Synthèse habitat

Dijon Métropole

Juillet 2018

Les chiffres clés et faits marquants

Dynamique démographique de Dijon Métropole

251 650 habitants sur Dijon Métropole (Population municipale 2015)

En 5 ans (2010-2015) :

+ 7 000 habitants (+2,8%)
+ 5 419 logements occupés (+3,8%)

La dynamique démographique s'est maintenue depuis le début des années 2000 tandis qu'elle a ralentie en Côte d'Or et à l'échelle nationale.

Taille moyenne des ménages : 1,97 conte 2,01 5 ans plus tôt

55 230 personnes vivant seules (Rp 2013)

Représentant **45% des ménages** soit le 5ème taux le plus élevé parmi les 1 270 EPCI français.

28% de T1/T2 parmi les résidences principales, soit 10 points de plus qu'à l'échelle départementale et nationale

59 360 personnes de 60 ans et plus

Représentant **24% de la population**

--> 30% dans 15 ans, soit 12 000 séniors de plus

Le parc social - les données SRU

25 570 logements sociaux au 1er janvier 2016 (inventaire SRU)

Soit **21% des résidences principales**

--> 3 500 logements supplémentaires depuis début 2013

Inventaire SRU 2013 et 2016

	Au 1er janvier 2013		Au 1er janvier 2016	
	Nb logements SRU	% parmi les résidences principales	Nb logements SRU	% parmi les résidences principales
Dijon Métropole	23 314	19,1	25 569	21,0
Dont Dijon	*13 800*	*17,0*	*15 049*	*18,6*
Dont communes SRU hors Dijon	*8 693*	*25,9*	*9 166*	*27,3*
Dont autres communes	*641*	*8,7*	*770*	*10,5*

Source : inventaire SRU et Insee Rp

En 2016, Dijon regroupe 59% des logements sociaux de la Métropole dijonnaise, soit une proportion équivalente à l'année 2013. 35% des logements se situent dans les autres communes SRU de l'agglomération, enfin les 6% restant se répartissent sur les autres communes.

La répartition des LLM sur le territoire de la Métropole et son évolution

22 280 logements conventionnés au 1er janvier 2016 (source RPLS)

--> 12 336 sur Dijon (55%)

--> 9 141 sur les autres communes SRU (41%)

--> 804 sur les autres communes de la Métropole (4%)

Et **7 463** au sein des QPV

2 660 logements mis en service depuis le 1er janvier 2011

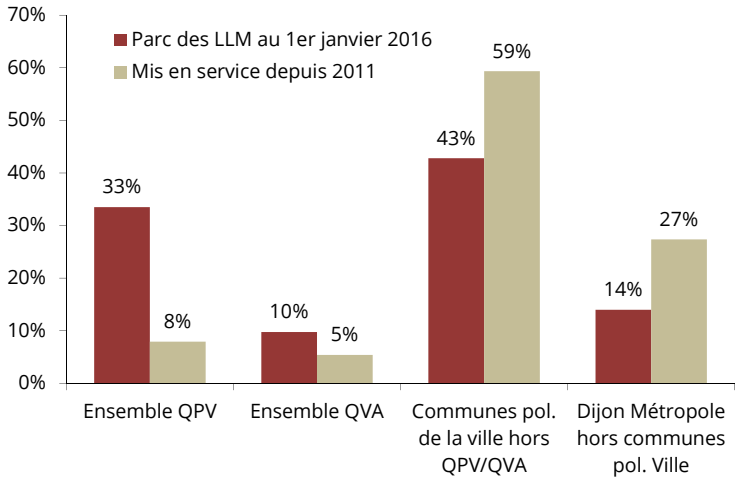
--> 1 650 sur Dijon (62%)

--> 790 sur les autres communes SRU (30%)

--> 220 sur les autres communes de la Métropole (8%)

Et **210** au sein des QPV

Répartition des logements sociaux selon les territoires



Le développement du parc de logements sociaux s'est concentré davantage sur les quartiers hors politique de la ville et les petites communes de l'agglomération.

