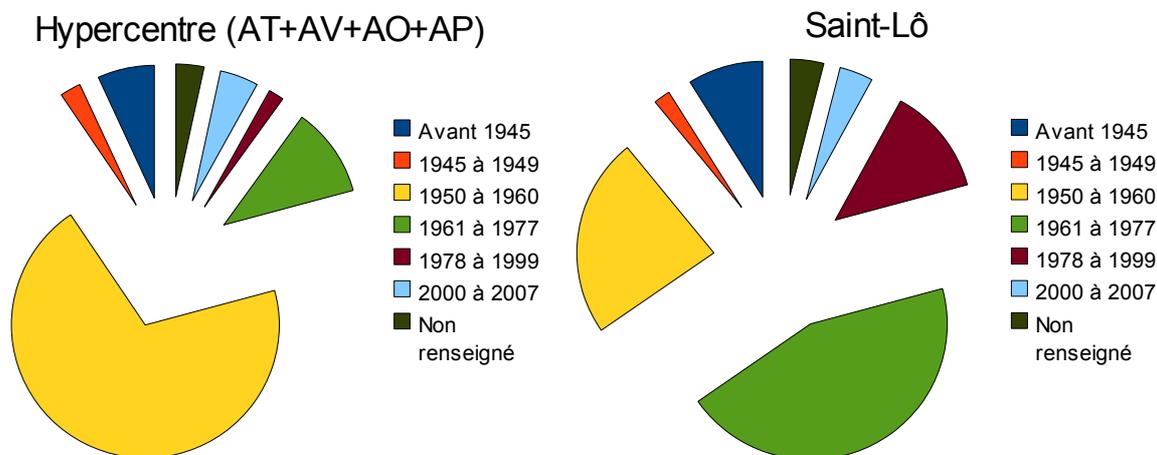
Le nombre de logements est assez stable ce qui est le cas pour la majorité des centres urbains.

Evolution de la typologie du parc de logements



La proportion de logements collectifs est en hausse. Elle est passée de 73,9% en 1999 à 76,4% en 2007.

L'année de construction des logements



Date de construction	St-Lô		AT		AV		AO		AP	
Avant 1945	961	9%	118	17%	0	0%	19	3%	13	2,3%
1945 à 1949	188	2%	29	4%	2	0,8%	17	3%	7	1,2%
1950 à 1960	2555	24%	383	54%	227	95%	556	84%	354	63,1%
1961 à 1977	4804	45%	59	8%	0	0%	57	9%	121	21,6%
1978 à 1999	1389	13%	36	5%	0	0%	4	0,6%	1	0,2%
2000 à 2007	414	4%	56	8%	0	0%	4	0,6%	41	7,3%
Non renseigné	451	4%	28	4%	10	4,2%	12	2%	24	4,3%
Total parc	10 762	100%	709	100%	239	100%	669	100%	561	100%

Source Filocom 2007

Le parc du centre-ville de Saint-Lô se caractérise par la forte présence de logements construits entre 1948 et 1960. Seulement 6,9% est antérieur à 1945, les logements anciens sont peu nombreux en raison des destructions de la guerre.

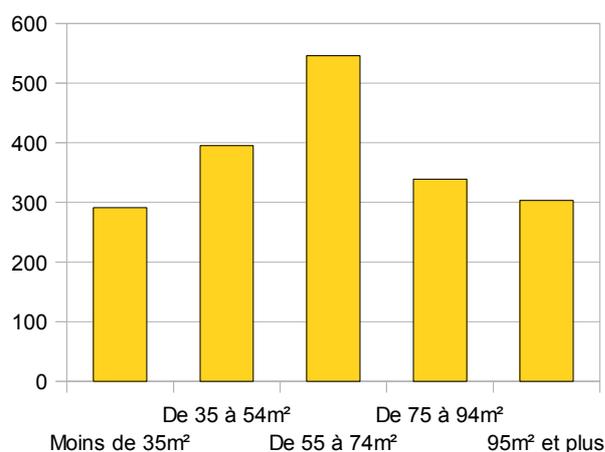
Les logements commencés après 2000 ne sont pas plus nombreux, la dynamique de la construction entre 2000 et 2007 est localisée à la périphérie de Saint-Lô.

La typologie du parc de la reconstruction

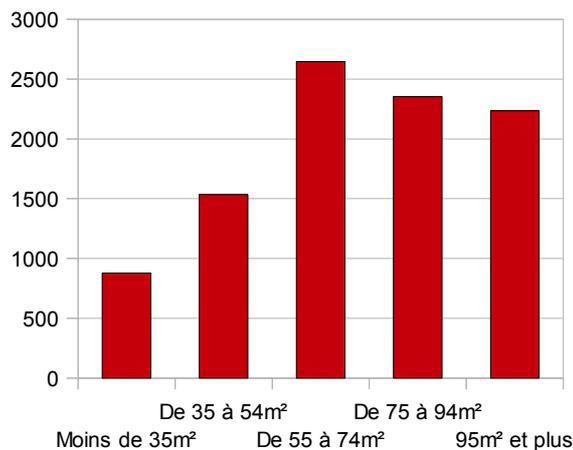
Le parc immobilier que l'on rencontre dans ces espaces du centre ville est très " typé". Il s'agit d'immeubles collectifs composés d'**appartements reconstruits** suite aux bombardements de la ville à la fin de la seconde guerre mondiale. Ce parc de logements pour lequel le critère d'urgence des travaux a prévalu au moment de sa construction, est devenu, en partie, obsolète.

