

The logo for 'adil' features the word in a lowercase, sans-serif font. The 'a' and 'd' are dark grey, while the 'i' and 'l' are orange. A small orange triangle is positioned above the 'i'.

Agence Départementale  
d'Information  
sur le Logement  
de l'Allier

# *Diagnostic Habitat*



**VICHYCOMMUNAUTÉ**



Depuis sa création en 2006, et suite à la prise de la délégation de compétences des aides à la pierre par le Département, l'Agence Départementale d'Information sur le Logement de l'Allier (ADIL03) anime l'Observatoire Départemental de l'Habitat de l'Allier.

Cet observatoire constitue un appui technique aux collectivités territoriales, tout d'abord pour le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) ainsi que pour les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) des trois Communautés d'Agglomération de Montluçon Communauté, Moulins Communauté et Vichy Communauté.

Ce document constitue un diagnostic à mi-parcours du PLH 2020-2025 de la Communauté d'Agglomération de Vichy Communauté, enrichi d'un approfondissement de plusieurs thématiques, que l'Observatoire de l'Habitat a réalisé avec les données les plus récentes possibles.

<b>Portrait de territoire .....</b>	<b>6</b>
<b>L'analyse démographique.....</b>	<b>7</b>
Évolution démographique.....	8
Caractéristiques des ménages.....	15
<b>L'analyse socio-économique.....</b>	<b>20</b>
Dynamique et caractéristiques de l'environnement économique.....	21
Caractéristiques socio-économiques de la population.....	23
<b>Les mobilités professionnelles et l'offre en équipements et en services .....</b>	<b>28</b>
Mobilités domicile-travail .....	29
Offre en équipements et en services .....	31
<b>Parc de logements et marché immobilier .....</b>	<b>33</b>
<b>La structure et la dynamique du parc de logements.....</b>	<b>34</b>
Composition et évolution du parc de logements .....	35
Dynamique et caractéristiques des résidences principales .....	40
Qualité des logements occupés .....	48
<b>Le marché immobilier.....</b>	<b>55</b>
Construction neuve et artificialisation.....	56
Transactions immobilières.....	59
Marchés locatifs .....	64
Pression sur la demande en logement social .....	66
<b>Publics spécifiques.....</b>	<b>68</b>
Offre pour les personnes âgées .....	69
Offre pour les jeunes .....	74
Habitat des publics spécifiques .....	75

## **Définitions :**

**Artificialisation foncière** : combine les notions d'artificialisation des sols et de sobriété foncière, c'est-à-dire la maîtrise de la transformation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers en zones urbanisées ou industrialisées, moins chères en coût foncier

**Médiane** : partage un effectif de données en deux parties égales

**Quartile** : partage un effectif de données en quatre parties égales. Les quartiles sont au nombre de trois :

- ▶ le 1er quartile sépare les 25% inférieurs des données
- ▶ le 2ème quartile correspond à la médiane
- ▶ Le 3ème quartile sépare les 75% inférieurs des données

## **Liste des abréviations :**

**ANCT** : Agence Nationale de la Cohésion des Territoires

**AURA** : Auvergne-Rhône-Alpes

**CA** : Communauté d'Agglomération

**CC** : Communauté de Communes

**DGALN** : Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature

**DVF+** : Données des Valeurs Foncières (le « + » désignant la version open-data de ces données)

**Filosofi** : Fichier localisé social et fiscal : géré par l'Insee, il fournit des indicateurs liés aux revenus et à la pauvreté des ménages

**FINESS** : Fichier national des établissements sanitaires et sociaux

**IdF** : Île-de-France

**INRAE** : Institut National de Recherche pour l'Agriculture, l'alimentation et l'Environnement

**RP** : résidences principales

**SDES** : Service des données et études statistiques : fournisseur du répertoire des bailleurs sociaux (RPLS)

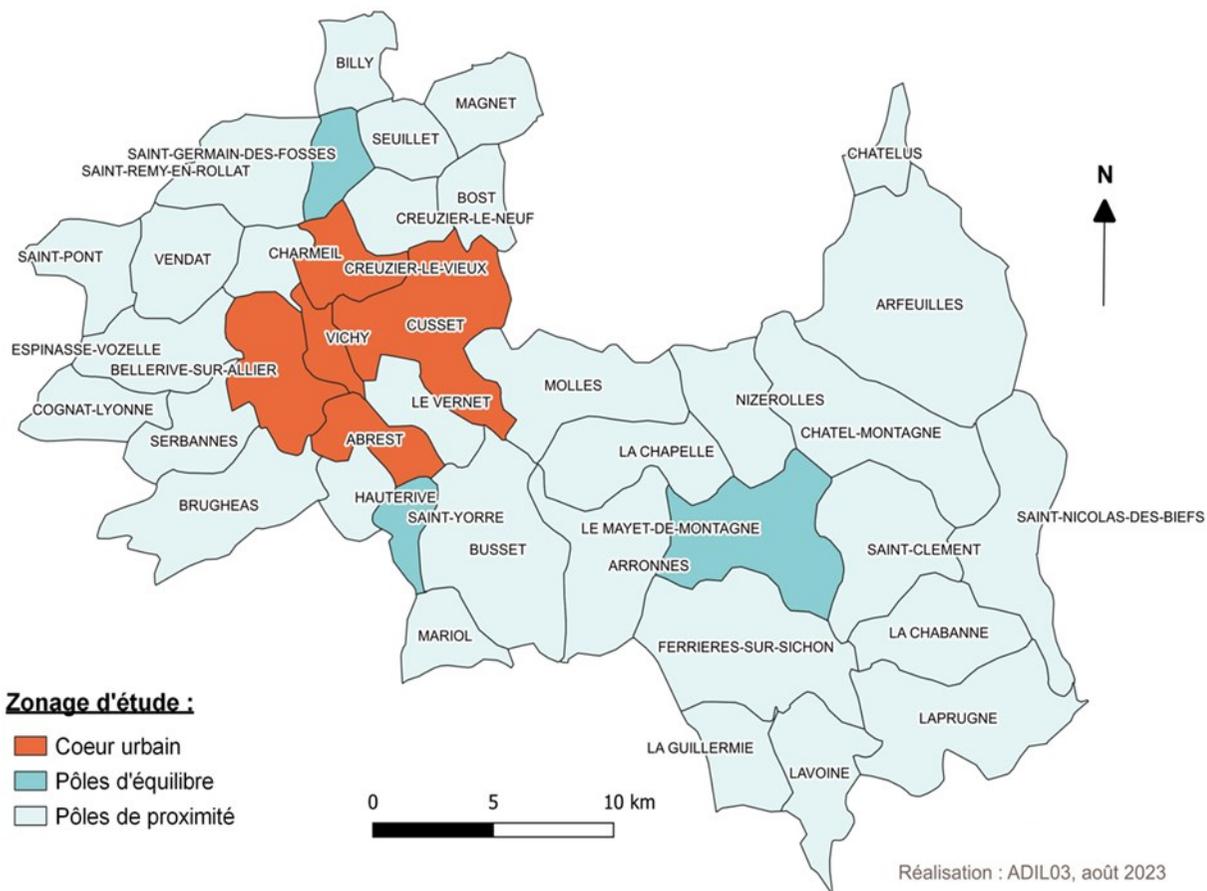
**SGFGAS** : Société de Gestion du Fonds de Garantie de l'Accession Sociale à la propriété : fournisseur des données relatives aux PTZ

# Zonage d'étude

Communes de Vichy Communauté par zones

Le zonage retenu pour ce diagnostic est le suivant :

- ▶ **Le cœur urbain**, qui correspond aux principales villes structurantes de l'agglomération : Abrest, Bellerive-sur-Allier, Creuzier-le-Vieux, Cusset et Vichy.
- ▶ **Les « pôles d'équilibre »** du territoire, c'est-à-dire des communes qui structurent leur bassin de vie : Le Mayet-de-Montagne, Saint-Germain-des-Fossés et Saint-Yorre. Elles dépassent toutes les 1 300 habitants.
- ▶ **Les « pôles de proximité »**, dans lesquels se trouvent les autres communes de Vichy Communauté.



Secteur « cœur urbain » (Abrest, Bellerive-sur-Allier, Creuzier-le-Vieux, Cusset, Vichy) : 5 communes pour 53 075 habitants

Secteur « pôles d'équilibre » (Le Mayet-de-Montagne, Saint-Germain-des-Fossés, Saint-Yorre) : 3 communes pour 7 593 habitants

Secteur « pôles de proximité » : 31 communes pour 22 910 habitants

A decorative graphic on the left side of the slide consists of two overlapping triangles. The upper triangle is orange and points downwards. The lower triangle is teal and points upwards. They meet at a white diagonal line.

# Portrait de territoire



# L'analyse démographique

# Évolution démographique

## Une évolution démographique stable...

Entre 2009 et 2020, dans un contexte départemental marqué par un recul démographique, la **CA Vichy Communauté a gagné 1 228 habitants**. Les dernières périodes du recensement montrent toutefois des tendances nuancées, **avec une croissance de +0,40% / an entre 2009 et 2014, précédant une évolution très légèrement déficitaire (-0,08% / an) entre 2014 et 2020**. En comparaison, l'Allier recense une légère baisse (-0,36% / an) entre 2014 et 2020.

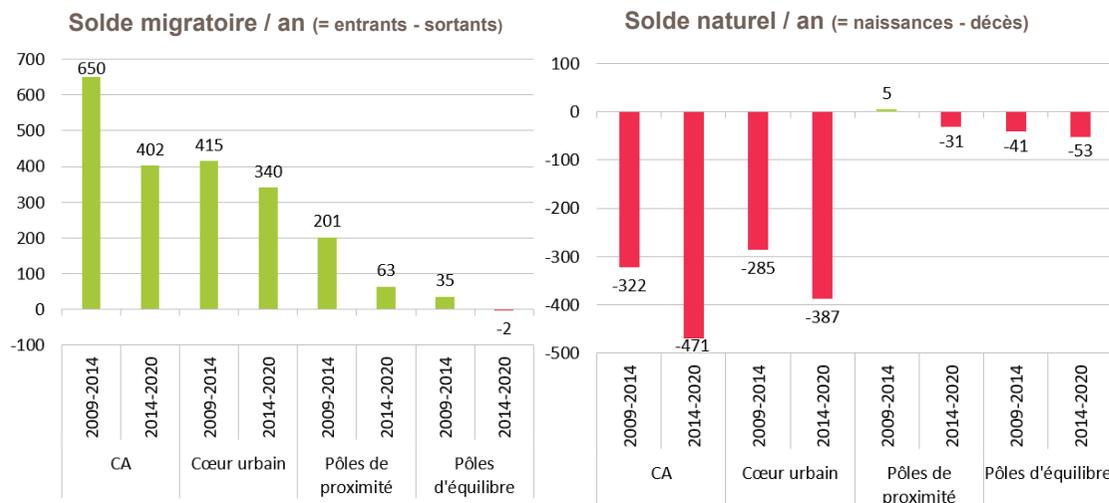
Le seul zonage réellement déficitaire est celui des pôles d'équilibre (-0,70% / an), tandis que **la zone des pôles de proximité est la seule zone ayant une croissance démographique positive sur cette dernière période (+0,14%)**.

Évolution du nombre d'habitants, entre 2009 et 2020

	Population municipale			Évolution annuelle moyenne	
	2009	2014	2020	2009-2014	2014-2020
Cœur urbain	52 708	53 355	53 075	0,24%	-0,09%
Pôles de proximité	21 690	22 719	22 910	0,93%	0,14%
Pôles d'équilibre	7 952	7 919	7 593	-0,08%	-0,70%
<b>CA Vichy Communauté</b>	<b>82 350</b>	<b>83 993</b>	<b>83 578</b>	<b>0,40%</b>	<b>-0,08%</b>
<i>Ensemble des CA de l'Allier</i>	<i>210 917</i>	<i>211 516</i>	<i>206 495</i>	<i>0,06%</i>	<i>-0,40%</i>
<i>Allier</i>	<i>343 046</i>	<i>343 062</i>	<i>335 628</i>	<i>0,00%</i>	<i>-0,36%</i>
<i>Auvergne-Rhône-Alpes</i>	<i>7 518 004</i>	<i>7 820 966</i>	<i>8 078 652</i>	<i>0,79%</i>	<i>0,54%</i>
<i>France Métropolitaine (hors IdF)</i>	<i>50 737 469</i>	<i>52 000 393</i>	<i>54 890 360</i>	<i>0,49%</i>	<i>0,91%</i>

Source : Insee, recensement de la population 2009, 2014, 2020

## ... mais avec un apport migratoire en baisse et un déficit naturel qui se creuse



Source : Insee, recensement de la population 2009, 2014, 2020

Le recul démographique est lié à un apport migratoire en décroissance par rapport à la période précédente, et à un déficit naturel qui, lui, s'accroît.

L'ensemble des secteurs présente un apport migratoire en baisse, notamment les pôles d'équilibre où le solde est légèrement déficitaire.