Ainsi près de 90% des logements mis en service depuis 2011 se situent en dehors des QPV/QVA. En 2016, ces quartiers regroupent toujours près de 45% des LLM de l'agglomération.

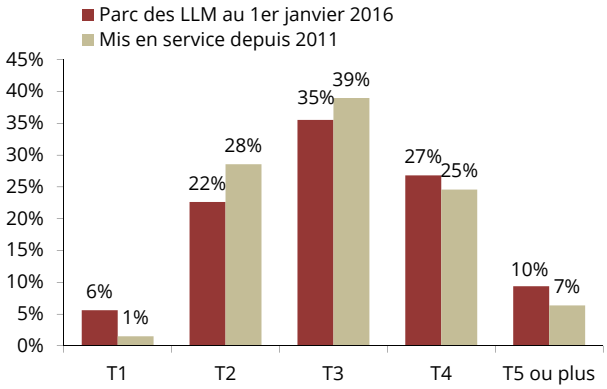
35% du parc est constitué de T3

--> 39% de T3 parmi les logements mis en service depuis 2011

--> 30-35% de T3 préconisés dans le référentiel de Dijon Métropole

La typologie des logements mis en service entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2016 va dans le sens d'un développement de l'offre des T2 et T3 (ils sont légèrement plus représentés dans les nouveaux logements que dans l'ensemble du parc de logements).

Répartition des logements sociaux selon leur typologie



Référentiel Dijon Métropole Construction neuve	
T1*	0%
T2	25-30%
T3	30-35%
T4	30%
T5 et +	10%

L'occupation des logements

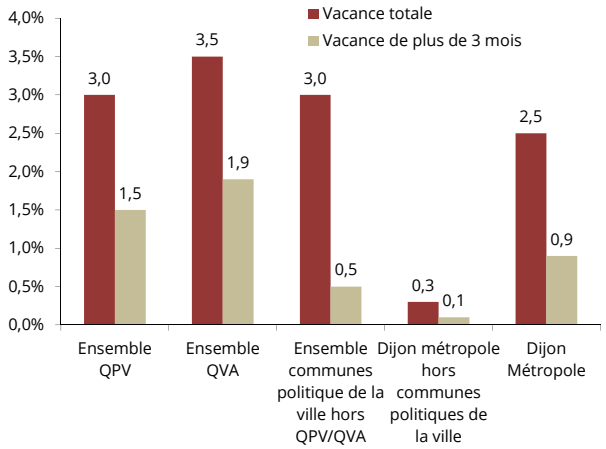
Turn-over : 11% en 2013
Référence métropolitaine : 9,6%

Un turn-over moins important sur les QPV (10%) que sur le parc situé en dehors des communes concernées par la politique de la ville (14%); mais qui reste dans la norme nationale

550 logements vacants au 1er janvier 2016
Soit 2,5% du parc de logements (un peu plus de 3% en moyenne au niveau national)

360 logements vacants depuis plus de 3 mois
Soit 1,7% du parc de logements (1,6% à l'échelle nationale)

Taux de vacance au 1er janvier 2016 (en %)



Les loyers principaux

Globalement, quelque soit le nombre de pièces dans le logement, les QPV (et dans une moindre mesure les QVA) sont les territoires où le coût au m² des loyers principaux sont les moins onéreux (entre 0,5 et 0,6€ de différence sur les T2 et T3 avec la Métropole).