La taille des logements (surface habitable)

Taille des logements de l'hypercentre



Taille des logements de Saint-Lô



	St Lô		AT		AV		AO		AP	
Moins de 35m²	878	9,1%	132	22,3%	29	14,4%	41	6,8%	89	18,7%
De 35 à 54m²	1534	15,9%	130	21,9%	50	24,7%	89	14,7%	126	26,5%
De 55 à 74m²	2647	27,4%	128	21,6%	46	22,8%	264	43,7%	108	22,7%
De 75 à 94m²	2353	24,4%	77	13%	31	15,3%	167	27,6%	64	13,5%
95m² et plus	2236	23,2%	126	21,2%	46	22,8%	43	7,1%	88	18,5%
Surface moyenne	75		66		75		67		65	
Surface médiane	73		57		62		68		58	

Source : Filocom 2007

Dans le centre ville, **les tailles moyennes et médianes des logements apparaissent inférieures** à celles des autres quartiers d'habitat de la ville.

Le parc est constitué à 13,5% de petits logements (moins de 35m²) contre 6,3% dans le reste de la ville.

Cette petite taille des logements correspond à la taille de la population actuelle (ménages d'une personne) et aux caractéristiques des immeubles collectif du centre ville.

Étude « l'habitat de la reconstruction dans le centre ville de Saint-Lô »

L'aspect extérieur du bâti

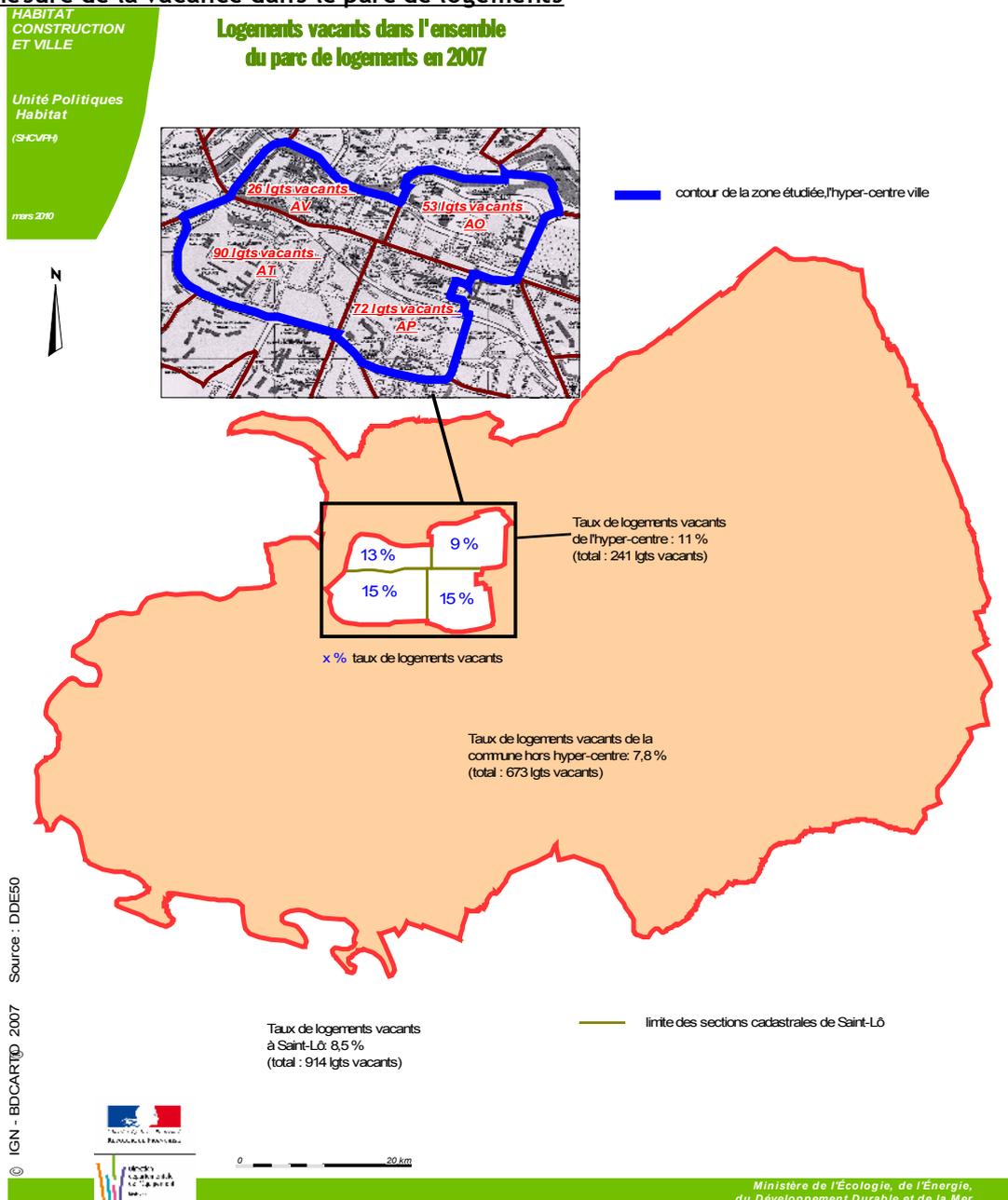
Les matériaux de construction, les rythmes, les volumes des toitures, dans la plus grande partie des cas, font appel à la tradition régionale, tout en permettant de répondre aux besoins dans l'urgence. : grands toits d'ardoise, souches de cheminées, chiens assis et lucarnes, ou toitures terrasse.