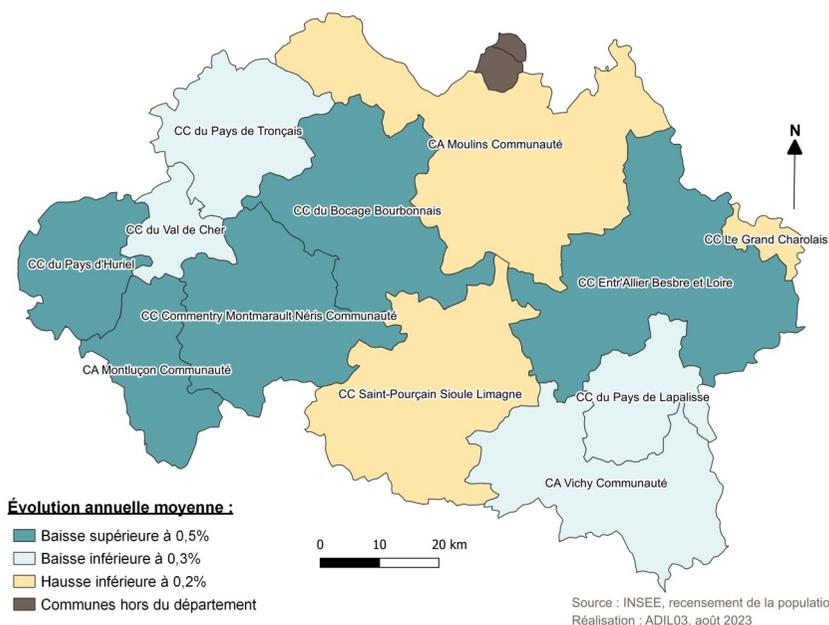
Le déficit naturel touche également l'ensemble du territoire, y compris les pôles de proximité où le solde devient également négatif.

## Une hausse démographique concernant majoritairement la partie Ouest de l'EPCI

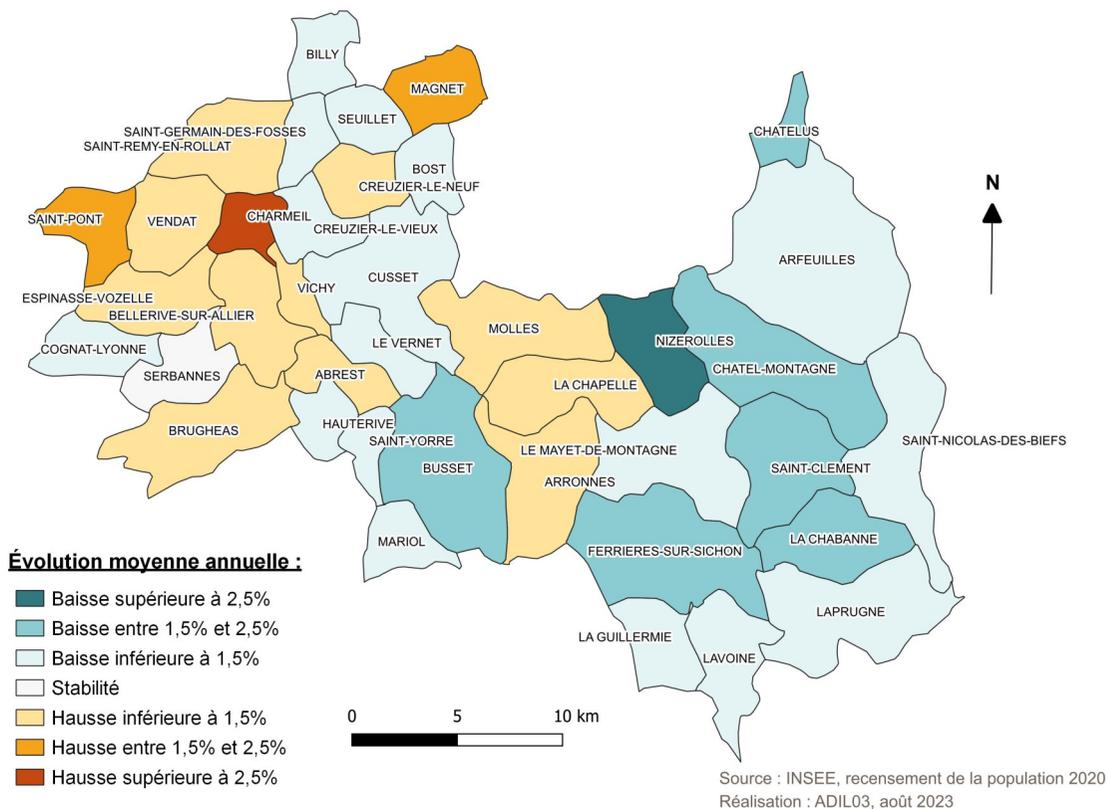
Les communes n'ayant pas une évolution positive de leur population se retrouvent principalement sur :

- ▶ Les communes situées sur le territoire de l'ex-Communauté de Communes de la Montagne Bourbonnaise, à l'exception des trois communes d'Arronnes, La Chapelle et Molles formant la bordure occidentale de cet ancien périmètre.
- ▶ Les communes limitrophes de Creuzier-le-Neuf.

### Évolution moyenne annuelle de la population par EPCI, entre 2014 et 2020



### Évolution moyenne annuelle de la population par commune entre 2014 et 2020



À l'échelle intracommunautaire, les pôles de proximité de l'ex-Communauté d'Agglomération Vichy Val d'Allier ont gagné en moyenne 58 résidents par an entre 2014 et 2020, tandis que ceux de l'ex-Montagne bourbonnaise connaissent une diminution moyenne annuelle de 40 habitants.

## Une population plus âgée qu'à l'échelle de l'Allier

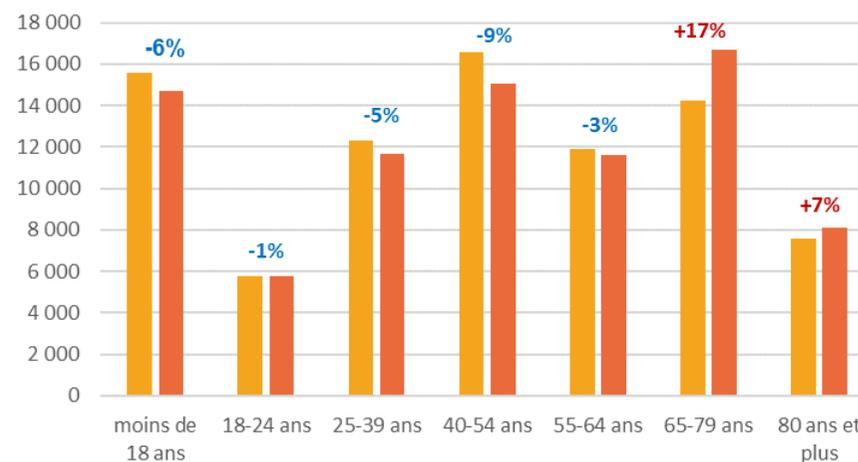
*Note méthodologique* : l'indice de jeunesse est le nombre de jeunes de moins de 20 ans pour 100 personnes de 60 ans ou plus. Un indice de 50 signifie qu'il y a deux fois moins de personnes de moins de 20 ans que de personnes ayant 60 ans ou plus.

En 2020, avec un indice de jeunesse de 54, la population de l'intercommunalité vichyssoise est moins jeune que celle départementale (58), ou régionale (93).

Au niveau infra communautaire, c'est la zone « pôles de proximité » qui est la plus jeune avec un indice moyen de 70.

Entre 2014 et 2020, le vieillissement de la population s'est accentué fortement, avec **une progression notable des 65-79 ans (+ 2 464 habitants) et des 80 ans et plus (+ 552)**. À l'inverse, on constate une diminution des autres tranches d'âges plus jeunes.

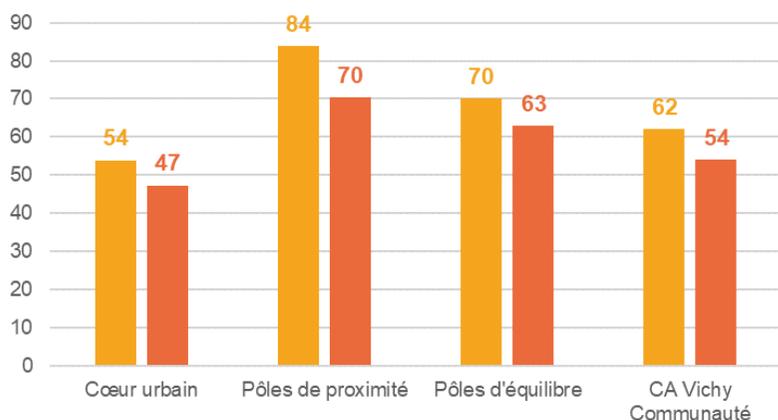
Évolution du nombre d'habitants, selon l'âge, entre 2014 et 2020



Source : Insee, recensement de la population 2014, 2020

En 2020, **les personnes de 65 ans ou plus représentent 30% de la population de l'intercommunalité**. Dans le cœur urbain, 1 personne sur 3 est âgée d'au moins 65 ans.

Indice de jeunesse en 2014 et 2020



Source : Insee, recensement de la population 2014, 2020

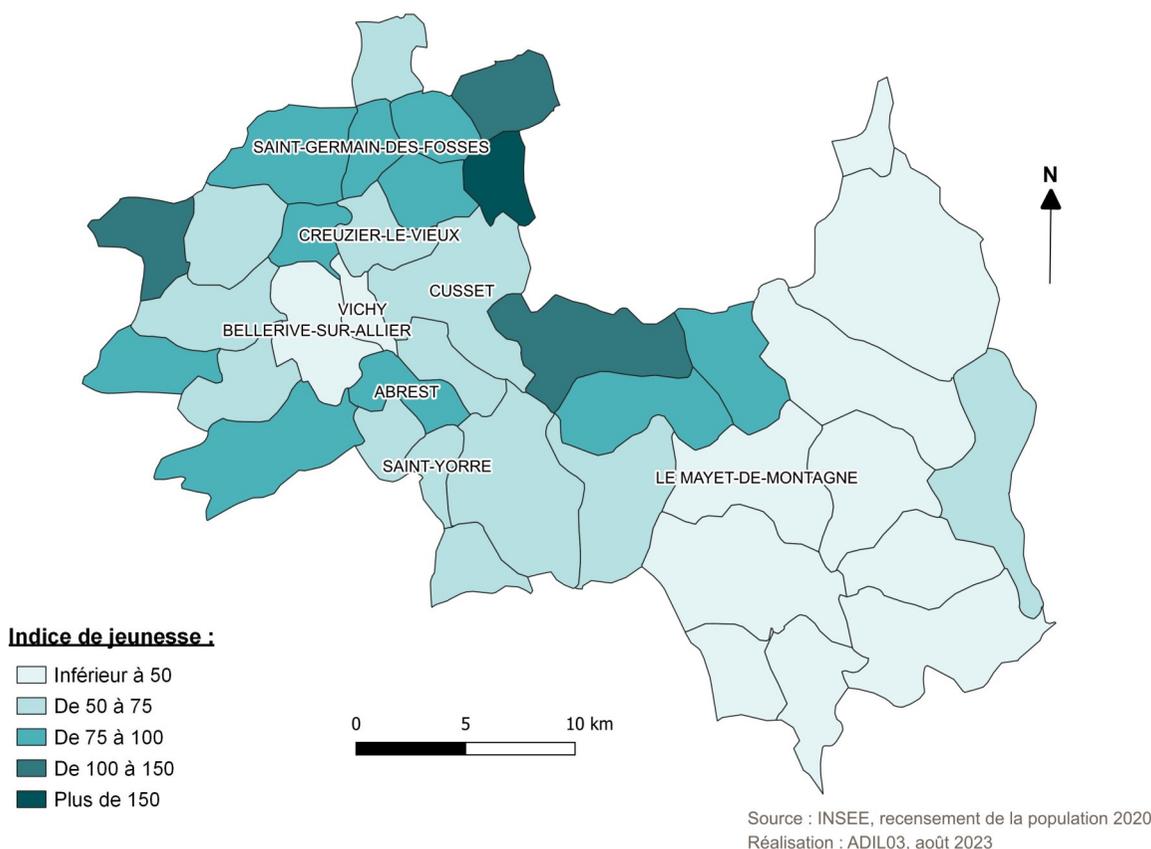
Répartition de la population, selon l'âge, en 2020

	Moins de 18 ans	18-24 ans	25-39 ans	40-54 ans	55-64 ans	65-79 ans	80 ans et plus
Cœur urbain	16%	8%	14%	16%	13%	21%	11%
Pôles d'équilibre	20%	5%	14%	19%	15%	18%	10%
Pôles de proximité	21%	4%	15%	21%	15%	18%	6%
CA Vichy Communauté	18%	7%	14%	18%	14%	20%	10%
Allier	18%	6%	14%	19%	14%	19%	9%

Source : Insee, recensement de la population 2020

## Une sous-représentation de la jeunesse plus marquée sur la partie Est du territoire intercommunal

Indice de jeunesse, par commune, en 2020 : nombre d'individus âgés de moins de 20 ans pour 100 personnes ayant au moins 60 ans



Le manque de renouvellement de la population par des tranches d'âge plus jeunes est plus notable sur la frange Est du territoire intercommunal, avec moins de 50 personnes de moins de 20 ans pour 100 personnes âgées d'au moins 60 ans.

Les communes de Châtel-Montagne, La Guillery et Laprugne ont les plus faibles taux de jeunesse, variant entre 24 et 30.

Sur le cœur urbain, les centralités de Vichy (39) et Bellerive-sur-Allier (48) recensent aussi des indices inférieurs à la moyenne intercommunale (54).

À l'inverse, plusieurs communes entourant ces deux territoires (en particulier au nord et à l'ouest) ont un indice supérieur à 75 (voire davantage) de résidents âgés de moins de 20 ans que d'habitants âgés d'au moins 60 ans.