5,8 €/m², le loyer moyen sur Dijon Métropole (dans le parc de LLM de l'agglomération en 2016)

Loyer moyen par typologie des logements en €/m²

	T1	T2	T3	T4	T5	T6 ou plus
Dijon Métropole	7,6	6,3	5,8	5,4	5,3	4,8
Dont Dijon	*8,1*	*6,4*	*5,8*	*5,4*	*5,3*	*4,7*
Dont communes SRU hors Dijon	*6,9*	*6,2*	*5,7*	*5,3*	*5,2*	*5,0*
Dont autres communes	*7,6*	*6,3*	*5,8*	*5,4*	*5,3*	*4,8*
Ensemble QPV-QVA	*7,0*	*5,8*	*5,2*	*4,9*	*4,8*	*4,5*
Com. Politique de la ville hors QPV-QVA	*8,3*	*6,6*	*6,0*	*5,7*	*5,7*	*5,1*
Dijon Métropole hors com. Polville	*7,3*	*6,7*	*6,3*	*6,0*	*5,6*	*5,4*

Les demandes encore actives au 1er mars 2017

8 700 demandes de logements sociaux pour Dijon Métropole, soit une **diminution de 2%** par rapport à l'année 2016

--> 43% de demandes de mutation
--> 57% de demandes externes

- Dijon centralise 67% des demandes

- 80% des demandeurs résident déjà sur Dijon Métropole

--> 51% habitent Dijon, 19% habitent Chenôve, Talant, Longvic ou Quetigny
--> 9% habitent le reste du département et 12% l'extérieur du département

- 57% des demandeurs souhaitent rester dans la commune où ils résident

Portrait type de demandeur : nouveaux entrants/mutations

- **Les nouveaux demandeurs** sont plutôt des **personnes seules, jeunes,** plus souvent au chômage ou en contrat précaire. Ils demandent des **logements plus petits** et ont un temps d'attente moins long :

- 51% des demandes sont issues de personnes seules, 22% de familles monoparentales
- 33% ont moins de 30 ans, 26% ont entre 30 et 39 ans
- 56% déclarent des revenus inférieurs à 40% du plafond PLUS
- 33% des demandes ont moins de 6 mois et 65% moins de 1 an
- 32% résident dans un logement du parc privé, 19% sont hébergés chez leurs parents ou amis

- **Les demandes de mutation** sont plutôt le fait de **familles ou de personnes plus âgées**, avec un **délai d'attente plus long**. Les personnes gagnent un peu mieux leur vie, elles demandent des logements plus grands (T3 et T4 et plus). **On constate un parcours résidentiel au sein du parc de logements à loyer modéré pour ces ménages :**

- 29% des demandes sont issues de couples avec enfants, 26% de familles monoparentales
- 24% ont entre 40 et 49 ans et 23% plus de 60 ans
- 53% déclarent des revenus inférieurs à 40% du plafond PLUS
- 26% des demandes ont moins de 6 mois et 49% ont plus d'un an
- 41% désirent changer du fait d'un logement inadapté à leurs besoins.

Les attributions en 2016

2 795 logements attribués en 2016
Soit 1% de moins qu'en 2015 (30 de moins)

--> 38% de demandes de mutation (1 055)
--> 62% de 1ères entrées dans le parc social (1 720)

- **55%** des attributions concernent des **ménages résidant déjà dans la commune** (Dijon : 67% y habitaient déjà, 16% habitaient la Métropole dijonnaise, 10% le département)
- 62% des logements attribués sont des **T2/T3** (respectivement 25 et 37%)
- le temps d'attente est **majoritairement inférieur à 6 mois** (59%)
- **32% des attributions pour des personnes seules**
- sur-représentation des **30-39 ans** parmi les attributions (30%)

synthèse

www.lecompas.fr
www.observationsociete.fr
www.lecompas.fr/base-documentaire

Contact : francois.cousseau@compas-tis.com

Etablissements :

Nantes - 15 ter Boulevard Jean Moulin, 44100 Nantes - 02 51 80 69 80
Paris - 13 Bis rue Alphonse Daudet, 75014 Paris - 01 45 86 18 52
Strasbourg - 41 bd Clemenceau, 67 000 Strasbourg - 03 90 41 09 18

compas
Au service du sens