Pour des raisons économiques et la nécessité d'une reconstruction rapide, les bâtiments sont conçus avec des formes peu complexes. Maisons accolées dans l'alignement des axes en centre-ville et maisons jumelées dans les quartiers résidentiels.

En façade, la pierre de petite dimension grossièrement taillée (moellons), le ciment et le béton armé, les poteaux et poutres en béton préfabriqué laissés apparents sont dominants. La pierre très typique du bâti de la reconstruction provient soit de récupération, soit de carrières locales, et sa mise en œuvre, se fait sur un temps très court.

Les murs sont plus minces que les constructions d'avant guerre. Les baies sont larges et horizontale (fenêtres en bandeau élaborées dans les années 30-40 et mises en œuvre par Le Corbusier), les encadrements, les bandeaux, et les couronnements sont en béton armé, qui correspondent au goût de l'époque : essentiellement des bétons ravalés ou bouchardés. Certains immeubles (et en particulier les bâtiments publics) ont été dessiné avec l'intention manifeste d'apporter un caractère monumental et urbain.

La mesure de la vacance dans le parc de logements



Le stock de logements vacants indique le niveau de pression de la demande sur l'offre mais il révèle aussi la qualité des logements proposés (les logements avec une mauvaise isolation, localisation, ... trouvent plus difficilement preneur).

Source EDF

Dans les données disponibles des fichiers EDF, un logement vacant est un logement avec un compteur inactif, définition susceptible de surestimer la vacance frictionnelle.

Le taux de vacance observé sur l'ensemble de la commune à Saint-Lô est de **7,9%** au 3^{ème} trimestre 2006, soit environ 780 logements contre seulement 6,1% au 3^{ème} trimestre 1999. (Source EDF)

Les causes de l'inoccupation tiennent à la recherche de nouveaux locataires, aux difficultés de la vente, et/ou dans certains cas aux travaux à effectuer.

Il est généralement admis qu'un taux moyen de 5 % de logements vacants permet d'assurer une fluidité suffisante sur le marché immobilier.

Si le taux de vacance est ramené à 5%, près de 290 logements seraient mobilisables.

Source Filocom

Dans les données disponibles du fichier FILOCOM, un logement vacant est un logement inoccupé au 1^{er} janvier de l'année pour le calcul de la taxe d'habitation

Le taux de vacance observé sur l'ensemble de la commune à Saint-Lô est de **8,5%** au 1^{er} janvier 2007 soit 914 logements. Comparativement aux données issues des fichiers EDF, le nombre de logements vacants semble surestimé.

Section cadastrale	AT	AV	AO	AP	Total
Logements vacants - 2007	90	26	53	71	240
Part dans l'ensemble des logements en 2007	12,7%	10,9%	7,9%	12,6%	11,00%
Evol- 2005-2007	+14	-2	-3	+6	+15
Depuis moins d'1 an	49	17	31	42	139
Depuis plus d'1an	41	9	22	29	101

Les logements vacants, au nombre de **240 en 2007** contre 226 en 2005 d'après la source Filocom, représentent une part importante et croissante de l'ensemble des logements de la zone d'étude (11% contre 8,5% en moyenne communale). Près de 100 logements sont vacants depuis au moins un an, des travaux d'adaptation à la demande locative pourrait permettre de développer l'offre de logements en centre-ville.

La date de construction des logements vacants

Date de construction des logts vacants	St-Lô		AT		AV		AO		AP	
Avant 1945	93	10,2%	13	14,4%	0	0,0%	3	5,7%	1	1,4%
1945 à 1949	22	2,4%	5	5,6%	1	3,8%	0	0,0%	0	0,0%
1950 à 1954	130	14,2%	32	35,6%	12	46,2%	28	52,8%	22	30,6%
1955 à 1960	151	16,5%	17	18,9%	11	42,3%	17	32,1%	17	25,0%
1961 à 1977	371	40,6%	10	11,1%	0	0,0%	3	5,7%	25	34,7%
1978 à 1999	70	7,7%	7	7,8%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
2000 à 2007	23	2,5%	1	1,1%	0	0,0%	0	0,0%	3	4,2%
Non renseigné	54	5,9%	5	5,6%	2	7,7%	2	3,8%	3	4,2%
Total vacants	914	100%	90	100%	26	100%	53	100%	71	100%

Source Filocom 2007

Étude « l'habitat de la reconstruction dans le centre ville de Saint-Lô »

Près de 68% des logements inoccupés en centre ville ont été construits après guerre (1945-1960)
Le nombre de logements construits entre 1950 et 1960 vacants (162) est important et les logements de cette époque connaissent un taux de vacance supérieur au parc plus récent (1977-2007) existant dans cette partie.(10,3% contre 7,7%).

Ce sont les logements construits entre 1961 et 1977 qui connaissent le taux de vacance le plus important (16%) sur le territoire étudié.

Le type et la taille des logements vacants

Logements vacants	St-Lô		AT		AV		AO		AP	
	Nombre	Taux								
collectifs	701	76,7%	70	77,8%	23	88,5%	48	90,6%	55	76,4%
individuels	213	23,3%	20	22,2%	3	11,5%	5	9,4%	17	23,6%
Ensemble du parc										
collectifs	5 502	57%	386	65%	174	86,1%	574	95%	297	62,5%
individuels	4 146	43%	207	35%	28	13,9%	30	5%	178	37,5%

Les logements en immeubles collectifs sont davantage présents dans le parc vacant de la zone d'étude que dans l'ensemble du parc de cette zone (81% contre 76%)

Logements vacants	St-Lô	AT	AV	AO	AP
Moyenne des surfaces habitables	60,6	50,2	67,5	67,7	60,6
Médiane des surfaces habitables	60	44,5	54	71	58,5
Ensemble du parc					
Moyenne des surfaces habitables	75	66	75	67	65
Médiane des surfaces habitables	73	57	62	68	58

Les surfaces moyennes des logements de Saint-Lô sont très inférieures dans le parc vacant, en particulier dans les sections AT et AV du centre ville qui ne comptent pas de logements sociaux.

