



## Encart Habitat / Logement

Cet encart au numéro 4 de l'observatoire permet le suivi des principaux indicateurs relatifs au volet habitat du SCoT, pour faire suite aux trois 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
956	1135	906	459	582

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
91%	93%	86%	87%	92%

Depuis deux ans, on constate une nette diminution de la production de logements à l'échelle du SCoT, qui est à corréliser à la conjoncture économique. Cette baisse de la construction neuve s'inscrit dans la tendance nationale et régionale.

A noter que contrairement à 2013, où le volume prévisionnel était deux fois plus important que le volume réalisé (1003 logements autorisés), la projection de logements en 2014 a été revue nettement à la baisse (683 logements autorisés).

#### A retenir

- Si l'objectif de répartition de la construction neuve reste atteint, la diminution du volume de logements réalisés 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
Classe 1 (agglomération)	20 à 100	29	32	27	26	42
Classe 2 (2 <sup>e</sup> couronne en continuité)	15 à 20	11	11	11	11	32
Classe 3 (2 <sup>e</sup> couronne)	12 à 15	8	9	non représentatif	néant	14
Classe 4 (pôles secondaires)	12 à 18	4	4	11	7	9
Classe 5 (autres communes)	10 à 12	5	6	10	8	10

### A retenir

Les densités résidentielles observées en 2014 sont plus élevées que les années précédentes, du fait de la diversification des formes d'habitat et de la construction de logements destinés aux étudiants.

- D'une manière générale, la densité résidentielle se renforce dans l'ensemble du territoire du SCoT en 2014. Le nombre de logements à l'hectare tel qu'il résulte des informations issues des autorisations d'urbanisme accordées est progressivement plus important et s'inscrit dans les fourchettes définies par le SCoT, sauf pour les classes 2 et 4.
- Pour la classe 2 (seconde couronne en continuité), la densité observée est de 32 logements à l'hectare en moyenne pour l'ensemble des 6 communes concernées.
- La réalisation de plusieurs projets d'habitat collectif (communes de Buchères et de Creney-près-Troyes) explique cette évolution de la densité par rapport aux années précédentes. Si l'on ne prend pas en compte ces opérations, la densité moyenne à l'échelle de la classe 2 est de 17 logements à l'hectare, ce qui est cohérent avec le SCoT.

Pour la classe 4 (pôles secondaires de Charmont-sous-Barbuise, Saint-Lyé et Verrières), la densité résidentielle moyenne est de 9 logements à l'hectare. Elle s'inscrit néanmoins dans le respect de la fourchette du SCoT pour les communes de Saint-Lyé et de Verrières (12 à 13 logements à l'hectare), la commune de Charmont-sous-Barbuise se caractérisant par une densité plus faible.

Enfin, la forte densité observée à l'échelle de la classe 1 (agglomération) en 2014 peut être attribuée en grande partie à l'impact d'une opération de logements à vocation étudiante à Troyes. En dehors de Troyes, la moyenne à l'échelle de la classe 1 est de 27 logements à l'hectare.

## 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
Classe 1	<b>30 à 35%</b> (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)
Classe 2	<b>20 à 25%</b> (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)
Classes 3, 4 et 5	<b>15 à 20%</b> (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)
<b>Total SCoT</b>	<b>31 à 32%</b>	<b>30,4%</b>	<b>30,6%</b>	<b>29,9%</b>	<b>28,8%</b>	<b>28,4%</b>

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 d'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
Secteur diffus	68	45	42	44	69
Secteur OPAH	2	3	25	17	52
<b>Total</b>	<b>70</b>	<b>48</b>	<b>67</b>	<b>61</b>	<b>121</b>

En 2014, sur l'ensemble du territoire du SCoT, le nombre de logements ayant bénéficié d'une aide de l'ANAH a doublé par rapport aux années précédentes. Cette augmentation est principalement due à l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat mise en place sur la Ville de Troyes (OPAH-RU du Bouchon de Champagne). En secteur diffus, hors OPAH, le nombre de logements subventionnés est également en hausse, la grande majorité de ces logements se situant dans les communes de l'agglomération telles que Saint-André-les-Vergers ou Sainte-Savine (classe 1).

#### A retenir

- Le nombre de logements ayant bénéficié d'une aide pour l'amélioration de l'habitat est en hausse et se concentre principalement dans le cœur de l'agglomération.



### Réalisation

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

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