Les communes ayant davantage de jeunes que de personnes âgées de 60 ans ou plus sont :

- ▶ Molles (101 pour 100 pers. de 60 ans ou plus)
- ▶ Magnet (130)
- ▶ Saint-Pont (149)
- ▶ Bost (154)

## Un rôle d'accueil affirmé du cœur urbain de Vichy Communauté envers les nouveaux arrivants

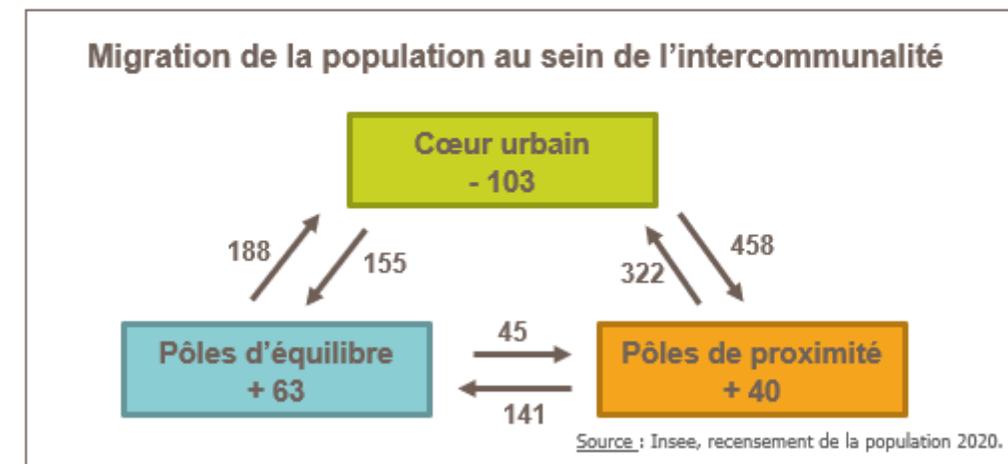
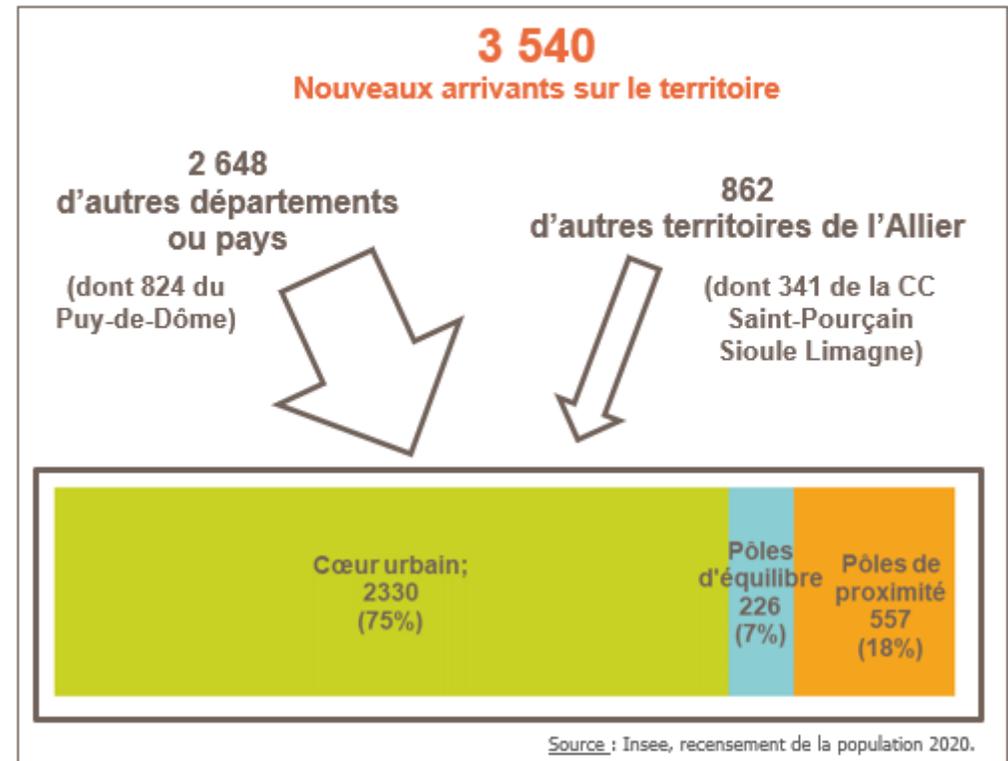
D'après les données du dernier recensement de 2020, **7,5% des habitants déclaraient habiter une autre commune au 1<sup>er</sup> janvier de l'année antérieure, soit 6 221 individus.**

Parmi eux, **3 540 (56%) vivaient en dehors du périmètre communautaire**, dont :

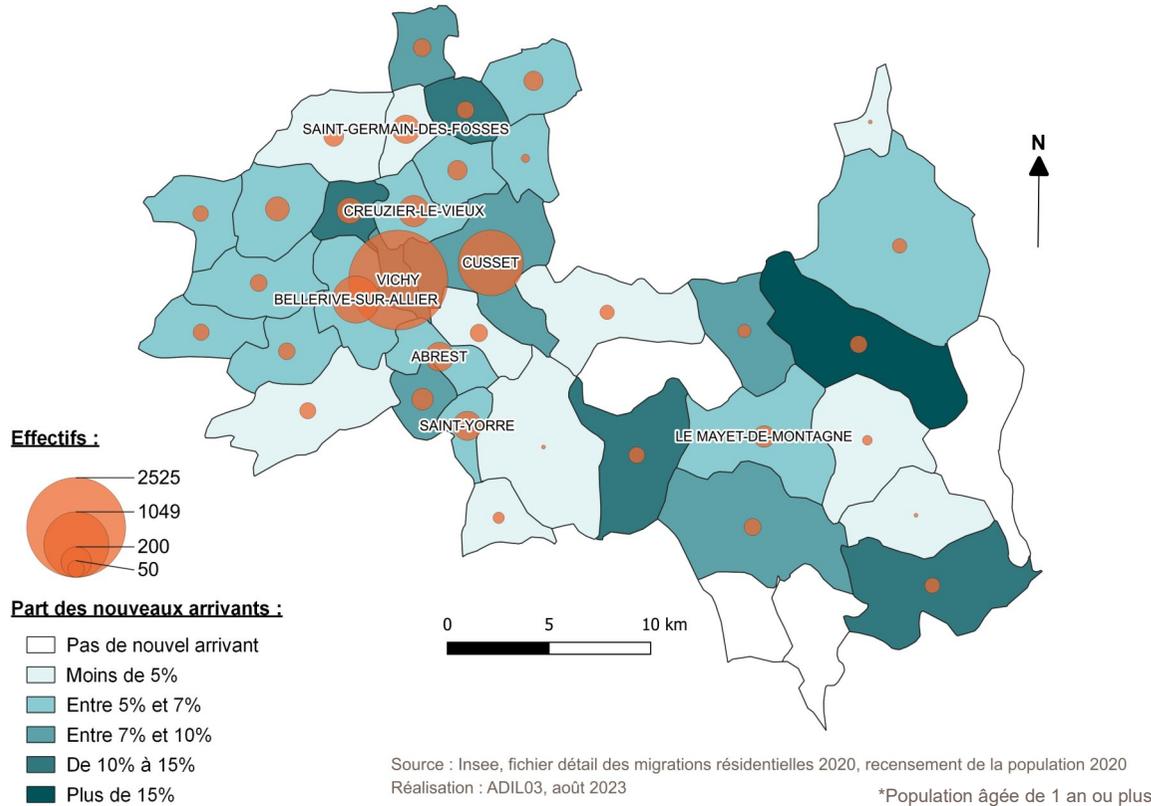
- ▶ 862 étaient originaires de l'Allier, principalement de la CC Saint-Pourçain Sioule Limagne (341)
- ▶ 2 487 d'un autre département français, dont principalement :
  - ⇒ 824 du Puy-de-Dôme
  - ⇒ 134 de la Loire
  - ⇒ 116 du Rhône
  - ⇒ 113 de Paris
  - ⇒ 59 du Val-de-Marne
- ▶ 191 d'un autre pays

Quand ils arrivent sur le territoire communautaire, **75% des nouveaux arrivants s'orientent vers le cœur urbain.** Cette surreprésentation traduit le rôle d'accueil de ce dernier sur le territoire, notamment grâce à son parc locatif. **Parmi les nouveaux arrivants sur le territoire, 61% sont locataires du parc privé ou du parc HLM.**

De plus, parmi les personnes ayant changé de commune tout en restant dans l'intercommunalité, **66% habitent maintenant dans un logement occupé en propriété.**



### Effectifs et part des nouveaux arrivants sur la population municipale\* en 2020

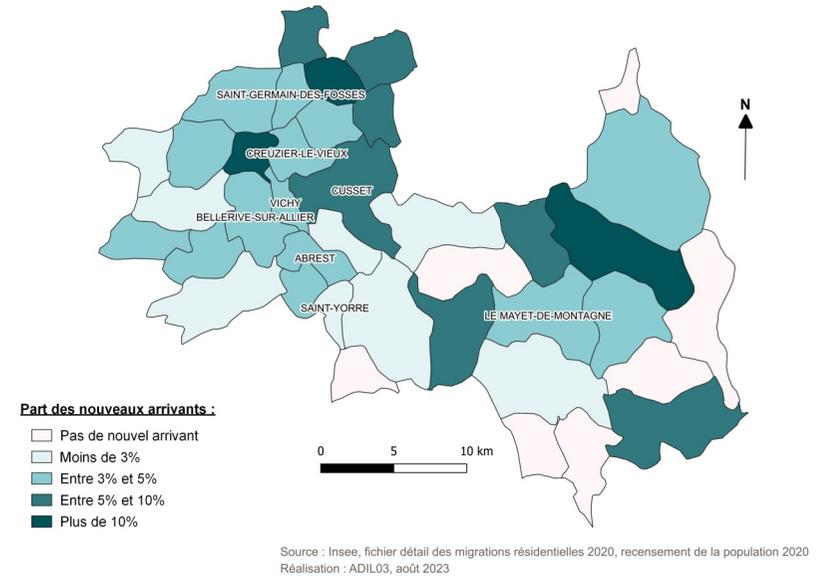


Au niveau communal, on constate que les **nouveaux arrivants privilégient le cœur urbain, et plus particulièrement les communes de Vichy, Cusset et Bellerive-sur-Allier.**

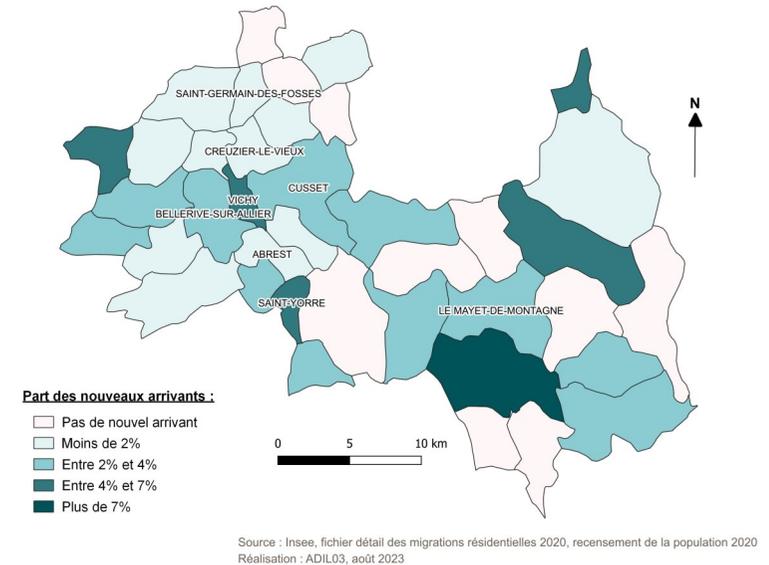
À elles trois, **ces communes accueillent les deux tiers de l'ensemble des nouveaux entrants sur le territoire intercommunal.** Toutefois, plusieurs communes de l'ex-Montagne bourbonnaise affichent un certain renouvellement de leur population, avec Châtel-Montagne (17% de la population), Laprugne (13%) et Arronnes (12%) en tête.