Les aides de l'ANAH à l'habitat ancien privé de Saint-Lô entre 2006 et 2009

Les logements locatifs

Propriétaires bailleurs aidés (logt locatif)	2006	2007	2008	2009	Années 2006-2009
Lgts à loyer libre	58	42	2	3	105
Lgts à loyer intermédiaire	17	31	5	5	58
Lgts conventionné	0	1	2	3	5
Lgts conventionné très social	0	0	0	0	0
Lgts subventionnés (total)	75	73	9	11	168
dont Lgts indignes	1	1	0	0	2
Montant moyen de subvention par logt	1 656	2 976	4 065	4 666	2 409
Montant moyen des travaux éligibles	4 797	11 128	14 957	18 142	8 414
Types interventions	Classique/Fenêtre/insertion/sortie vacance				

Sur l'ensemble de la commune, 65% des logements subventionnés par l'ANAH appartiennent à des propriétaires bailleurs. Cette forte proportion révèle l'importance de la demande pour les travaux d'amélioration des logements locatifs et la maîtrise des loyers. Elle correspond également à la forte proportion de logements locatifs (63%) dans l'ensemble des résidences principales de Saint-Lô.

Les dossiers déposés prouvent également la diversité de la situation (résorption de la vacance,) et du type de travaux à réaliser dans les logements. Les travaux concernent aussi bien le confort, la toiture que la qualité thermique (le système de chauffage, le changement des fenêtres par du double vitrage, ...) ou acoustique des logements.

La répartition des aides financières de l'ANAH par type de loyer montre que le loyer « conventionné » ou « conventionné très social » a été peu utilisé par les bailleurs sur la commune au cours de la période 2006-2009. Les logements à loyer libre représentaient alors plus de 60% des aides accordées.

Cette situation est paradoxale puisque les logements sont occupés par une majorité de locataires à revenus très modestes.

Les propriétaires occupants

Propriétaires occupants aidés	2006	2007	2008	2009	Années 2006-2009
Logts subventionnés (total)	40	23	14	14	91
dont Lgts indignes	0	0	0	1	1
Montant moyen de subvention par logt	2 049	2 491	2 099	2 739	2 274
Montant moyen des travaux éligibles	5 389	6 030	5 312	7 443	5 855
Types interventions	Adaptation au handicap				

Pour les propriétaires occupants, les travaux d'adaptation du logement au handicap liés à la mobilité réduite des occupants prennent la majorité des subventions accordées entre 2006 et 2009. Ils concernent par exemple, la transformation de la baignoire par une douche. La moyenne de subvention par logement est de 2 274€ .

Le PTZ

Sur la période 2004-2008, 188 propriétaires ont bénéficié d'un prêt à taux zéro dans le cadre d'une acquisition amélioration d'un logement à Saint-Lô.

Le bilan de l'OPAH 2004-2007 sur la commune de Saint-Lô

L'OPAH menée entre 2004 et 2007 et les travaux effectués ont permis de réhabiliter 341 logements dans la-ville de Saint-Lô. Les logements ont fait l'objet d'une mise aux normes de confort, d'électricité ou de travaux de menuiseries mais le plus souvent il est apparu que le traitement des problématiques acoustiques ou thermiques est passé au second plan.

Une partie des propriétaires de logement dégradé semblent ne pas s'être décidée à intervenir sur leur logement en raison de l'estimation des travaux qu'il avait et de la difficulté d'une réfection de logements loués. Les bailleurs les plus âgés peuvent redouter la durée d'un retour sur investissement.

Le bilan de cette OPAH qui a donné de bons résultats quantitatifs est porteur d'enseignements, il a montré que la rénovation du parc immobilier et des espaces des cœurs d'îlot du centre ville est loin d'être achevée. Il conduit l'Etat et les collectivités locales à chercher de nouvelles solutions pour déclencher une dynamique d'amélioration de l'ensemble de l'habitat du centre ville.

L'OPAH qui démarre en 2010 vise comme axe prioritaire la lutte contre la précarité énergétique, l'ANAH disposant aujourd'hui de moyens améliorés.

La remise en l'état des immeubles et la réfection complète du bâti de la reconstruction nécessitera de lourdes interventions sur le gros œuvre, l'aspect extérieur, les parties communes et les parties privatives des logements.

Les programmes neufs privés et publics qui proposent une bonne qualité environnementale ont été réalisés en dehors de l'hypercentre du centre ville de Saint-Lô sur le quartier du Bois Jugan ou à la Dollée par exemple.

Le confort et la qualité des logements

Le confort des logements apparait globalement satisfaisant à Saint-Lô par rapport à l'ensemble du département. La majeure partie des résidences principales de la reconstruction dispose des éléments de confort de base (WC, baignoire ou douche, chauffage).

Étude « l'habitat de la reconstruction dans le centre ville de Saint-Lô »

Plus de de la moitié des ménages de la ville qui occupent un logement potentiellement indigne (5,2% des logements) sont locataires (56%), il s'agit le plus souvent de ménages d'une ou deux personnes (la taille moyenne des personnes en parc privé potentiellement indigne est de 1,62 contre 1,93 dans la Manche). 78% des propriétaires habitant un logement potentiellement indigne ont plus de 60 ans. 65% des logements indignes de Saint-Lô ont été construits après 1949 contre seulement 22,8% en moyenne départementale.

La valeur patrimoniale et les classes cadastrales 7 et 8

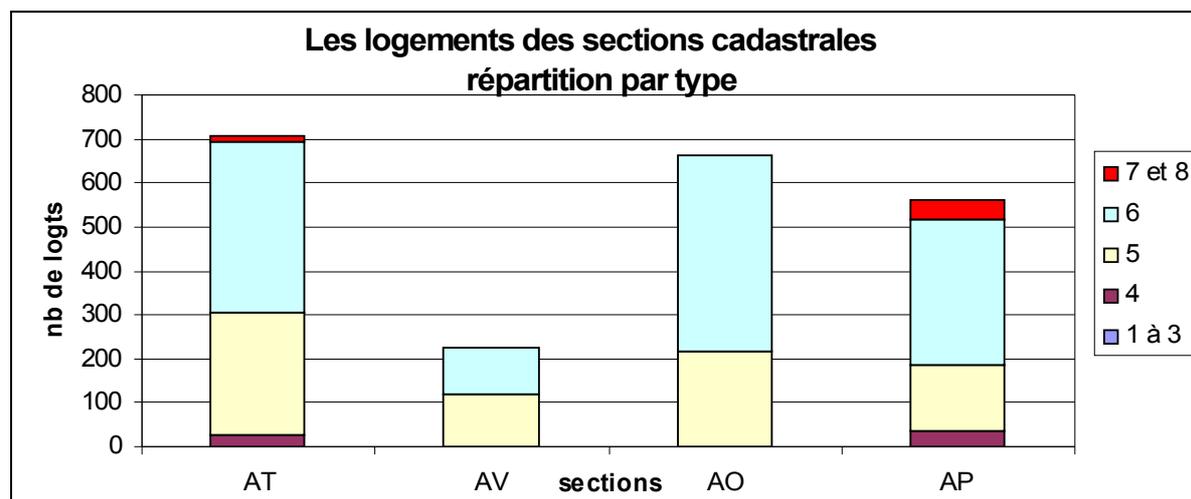
	St-Lô		AT		AV		AO		AP	
1 à 3	29	0,3%	2	0,3%	s	s	0	0,0%	0	0,0%
4	357	3,3%	24	3,4%	s	s	s	s	34	6,1%
5	3 508	32,6%	280	39,5%	118	49,4%	215	32,1%	153	27,3%
6	6 352	59,0%	387	54,6%	107	44,8%	446	66,7%	330	58,8%
7 et 8	516	4,8%	16	2,3%	s	s	s	s	44	7,8%
Parc Total	10 762	100,0%	709	100,0%	239	100,0%	669	100,0%	561	100,0%

Le classement cadastral du fichier FILOCOM donne un indicateur sur la qualité des logements qui sont classés par la direction générale des impôts en catégories :

Les catégories 1 à 4 correspondent aux logements « confortables et haut de gamme ».

Les catégories 5 et 6 aux logements « assez confortables et ordinaires ».

Les catégories 7 et 8 aux logements « médiocres et très médiocres ».



Le classement cadastral montre que les logements de Saint-lô sont d'un niveau de confort acceptable même si les immeubles de grands standing (catégorie 1 à 3) sont quasi absents.

Il permet aussi de compter par section cadastrales les ménages du parc privé (propriétaires occupants et locataires des résidences principales) habitant les logements de qualité médiocre ou très médiocre classés en catégorie 7 et 8.

Plus de 60 logements de la moitié sud de la zone d'étude sont **classés en catégories 7 et 8** soit près de 3% de l'ensemble des logements du centre ville. Les sections cadastrales AT et AP sont donc concernées par un risque d'indignité dans les logements.

Une grande partie de la précarité des logements de l'après guerre et de leurs occupants résultent des problèmes d'humidité, de moisissures, d'électricité non conforme aux normes et de l'absence d'isolation phonique et thermique notamment sous les combles. (source : DDE, plaintes déposées auprès du service en charge des rapports locatifs).

En raison des travaux d'amélioration énergétique nécessaires des aides sont mises en place par l'Etat pour aider les ménages à rendre leur logement performant sans répercussion des coûts sur les loyers. Selon un rapport commandé dans le cadre du Grenelle, la précarité énergétique, résulte de la combinaison de 3 facteurs principaux : la faiblesse des revenus, la mauvaise qualité thermique des logements occupés et la difficulté de s'acquitter des factures énergie.