**Les nouveaux arrivants proviennent en majorité d'un autre département ou pays (2 648 individus), plutôt que d'une autre commune de l'Allier (862 individus). Cette tendance est toutefois inversée sur Vichy, où 1 500 nouveaux arrivants habitaient dans une autre commune de l'Allier, contre 1 025 en dehors du département.**

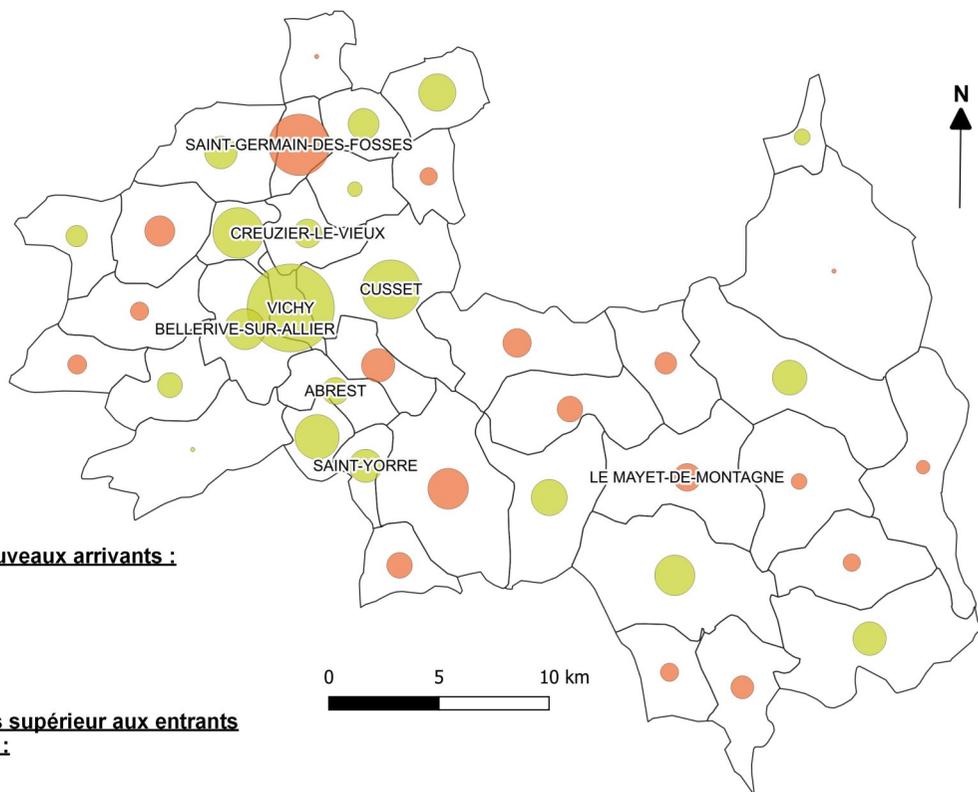
### Part des nouveaux arrivants originaires d'un autre département, parmi la population municipale, en 2020



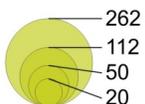
### Part des nouveaux arrivants originaires d'une autre commune de l'Allier, parmi la population municipale, en 2020



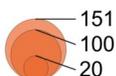
### Solde des nouveaux arrivants (positif ou négatif) en 2020



#### Solde positif de nouveaux arrivants :



#### Nombre de sortants supérieur aux entrants (en valeur absolue) :



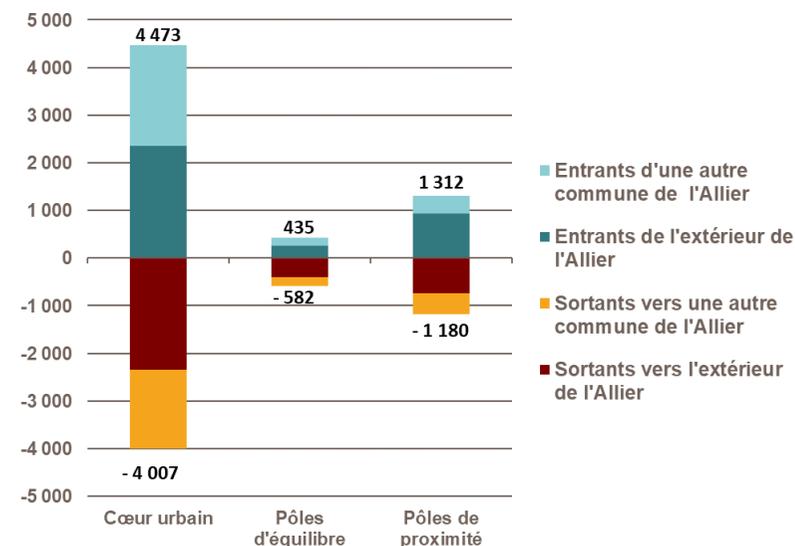
Source : Insee, fichier détail des migrations résidentielles 2020  
Réalisation : ADIL03, septembre 2023

En 2020, le solde des migrations résidentielles est positif sur Vichy Communauté, en particulier sur l'ex-Vichy Val d'Allier, avec 451 individus supplémentaires. Si le cœur urbain (+466 unités) et les pôles de proximité (+132) recensent davantage d'entrants que de sortants, les pôles d'équilibre affichent une perte moyenne de 147 individus, en particulier Saint-Germain-des-Fossés (-150 personnes).

Les nouveaux arrivants proviennent en majorité d'un autre département, que ce soit sur le cœur urbain, les pôles d'équilibre ou plus particulièrement les pôles de proximité (71%).

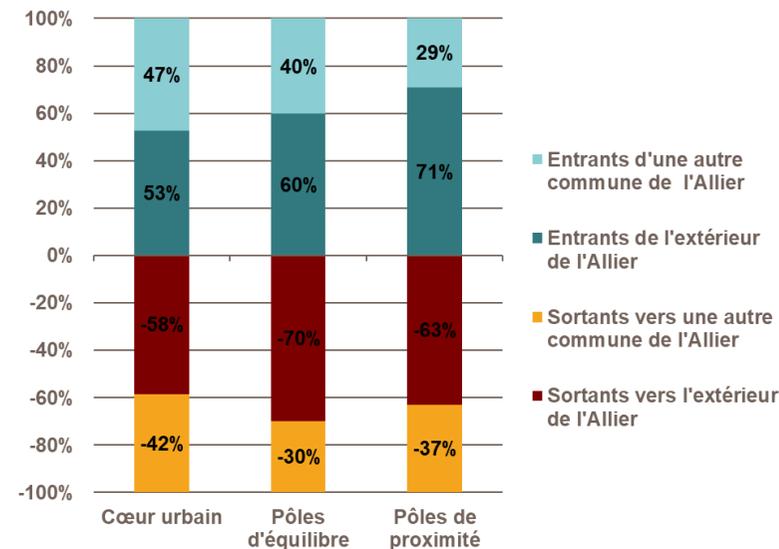
Concernant les « nouveaux sortants », ces derniers se dirigent en majorité hors du territoire départemental, en particulier ceux ayant vécu dans l'un des pôles d'équilibre (70%).

### Mobilités résidentielles, en volume, selon l'origine des entrants et des sortants en 2020



Source : Insee, fichier détail des migrations résidentielles 2020

### Mobilités résidentielles, en %, selon l'origine des entrants et des sortants en 2020



Source : Insee, fichier détail des migrations résidentielles 2020

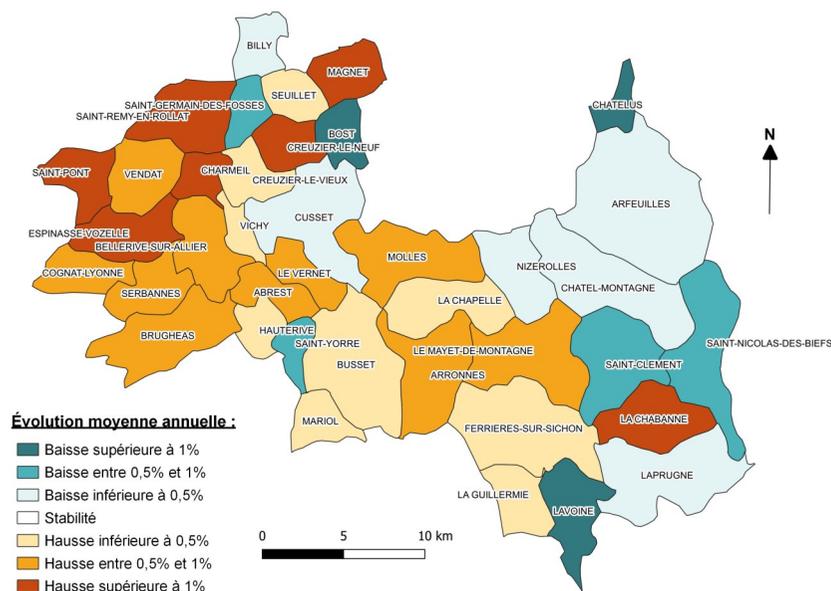
# Caractéristiques des ménages

## Une croissance du nombre de ménages plus modérée

Entre 2014 et 2020, la **croissance moyenne annuelle du nombre de ménages est moins dynamique (+ 0,4%)** que la période précédente (+ 0,7%). Cette croissance reste toutefois légèrement plus élevée que celle constatée à l'échelle départementale (+ 0,1%).

**Cette hausse est plus marquée dans les pôles de proximité**, notamment Charmeil (+ 3% / an). En termes de volume c'est le cœur urbain qui a gagné le plus de ménages (606 en 6 ans). Les pôles d'équilibres ont, quant à eux, perdu 91 ménages sur cette période.

Évolution moyenne annuelle du nombre de ménages par commune, entre 2014 et 2020



Source : INSEE, recensement de la population 2020  
Réalisation : ADIL03, août 2023

Évolution du nombre de ménages entre 2014 et 2020

	2009	2014	2020	2009-2014		2014-2020	
				Évolution en volume	Évolution annuelle moyenne	Évolution en volume	Évolution annuelle moyenne
Cœur urbain	27 427	28 239	<b>28 845</b>	812	0,6%	606	<b>0,4%</b>
Pôles d'équilibre	3 613	3 654	<b>3 563</b>	41	0,2%	-91	<b>-0,4%</b>
Pôles de proximité	9 041	9 611	<b>10 054</b>	570	1,2%	443	<b>0,8%</b>
<b>CA Vichy Communauté</b>	<b>40 081</b>	<b>41 504</b>	<b>42 463</b>	<b>1 423</b>	<b>0,7%</b>	<b>959</b>	<b>0,4%</b>
Ensemble des CA de l'Allier	101 781	103 684	<b>103 786</b>	1 903	0,4%	102	<b>0,0%</b>
Allier	159 601	162 185	<b>162 975</b>	2 584	0,3%	790	<b>0,1%</b>
Région AURA	3 236 147	3 429 209	<b>3 640 368</b>	193 062	1,2%	211 159	<b>1,0%</b>
France métropolitaine (hors IdF)	21 930 908	22 967 991	<b>24 157 376</b>	1 037 083	0,9%	1 189 385	<b>0,8%</b>

Source : Insee, recensement de la population 2009, 2014, 2020

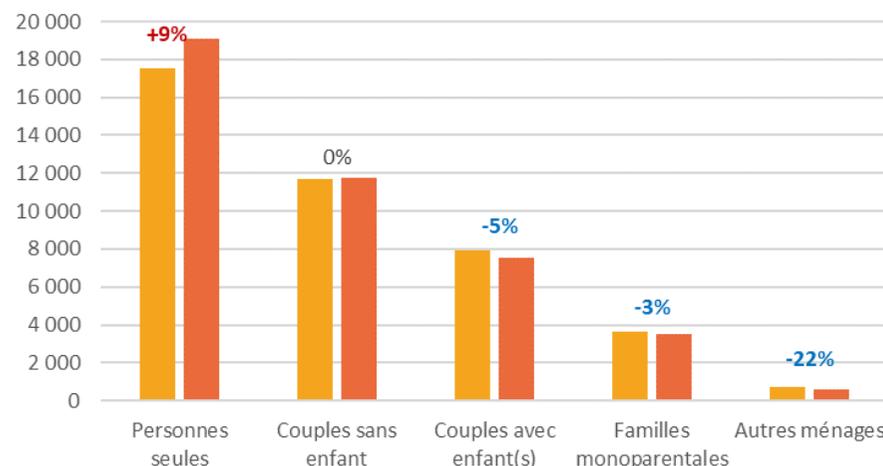
## Une taille moyenne des ménages en baisse continue, en raison d'une forte croissance du nombre de personnes seules

Entre 2014 et 2020, la **taille moyenne des ménages diminue, passant de 1,98 à 1,92**, soit un niveau légèrement inférieur à la moyenne des Communautés d'Agglomération (1,94) et du département (1,99).

La baisse du nombre moyen d'occupants des résidences principales est notamment liée à la **hausse du nombre de personnes vivant seules** (+ 1 556 ménages, soit + 9%) et à la **baisse du nombre de couples avec enfant(s)** (- 378 ménages, soit - 5%).

Au niveau infra-communautaire, **c'est le cœur urbain qui a les ménages les moins peuplés avec une taille moyenne de 1,8 individu par ménage et 77% de ménages sans enfant**. La part de couples avec enfant(s) est plus forte sur les pôles de proximité (34%), ce qui explique une taille moyenne plus élevée (2,26). Quant aux pôles d'équilibre, la taille moyenne des ménages se situe entre les deux zones.

Évolution du nombre de ménages, selon la composition, entre 2014 et 2020



Source : Insee, recensement de la population 2014, 2020.  
\* La baisse du nombre d'autres ménages, de par leur nature, est difficile à analyser, d'autant que les volumes considérés restent faibles.

Répartition des ménages, selon la composition, en 2020

	Personnes seules	Couples sans enfant	Couples avec enfant	Familles monoparentales	Autres ménages	Taille moyenne des ménages
Cœur urbain	52%	25%	13%	9%	1%	1,78
Pôles d'équilibre	38%	31%	22%	9%	1%	2,07
Pôles de proximité	28%	34%	29%	7%	1%	2,26
<b>CA Vichy Communauté</b>	<b>45%</b>	<b>28%</b>	<b>18%</b>	<b>8%</b>	<b>1%</b>	<b>1,92</b>
Ensemble des CA de l'Allier	45%	27%	18%	8%	1%	1,94
Allier	42%	29%	20%	8%	1%	1,99
Région AURA	38%	26%	25%	9%	2%	2,17
France métropolitaine (hors IdF)	37%	27%	24%	9%	2%	2,14

Source : Insee, recensement de la population 2020

Par ailleurs, l'ensemble des secteurs présente une hausse du nombre de personnes seules, en particulier sur les pôles de proximité (+ 16%), ainsi qu'une baisse du nombre de couples avec enfant(s), à l'exception des pôles de proximité où leur effectif reste stable.

On peut toutefois noter quelques nuances :

- Seule la zone « pôles de proximité » a vu son nombre de familles monoparentales augmenter (+ 85 ménages, +18%)
- La zone « pôles d'équilibre » est la seule à avoir moins de couples sans enfant (- 61 ménages, - 5%)

Parmi toutes les communes du territoire, Vichy se démarque en ayant la part la plus importante de personnes seules (62% des ménages) et par conséquent les ménages les moins peuplés avec 1,64 personnes en moyenne. Cette taille de ménage est relativement stable depuis 2014 où elle était de 1,59 personnes.

## Plus d'un ménage sur trois est âgé d'au moins 65 ans

Entre 2014 et 2020, le vieillissement des ménages se renforce, avec une croissance marquée des 65-79 ans (+14,6%) qui est maintenant la tranche d'âge la plus représentée sur le territoire (26% des ménages). En 2014, les 40-54 ans étaient la classe d'âge la plus importante (25% des ménages en 2014, 23% en 2020).

En 2020, 39% des ménages ont une personne de référence âgée d'au moins 65 ans, soit une proportion très légèrement supérieure à celle observée dans l'Allier (37%).

Le cœur urbain est à la fois la zone infra-communautaire qui loge le plus de ménages de 65 ans ou plus, mais aussi celle ayant le plus de ménages de moins de 25 ans. Parmi les ménages de moins de 25 ans de l'agglomération, 91% habitent dans cette zone.

Répartition des ménages selon l'âge de la personne de référence, en 2020

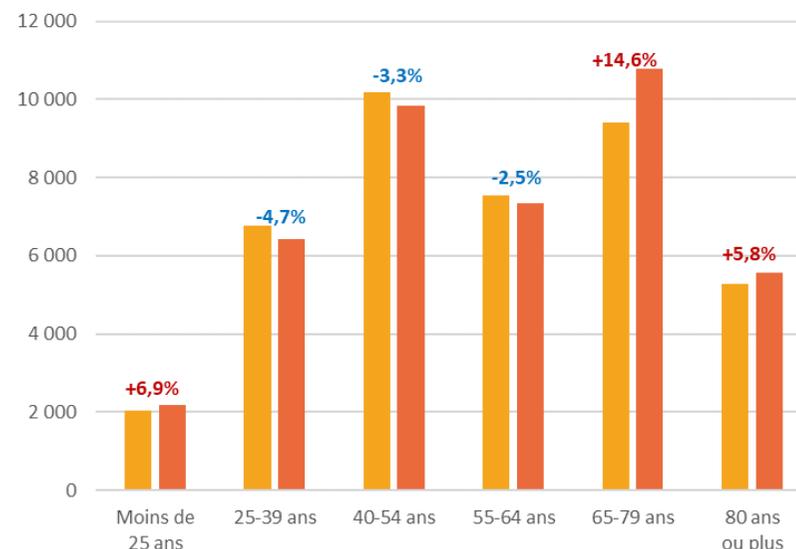
	Moins de 25 ans	25-39 ans	40-54 ans	55-64 ans	65-79 ans	80 ans ou plus
Cœur urbain	7%	15%	21%	16%	26%	15%
Pôles de proximité	2%	15%	30%	20%	24%	9%
Pôles d'équilibre	1%	17%	26%	19%	23%	14%
<b>CA Vichy Communauté</b>	<b>5%</b>	<b>15%</b>	<b>23%</b>	<b>18%</b>	<b>26%</b>	<b>13%</b>
Ensemble des CA de l'Allier	5%	16%	24%	18%	24%	13%
Allier	4%	16%	24%	19%	24%	13%

Source : Insee, recensement de la population 2020

## Un territoire attractif, quelque soit l'âge des ménages

Quelle que soit la tranche d'âge de la personne de référence du ménage, il y a eu plus de ménages entrant que de ménages sortant du territoire intercommunal, entre le 1<sup>er</sup> janvier 2019 et le recensement de 2020.

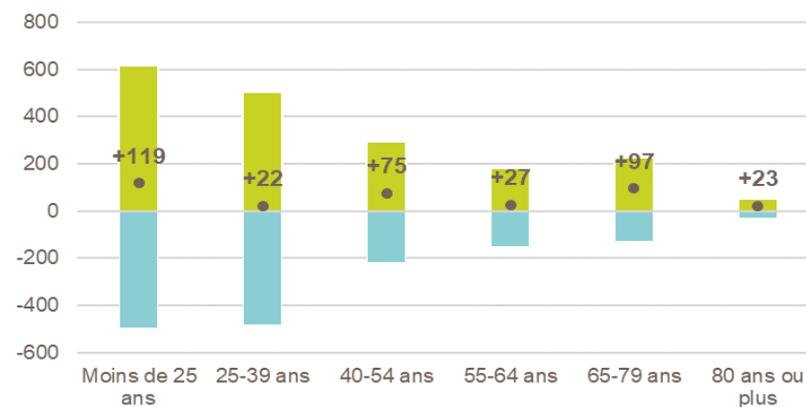
Évolution du nombre de ménages, selon l'âge de la personne de référence, entre 2014 et 2020



Source : Insee, recensement de la population 2014 et 2020

Solde entre les ménages\* entrant et sortant du territoire, selon l'âge de la personne de référence

(\* ménages ne résidant pas dans le même EPCI au 1<sup>er</sup> janvier de l'année antérieure)



■ entrant ■ sortant ● solde

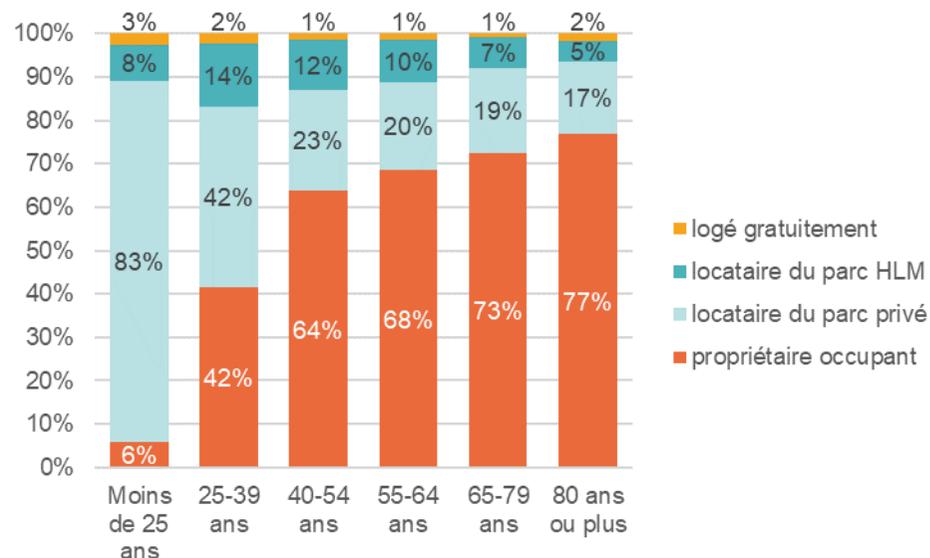
Source : Insee, recensement de la population 2020

## Des ménages jeunes majoritaires dans le parc locatif privé...

**Le parc locatif loge la grande majorité (91%) des ménages de moins de 25 ans, 83% étant dans le parc privé et 8% dans le parc HLM.**

Parmi la tranche d'âge suivante, qui regroupe les 25-39 ans, il y a autant de locataires du parc privé que de propriétaires occupants. Ensuite, plus les ménages sont âgés, plus la part des propriétaires occupants est élevée.

Répartition des statuts d'occupation selon l'âge de la personne de référence des ménages



Source : Insee, recensement de la population 2020

## ... y compris chez les nouveaux arrivants

**Sur 10 ménages arrivés sur le territoire entre le 1<sup>er</sup> janvier 2019 et le recensement de 2020, 7 habitent un logement du parc locatif.**

Parmi les ménages arrivants, ceux âgés entre 65 et 79 ans sont ceux qui occupent en majorité (53%) un logement en tant que propriétaire occupant.

Répartition des statuts d'occupation selon l'âge de la personne de référence des ménages arrivés sur le territoire entre le 1<sup>er</sup> janvier 2019 et le recensement 2020

Âge de la personne de référence du ménage	Propriétaire occupant	Locataire du parc privé	Locataire du parc HLM	Logé gratuitement
Moins de 25 ans	1%	90%	6%	3%
25-39 ans	27%	55%	11%	7%
40-54 ans	36%	49%	8%	6%
55-64 ans	40%	48%	7%	5%
65-79 ans	53%	43%	4%	0%
80 ans ou plus	47%	44%	0%	9%
<b>Total</b>	<b>25%</b>	<b>63%</b>	<b>7%</b>	<b>5%</b>

Source : Insee, recensement de la population 2020

# L'analyse démographique : SYNTHÈSE

CHIFFRES CLÉS	CONSTATS	ENJEUX
<p>Population : <b>82 350 habitants</b> en 2020 Évolution : <b>-0,08% / an</b> entre 2014 et 2020 (+0,40% entre 2009 et 2014)</p> <p>Solde naturel : <b>- 0,5% / an</b> (2014-2020) Solde migratoire : <b>+ 0,4% / an</b> (2014-2020)</p>	<p>Une croissance démographique entre 2009 et 2020, avec une période de stabilisation entre 2014 et 2020</p>	<p>L'accueil de population est essentiel pour le territoire, afin de maintenir une croissance démographique puisque le déficit naturel est structurel.</p> <p>La qualité du parc de logements est à prendre en compte, notamment dans le secteur locatif, pour garantir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ l'accueil de nouveaux arrivants</li> <li>▶ la mobilité, sur le territoire, de l'ensemble de la population, y compris la plus âgée</li> </ul> <p>L'adaptation des logements est aussi un enjeu essentiel pour assurer le maintien à domicile des personnes âgées.</p>
<p>Indice de jeunesse : <b>54</b> en 2020 (58 dans l'Allier, 93 au plan régional)</p> <p><b>+ 552 habitants âgés de 80 ans ou plus</b> entre 2014 et 2020</p>	<p>Une population moins jeune que sur le reste du département ...</p> <p>... avec une forte progression du nombre de ménages âgés de 65 ans et plus.</p>	
<p><b>3/4 des nouveaux arrivants</b> vivent sur le cœur urbain</p>	<p>Un rôle d'accueil affirmé du cœur urbain de Vichy Communauté.</p>	
<p>Ménages : <b>42 463 ménages</b> en 2020 Évolution : <b>+ 0,4% / an</b> entre 2014 et 2020 (+0,7% entre 2009 et 2014)</p>	<p>Une croissance du nombre de ménages qui ralentit.</p>	
<p><b>1,92 personnes / ménage</b> en 2020 (1,98 en 2014)</p> <p><b>+ 9 % personnes vivant seules</b> entre 2014 et 2020</p> <p><b>- 0,5% couples avec enfant(s)</b> entre 2014 et 2020</p>	<p>Une taille moyenne des ménages en baisse, en raison d'une forte croissance du nombre de personnes seules.</p>	

A dark brown horizontal bar with a white outline, featuring a white triangle with a dark brown center on the left and a dark brown triangle with a white center on the right. The text "L'analyse socio-économique" is centered in white.

# L'analyse socio-économique

# Dynamique et caractéristiques de l'environnement économique

## Une baisse du nombre d'emplois...

En 2019, la population active représente **72% des 15-64 ans**, soit un niveau similaire à l'ensemble des Communautés d'Agglomération et à l'Allier.

De même, ce taux d'activité est plus important en moyenne sur la région Auvergne-Rhône-Alpes (76%), tout comme la part d'étudiants (11%).

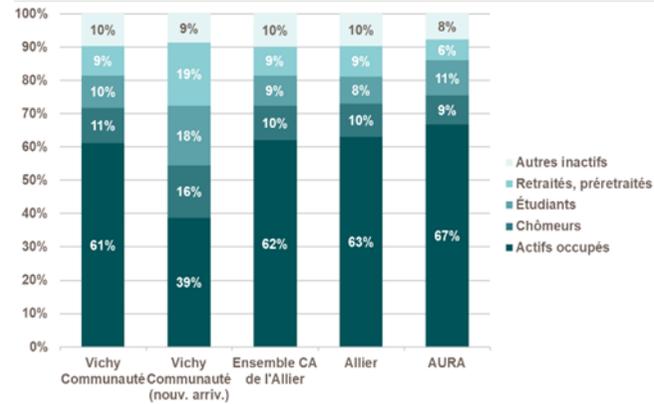
Chez les nouveaux arrivants, la population active est moins importante, à hauteur de 55% de l'ensemble des nouveaux arrivants.

Parmi la population active, on distingue tout d'abord les **actifs occupés**, dont les effectifs sont en baisse entre 2013 et 2019 (- 5%), tout comme le nombre d'emplois au lieu de travail (- 4,5%).