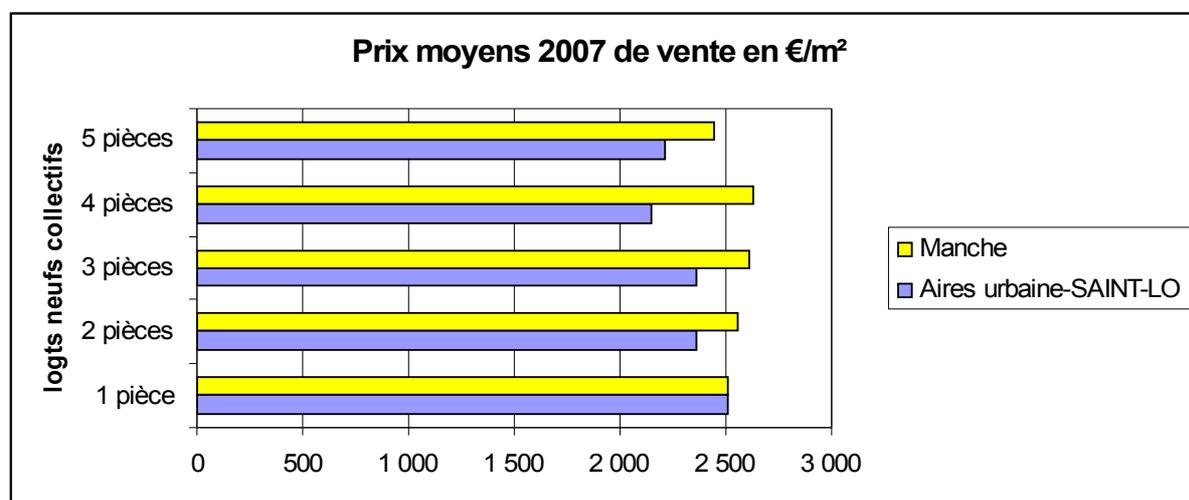
La rénovation du centre ville se poursuivra probablement dans les années qui viennent puisque les logements rénovés de ces quartiers attirent les ménages et en particulier les cadres. D'autant plus que des aides sont mises en place pour aider les ménages à rendre leur logement performant par des travaux d'amélioration énergétique.

Les HLM (39,5% des résidences principales de Saint-Lô) sont peu présents dans l'hypercentre, et les besoins en logements sociaux sont couverts par un parc privé ayant, de fait, une fonction de parc social.

Le prix des logements

Enquête sur la commercialisation des logements neufs

Prix moyens de vente en €/m ² Logements neufs collectifs réservés en 2007	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Aires urbaine-SAINT-LO	2 505	2 362	2 365	2 150	2 217
Manche	2 508	2 554	2 610	2 632	2 443



Les prix des logements neufs à Saint-Lô sont globalement inférieurs aux moyennes départementales. Seuls les prix moyens des plus petits logements sont globalement similaires au prix de vente moyen du département.

Plusieurs hypothèses peuvent expliquer les différences de prix constatés et le marché du logement neuf moins dynamique à Saint-Lô :

- une qualité et un cadre de vie insuffisants pour les appartements neufs commercialisés (accès à un jardin, aux commerces,...),
- un revenu disponible des ménages plus faible sur le marché immobilier de Saint-Lô.

Les loyers

SAINT LO	Studios et 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
Loyer de marché en 2009 en €/m ² et % d'évolution 2009	18,8 (85,0)	6,1 (-7,8)	6,5 (-2,1)	6,6 (-4,1)	6,5 (-2,3)	12,9 (17,5)
Loyer de marché en 2010 en €/m ² et % d'évolution 2010	17,1 (61,6)	5,6 (-8,2)	6,0 (-5,4)	6,0 (-6,3)	5,9 (-5,5)	7,7 (10,2)

Source Clameur

Selon les données de l'observatoire Clameur, à Saint-Lô, la hausse des loyers ralentit depuis le début de l'année 2009. Cette repli intervient sur le marché locatif après les fortes hausses des années 2007 et 2008.

Étude « l'habitat de la reconstruction dans le centre ville de Saint-Lô »

Au cours des deux dernières années, les loyers des petits logements (studios ou 1 pièce) ont continué d'augmenter.

Les loyers des autres logements (grands et moyens) ont reculé et de façon importante pour les 2 ou 4 pièces.

Il semble que la demande pour les plus petites surfaces reste importante à Saint-Lô par rapport à celle pour de plus grandes surfaces.

Partie 2 Le départ des habitants du centre ville vers l'extérieur et les communes périphériques

Les tendances se prolongent depuis 1990, saint lô, pôle d'emplois structurant est marqué par un déficit migratoire et d'importants flux de sorties de l'habitat du centre ville vers les communes périphériques situés à 10/15 kilomètres pour le choix résidentiel (attractivité due notamment aux prix du foncier et la fiscalité locale avantageuse).

Les dynamiques de population et de construction entre 1999 et 2006 ont profité aux cantons de Saint Lô, Agneaux, Saint-Georges-Montcoq, Canisy, Marigny, Saint Jean de Daye, Condé sur vire, Torigni sur Vire, Tessy sur Vire.

Carte des mobilités résidentielles avec la périphérie de St Lô (Nombre de mutations - entrants et sortants)

L'examen des mutations individuelles révèle bien une stratégie de déplacement vers la périphérie jusqu'au dernier recensement de la population réalisé en 2006 par l'INSEE. Les ménages ayant des revenus suffisants choisissent d'accéder à la propriété dans des maisons individuelles avec jardins à la périphérie de la ville.