## ... et une légère diminution du taux de chômage

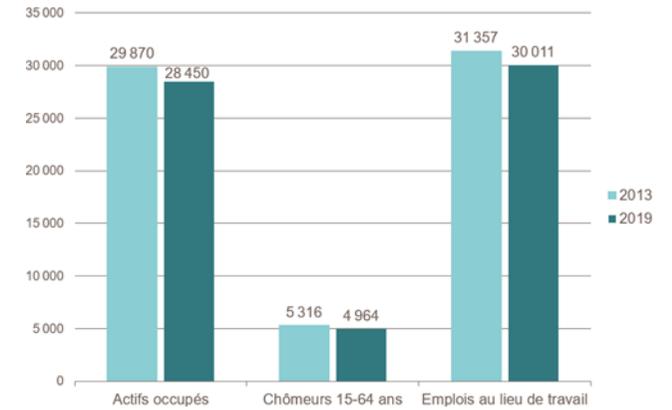
Le nombre de chômeurs, au sens du recensement, diminue de 7,1%. Le taux de chômage passe ainsi de 15,4% en 2014 à 14,6% en 2020, soit un niveau qui reste supérieur à l'Allier (13,1%) et à la région Auvergne-Rhône-Alpes (10,9%).

Répartition de la population âgée de 15 à 64 ans, par type d'activité en 2019



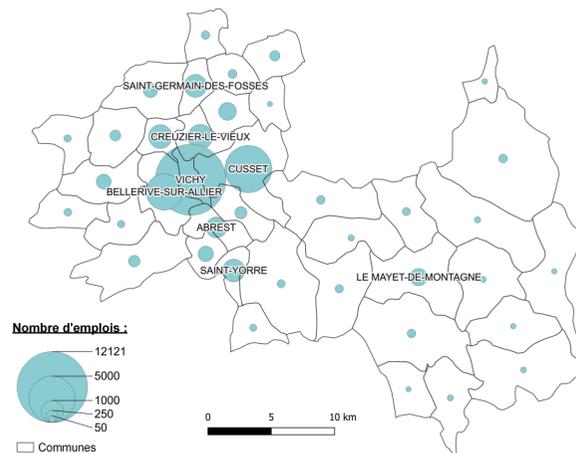
Source : Insee, recensement de la population 2019

Évolution de la population active et de l'emploi au lieu de travail, entre 2013 et 2019



Source : Insee, recensement de la population 2019

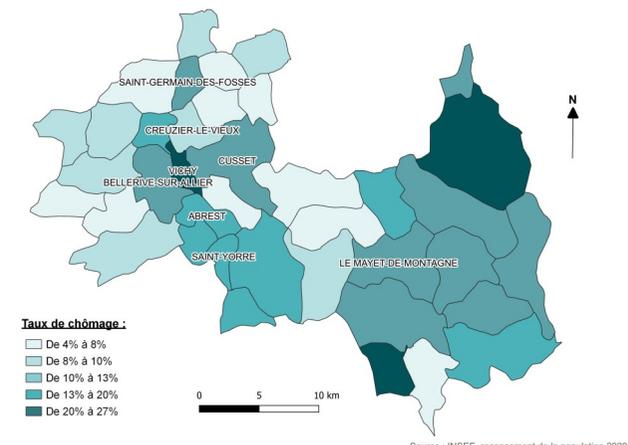
Nombre d'emplois au lieu de travail, en 2019



Source : INSEE, recensement de la population 2019  
Réalisation : ADIL03, août 2023

En 2019, l'emploi se concentre principalement sur les communes du cœur urbain : Vichy (12 121, soit 40%), Cusset (5 174, soit 17%), Bellerive-sur-Allier (2 980, soit 10%) et Creuzier-le-Vieux (1 302, soit 4%). On note également un volume d'emplois important sur les pôles d'équilibre (2 728, soit 9%).

Taux de chômage au sens du recensement, en 2020



Source : INSEE, recensement de la population 2020  
Réalisation : ADIL03, août 2023

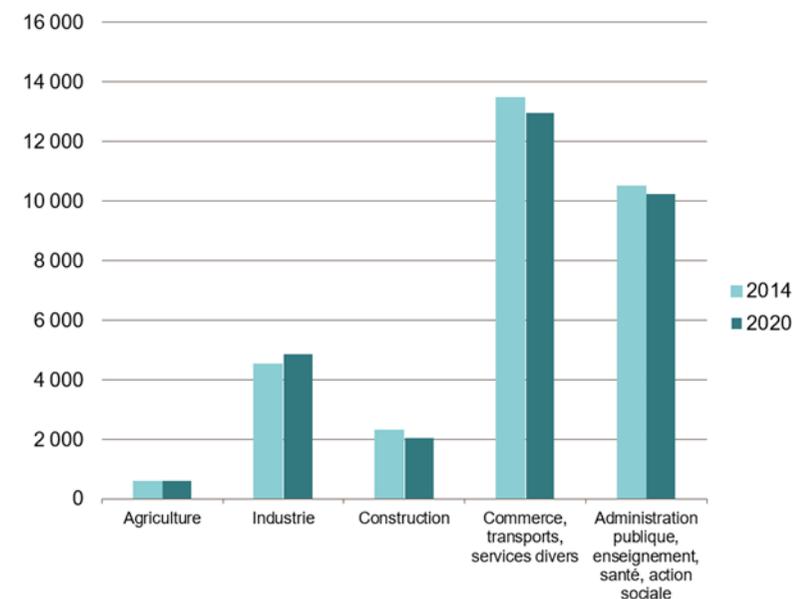
Le cœur urbain ainsi que la frange Est affichent les taux de chômage parmi les plus élevés. Ainsi, Vichy comptabilise 21,6% de chômeurs, Cusset 17,1% et Bellerive 14,8%. Le taux intercommunal affiche une diminution de la part de chômeurs, passant de 15,4% en 2014 à 14,6% en 2020.

## Un regain du secteur industriel, une stabilisation du secteur agricole, et un recul des autres secteurs

En 2020, l'industrie représente 15,8% des emplois, contre 11,9% au niveau national, et emploie 4 853 personnes, contre 4 529 en 2014, soit une hausse de 7%. Au contraire, le secteur tertiaire, a une proportion (82%) légèrement moindre par rapport à l'échelle nationale (85%), et enregistre une diminution de ses effectifs sur la période 2014-2020, notamment dans les activités liées au commerce, aux transports et aux services.

Par ailleurs, les artisans, commerçants et chefs d'entreprise sont surreprésentés sur Vichy Communauté par rapport aux autres échelles territoriales. La part des cadres et des professions intermédiaires est également légèrement plus importante que la moyenne départementale.

Évolution du nombre d'emplois au lieu de travail, selon le secteur d'activité, entre 2014 et 2020



Source : Insee, recensement de la population 2014 et 2020

## 80 établissements actifs de 50 salariés ou plus

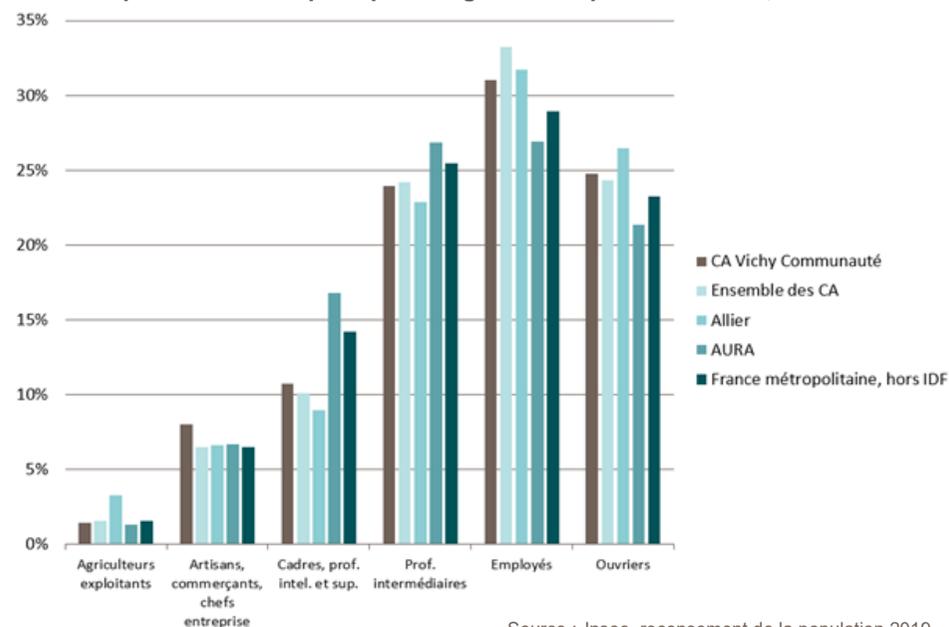
Répartition des établissements selon le nombre de salariés

Catégorie	Nombre d'établissements	Pourcentage
Total	2 771	100%
0 salarié	216	8%
1 à 9	2 082	75%
10 à 19	238	8%
20 à 49	155	6%
50 ou plus	80	3%

Source : Insee, SIRENE au 8 août 2023

Le poids de l'industrie sur le territoire se traduit également par la **présence d'entreprises d'envergure**. On compte ainsi 80 établissements comptant plus de 50 salariés ou plus, dont 19 dans le secteur industriel. La première d'entre elles – Cap l'Oréal – emploie environ 500 salariés sur la commune de Creuzier-le-Vieux.

Répartition des emplois par catégorie socioprofessionnelle, en 2019



Source : Insee, recensement de la population 2019

## Un niveau de vie à l'échelle intercommunale situé dans la moyenne départementale, mais plus élevé sur l'ex-CA Vichy Val d'Allier

*Note méthodologique* : le revenu par unité de consommation est un indicateur qui permet de mesurer le niveau de vie des ménages de taille et de composition différentes. Le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC) avec un système de pondération où le premier adulte du ménage compte pour 1 UC, les autres personnes de 14 ans et plus pour 0,5 UC et les enfants de moins de 14 ans pour 0,3 UC.

En 2020, les niveaux de vie des ménages sur la CA Vichy Communauté sont supérieurs à la moyenne départementale et à ceux relevés sur la Communauté d'Agglomération de Montluçon. Ces niveaux de vie restent toutefois inférieurs à ceux relevés à l'échelle régionale et nationale (cf. comparatif ci-dessous).

Au niveau infra communautaire, on note toutefois que les revenus les plus élevés se situent au sein de communes entourant le cœur urbain. Néanmoins, Creuzier-le-Vieux, faisant partie du cœur urbain, recense un revenu médian disponible de 24 640 €, qui est le deuxième indicateur le plus élevé à l'échelle communale. Vichy, quant à elle, a un revenu médian de 19 740 €.

Les revenus les plus faibles sont observés dans les communes de l'ancienne intercommunalité de la Montagne Bourbonnaise.

À titre de comparaison, voici divers revenus disponibles médians recensés sur les territoires suivants :

CA Montluçon Communauté : 20 790 € / UC

CA Moulins Communauté : 21 540 € / UC

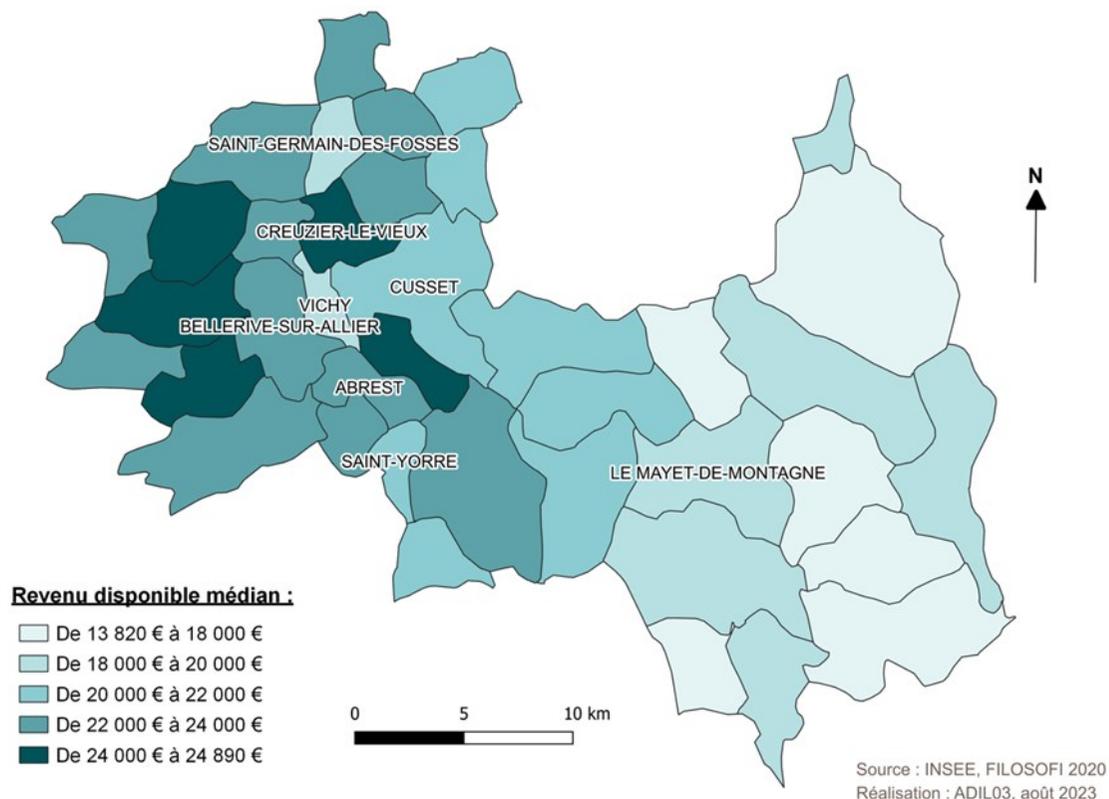
**CA Vichy Communauté : 21 260 € / UC**

Allier : 20 990 € / UC

AURA : 23 110 € / UC

France métropolitaine : 22 400 € / UC

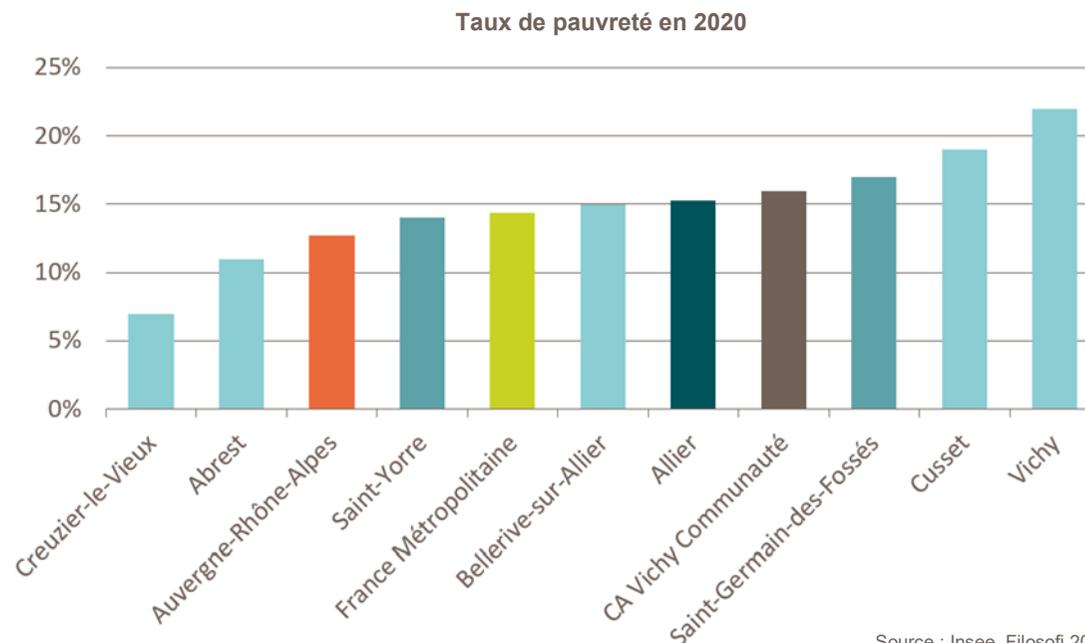
Revenu disponible médian par unité de consommation par commune, en 2020



## Un niveau de précarité plus élevé qu'à l'échelle départementale

En 2020, le **taux de pauvreté (au seuil de 60%) sur la Communauté d'Agglomération Vichy Communauté (16%)** est supérieur à la moyenne nationale (14,4%), régionale (12,7%) et départementale (15,3%).

À l'échelle infra-communautaire, la commune de Vichy affiche le **taux de pauvreté le plus important** parmi les communes exploitables, à hauteur de **22%**, suivie de Cusset (19%). Au contraire, Creuzier-le-Vieux (7%) et Abrest (11%) enregistrent toutes deux des taux inférieurs aux échelles régionale et nationale.



Source : Insee, Filosofi 2020

**Parc occupé en propriété** : le taux de pauvreté est dans la moyenne départementale, l'Allier et Vichy Communauté ayant toutefois des niveaux supérieurs aux échelles de la région et de la France métropolitaine.

**Parc locatif privé** : un taux de pauvreté élevé, également comparable à celui du département. La commune de Vichy a le taux le plus élevé, qui est de 31%.

**Parc locatif HLM** : un taux de pauvreté très important, et supérieur à la moyenne de l'Allier. À l'échelle communale, Bellerive-sur-Allier (48%) et Cusset (45%) recensent les indicateurs les plus importants.

Taux de pauvreté par statut d'occupation en 2020

	Propriétaires occupants	Locataires du parc privé	Locataires du parc social
CA Vichy Communauté	8,1%	26,9%	41,1%
Allier	8,4%	26,5%	39,7%
Auvergne-Rhône-Alpes	5,6%	18,7%	34,6%
France métropolitaine	6,4%	22%	34,7%

Source : Insee, Filosofi 2020

Les données du millésime 2014 ne sont pas disponibles pour le découpage actuel de la Communauté d'Agglomération.

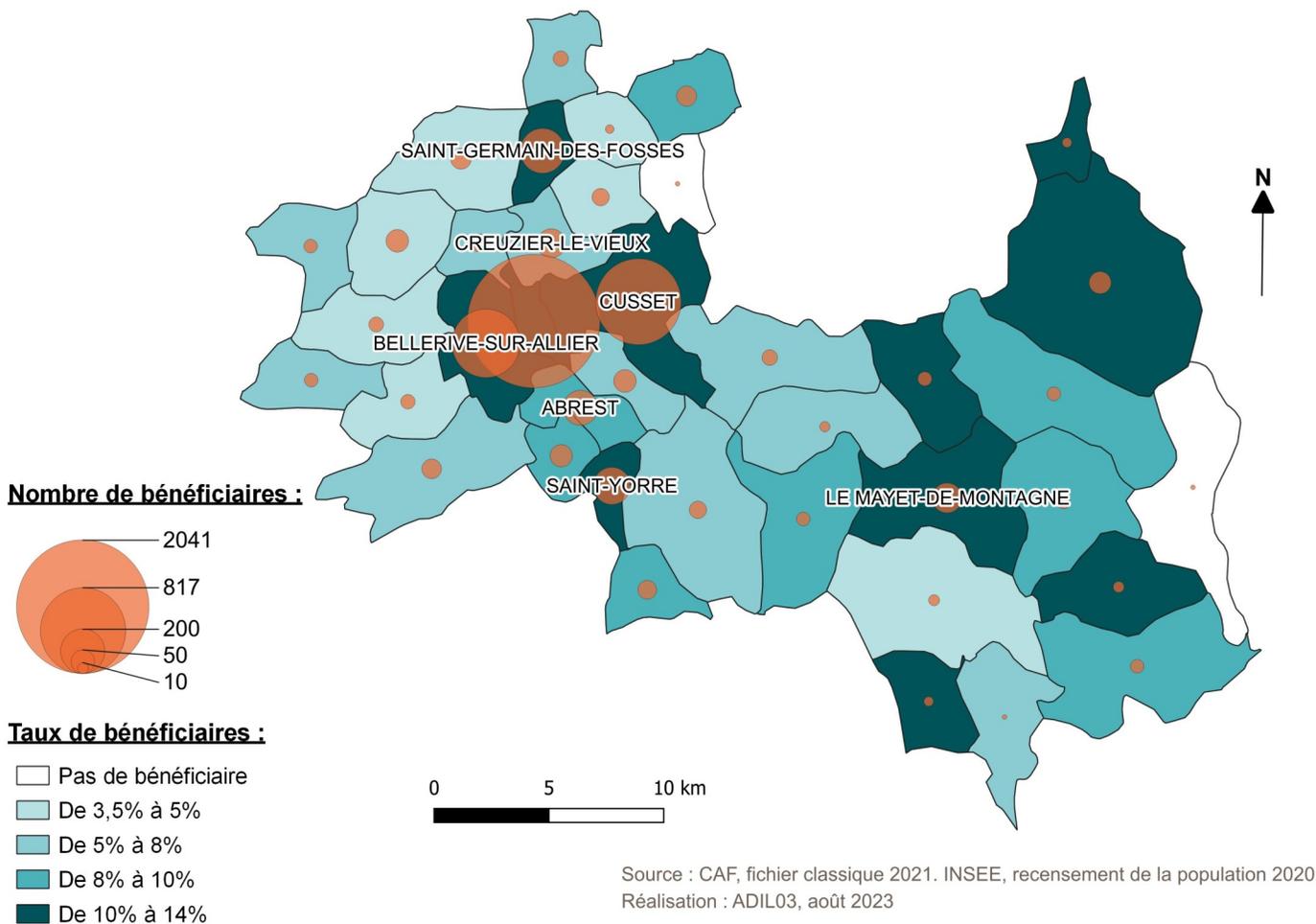
# Un volume et une part de bénéficiaires de minimas sociaux non négligeables sur le cœur urbain

Nombre et taux d'allocataires à bas revenus, bénéficiaires d'au moins une prestation de revenus garantis et compléments (RSA, API, RMI, AAH, complément AAH ou RSO) parmi l'ensemble des ménages, par commune, en 2021

En 2021, les taux de couverture des minima sociaux (revenu de solidarité active, allocation aux adultes handicapés...) sont les plus élevés sur le cœur urbain, notamment sur les communes de **Vichy (13,1%)**, **Cusset (12,9%)** et **Bellerive-sur-Allier (12,1%)**. C'est également sur ces communes que le nombre de foyers couverts par ces minima sociaux est le plus important.

Les pôles d'équilibre renferment également une part importante de ménages bénéficiaires, variant de 10,9% pour Saint-Yorre à 12,5% pour Saint-Germain-des-Fossés.

À l'échelle intercommunale, la **CA Vichy Communauté recense un taux de 10,9% d'allocataires bénéficiaires**, une part légèrement plus élevée qu'aux échelles départementale (10,4%) et nationale (10,1%). Quant à la région Auvergne-Rhône-Alpes, ce taux descend à 8,4%.



## Une diminution généralisée de la part d'allocataires du parc privé

En 2021, **49% des locataires du parc privé bénéficient d'une aide personnelle au logement CAF (soit 5 550 ménages), contre 56% en 2016**. C'est un taux de perception supérieur à ceux relevés sur l'ensemble des Communautés d'Agglomération (45%) et sur le département (43%). À l'échelle infra communautaire, **c'est sur le cœur urbain que le niveau est le plus élevé (51%)**.

**On constate une baisse multiscale de la proportion de locataires du parc privé bénéficiant d'une aide au logement entre 2016 et 2021, que ce soit à l'échelle communale, intercommunale ou départementale.**

Une hypothèse ayant pu contribuer à cette tendance est la réforme de la « contemporanéité » des aides au logement, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2021, et qui modifie notamment :

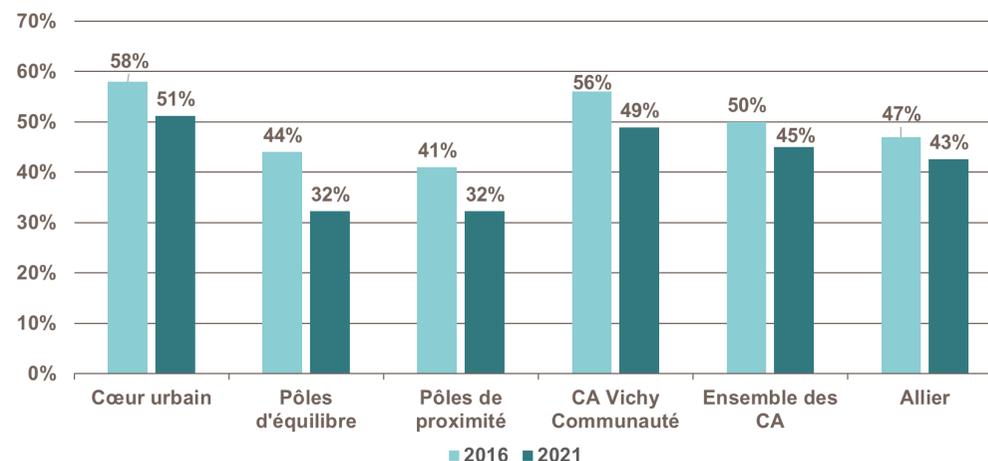
- ▶ La prise en compte des ressources des ménages, qui se fait sur les 12 derniers mois au lieu de l'année n-2.
- ▶ L'actualisation du montant de l'aide, qui s'effectue désormais chaque trimestre au lieu d'une fois par an.

**Dans le parc locatif HLM, le taux de perception est plus élevé que dans le parc privé, avec 61% de bénéficiaires d'une aide personnelle au logement CAF (soit 2 754 ménages), et est en hausse par rapport à 2017 (57%)**. C'est un taux également plus élevé par rapport à ceux observés sur l'ensemble des Communautés d'Agglomération (59%) et sur le département (58%).

Au niveau du zonage intercommunal, **le cœur urbain présente le taux de perception le plus important (62%)**, suivi par les pôles d'équilibre (58%).

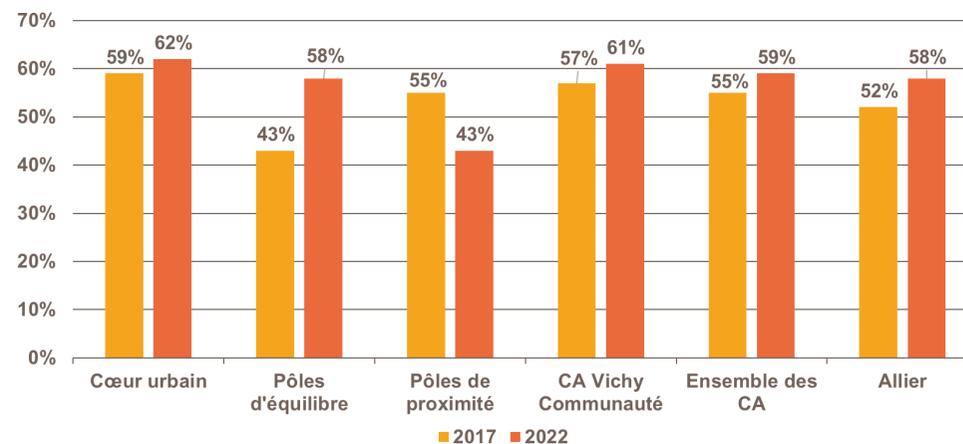
À l'exception des pôles de proximité, **l'ensemble des échelles géographiques comparées sur le graphique ci-contre montre une augmentation de la part de locataires du parc HLM bénéficiant d'une aide de la CAF**.