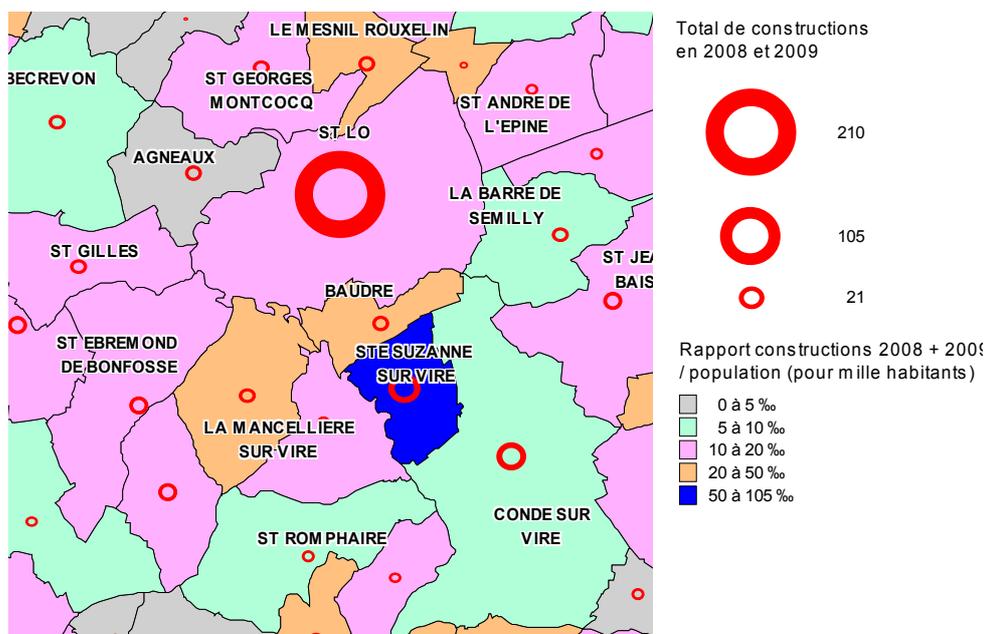
L'éloignement du centre ville

L'origine géographique des nouveaux arrivants semble dicter le choix du quartier résidentiel en ville. Les nouveaux arrivants à Saint-Lô s'installent plus facilement en centre ville dans l'habitat de la reconstruction. Les ménages qui habitent le centre ville s'installent généralement dans un second temps dans les quartiers excentrés, sociaux ou résidentiels.

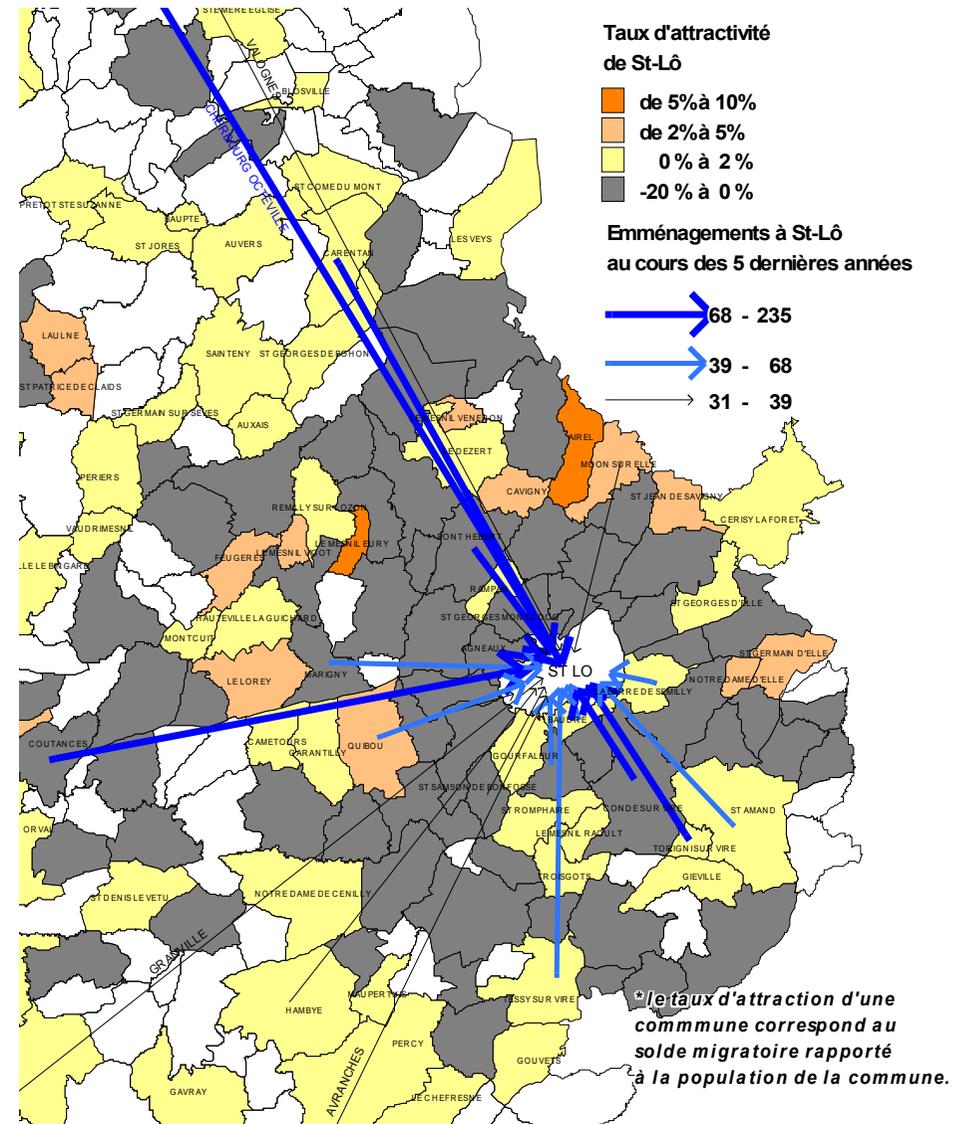
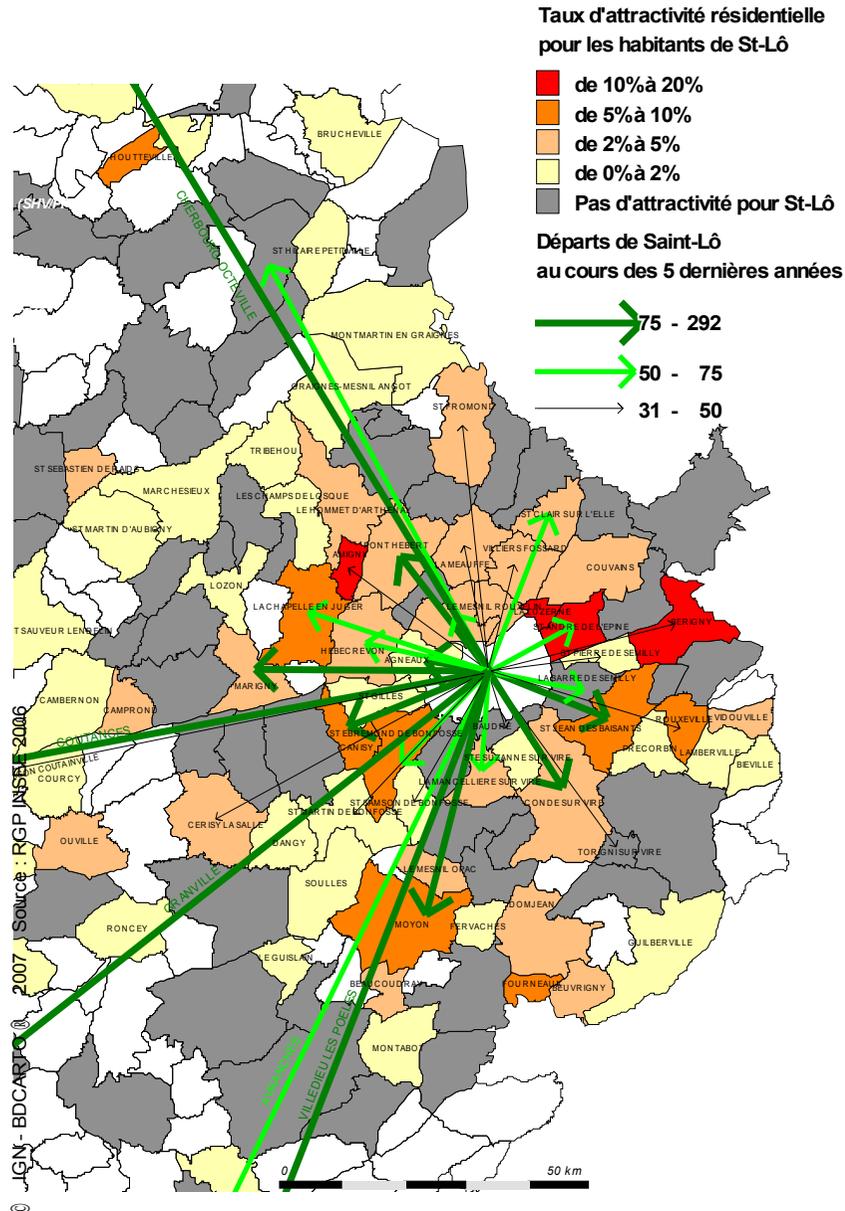
La construction neuve se fait et s'étend surtout dans les communes périphériques.

Elle reste dominée par la maison individuelle groupée en lotissement en particulier dans les communes périphériques telles que Baudre, La Mancellière sur Vire ou Sainte Suzanne sur Vire. Cependant, si le coût des déplacements augmente, on peut prévoir un certain changement dans les pratiques des ménages et une consommation de l'espace plus faible que par le passé. Déjà le nombre de logements commencés sur Saint-Lô a augmenté entre 2005 et 2007 passant de 160 en 2005, à 180 en 2006 jusqu'à 253 en 2007, puis 88 en 2008 et 120 en 2009.

CONSTRUCTIONS NOUVELLES (2008 et 2009)



Mobilité résidentielle entre St-Lô et les autres communes de la Manche



Conclusion

En guise de conclusion, on peut retenir les points suivants :

Les derniers projets urbains ont tous pour objectif de reconstruire la ville de Saint-Lô de renforcer la " mixité sociale" dans chacun des quartiers, afin de permettre la reconquête par les habitants.

L'amélioration de la qualité urbaine nécessite l'augmentation et la diversification de l'offre de logements, y compris par le soutien à la rénovation des logements anciens du centre ville.

Il s'agit, entre autres, d'améliorer les qualités thermiques et acoustiques des logements offerts à la location et de rééquilibrer la diversité sociale, en réduisant le poids de l'offre de logements sociaux dans les quartiers qui en sont trop pourvus (en particulier par la démolition de logements) et en le renforçant, pour les quartiers du centre qui en comprennent le moins.

Pour l'État, les collectivités locales, et les autres acteurs du logement, permettre aux populations aux revenus les plus modestes de vivre dans les quartiers de la ville et dans des logements de qualité, est devenu une des conditions nécessaires au développement et au dynamisme de la ville.

Cependant, il faudra tenir compte des implications quotidiennes de travaux importants sur la vie des occupants.

Pour mener à bien les travaux, l'information et l'attitude des propriétaires occupants et des bailleurs vont être déterminantes. En copropriété, les travaux votés peuvent poser des problèmes de solvabilité pour des propriétaires occupants à faibles revenus, ces derniers pourront bénéficier des aides de l'ANAH et des collectivités dans le cadre de l'OPAH.