Évolution du taux de perception d'une aide au logement CAF pour les locataires du parc privé entre 2016 et 2021



Source : CAF, fichier des allocataires 2016, 2021. Insee, recensement de la population 2015, 2020

Évolution du taux de perception d'une aide au logement CAF pour les locataires du parc HLM entre 2016 et 2021



Source : CAF, fichier des allocataires 2016, 2021. SDES, RPLS 2017, 2022

# L'analyse socio-économique : SYNTHÈSE

CHIFFRES CLÉS	CONSTATS	ENJEUX
<p><b>30 011 emplois</b> en 2019 (-4,3% entre 2013 et 2019)</p> <p><b>Taux de chômage : 14,6%</b> en 2020 (13,1% dans l'Allier) (15,4% en 2014)</p>	<p>Une baisse du nombre d'emplois, mais un léger recul du taux de chômage...</p> <p>... qui reste supérieur à la moyenne départementale</p>	<p>L'accueil d'actifs est primordial pour encourager la baisse du taux de chômage ainsi que de maintenir l'emploi, en particulier dans l'industrie et chez les artisans, commerçants et chefs d'entreprise.</p> <p>L'enjeu social reste prégnant sur le territoire, notamment sur le cœur urbain, avec un niveau de précarité important pour l'ensemble des ménages.</p>
<p><b>Industrie = 16%</b> des emplois en 2020</p> <p><b>Plus de 8 actifs sur 10</b> travaillent dans le tertiaire</p> <p><b>Plus de 3 actifs sur 10</b> sont employés</p> <p><b>80 entreprises &gt; 50 salariés ou plus</b> en août 2023</p>	<p>Un regain du secteur industriel</p> <p>Une proportion plus élevée d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise.</p>	
<p><b>Revenus médians : 21 260 €</b> par unité de consommation en 2020 Revenus médians dans l'Allier : 20 990 €</p>	<p>Un niveau de vie proche de la médiane départementale, mais plus élevé à l'Ouest du territoire intercommunal</p>	
<p><b>Taux de pauvreté : 16,1%</b> en 2020 (27% chez les locataires du parc privé ; 41% dans le parc social)</p> <p><b>11% d'allocataires</b> bénéficiaires d'une aide de la CAF en 2021</p> <p><b>Près d'un ménage sur deux</b> en location dans le parc privé est allocataire bénéficiaire en 2021 (6 ménages sur 10 dans le parc social)</p>	<p>Un niveau de précarité élevé, en particulier sur les communes les plus peuplées du cœur urbain</p> <p>Une précarité plus importante dans le parc HLM, sur le cœur urbain et sur les pôles d'équilibre</p>	



# Les mobilités professionnelles et l'offre en équipements et en services

# Mobilités domicile-travail

## Une forte intensité des mobilités domicile-travail

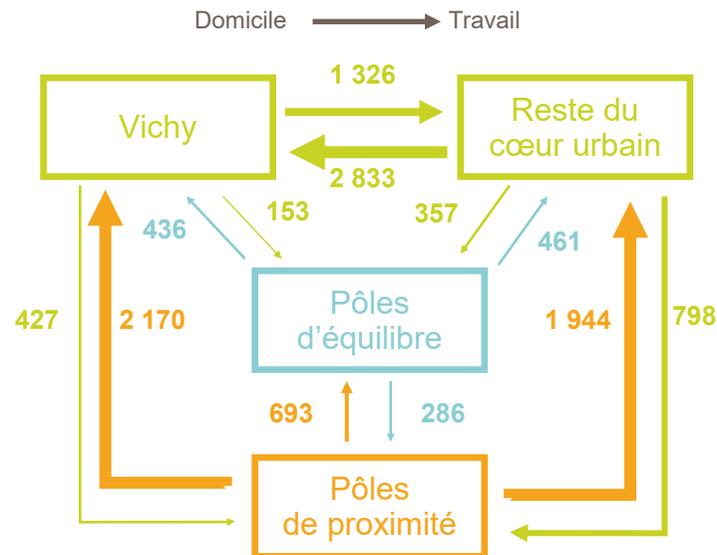
En 2020, 30% des actifs habitant dans la CA Vichy Communauté, travaillent dans leur commune de résidence. C'est moins que dans l'Allier ou sur l'ensemble des Communautés d'Agglomération du département. Cela traduit **une intensité plus forte des mobilités domicile-travail**, et peut s'expliquer par la présence de nombreux pôles d'emplois sur le territoire communautaire, mais également à proximité de celui-ci (Gannat, Saint-Pourçain-sur-Sioule, Riom, Clermont-Ferrand...).

Par ailleurs, les actifs dont l'emploi se situe hors de leur commune de résidence utilisent en grande majorité (89%) leur voiture personnelle pour se rendre sur leur lieu de travail.

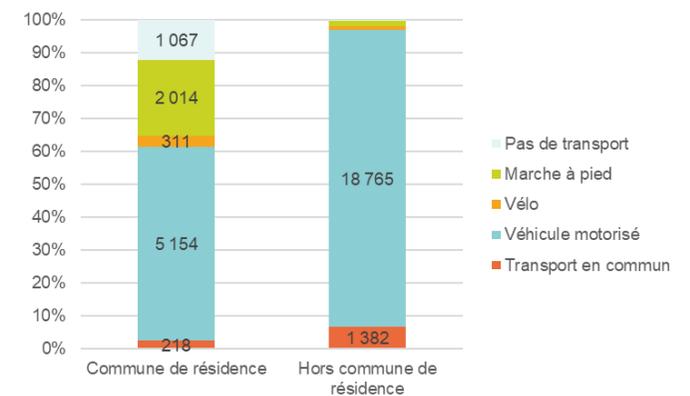
Répartition des actifs selon leur lieu de travail

Lieu de résidence	Lieu de travail		
	Commune de résidence	EPCI de résidence (hors commune de résidence)	Hors EPCI de résidence
Cœur urbain	37%	43%	20%
Pôles d'équilibre	35%	45%	21%
Pôles de proximité	16%	59%	26%
<b>CA Vichy Communauté</b>	<b>30%</b>	<b>48%</b>	<b>22%</b>
Ensemble des CA de l'Allier	37%	45%	19%
Allier	34%	35%	30%

Flux de travailleurs au sein du territoire, en 2020



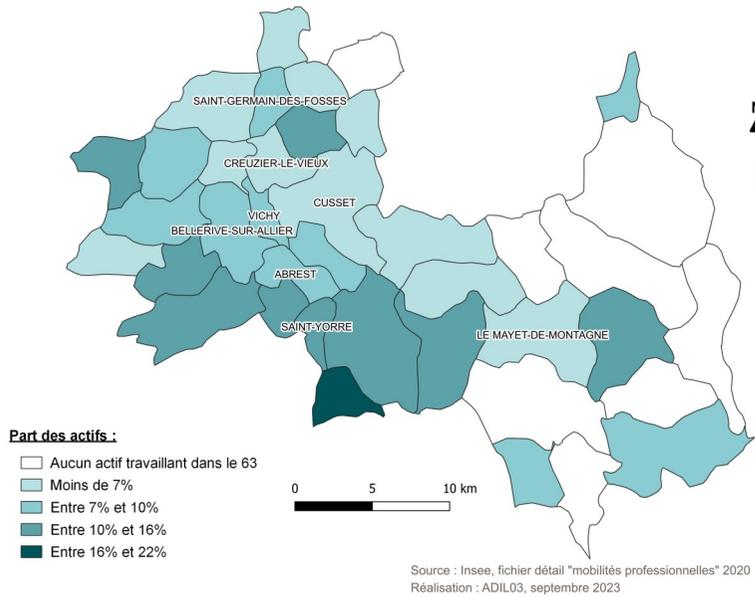
Mode de transport des actifs, selon le lieu de travail, en 2020



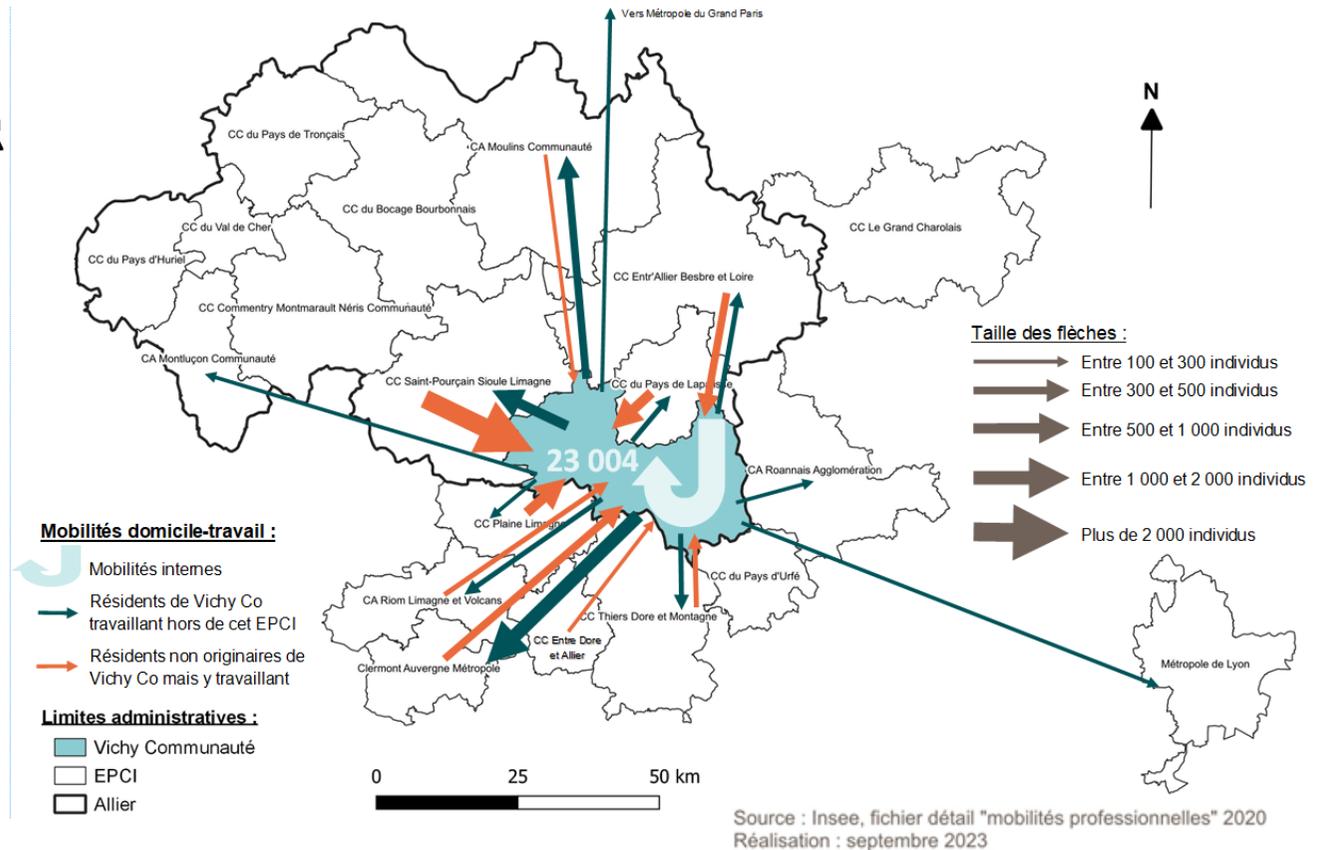
Source : Insee, recensement de la population 2020

# Une forte attractivité pour les navetteurs vivant dans les EPCI voisins, en particulier la CC Saint-Pourçain Sioule Limagne

Part des actifs travaillant dans le Puy-de-Dôme, par commune, en 2020



Mobilités internes et externes (flux > 100 actifs) entre l'EPCI de résidence et l'EPCI du lieu de travail en 2020



En 2020, parmi les flux domicile-travail supérieurs à 100 unités, **7 900 personnes vivant hors de Vichy Communauté viennent y travailler, tandis que 5 700 personnes résidant au sein de l'EPCI travaillent en-dehors de son périmètre.** Ainsi, sur les principaux flux de navetteurs, le territoire intercommunal attire davantage de résidents extérieurs que l'inverse.

**Le flux de navetteurs le plus important est celui partant de la CC Saint-Pourçain Sioule Limagne vers Vichy Communauté, où 2 070 personnes effectuent ce trajet.** Ensuite, ce sont la CC Plaine Limagne (1 100 individus), le Pays de Lapalisse (1 010 individus) et la CC Entr'Allier Besbre et Loire (865 individus) qui ont le plus de résidents travaillant sur Vichy Communauté.

Dans le sens opposé, les habitants de Vichy Communauté ayant leur lieu de travail hors du territoire intercommunautaire **sont davantage attirés par le territoire de Clermont Auvergne Métropole : 1 370 personnes partent y travailler, tandis que 520 font le trajet inverse.** Les autres EPCI les plus attractifs sont Saint-Pourçain Sioule Limagne (1 170 individus), Moulines Communauté (650 individus) et Entr'Allier Besbre et Loire (500 individus).

En dehors de l'Allier, 185 personnes ont leur emploi sur la Métropole du Grand Paris, et 125 résidents ont leur lieu de travail sur la Métropole de Lyon.

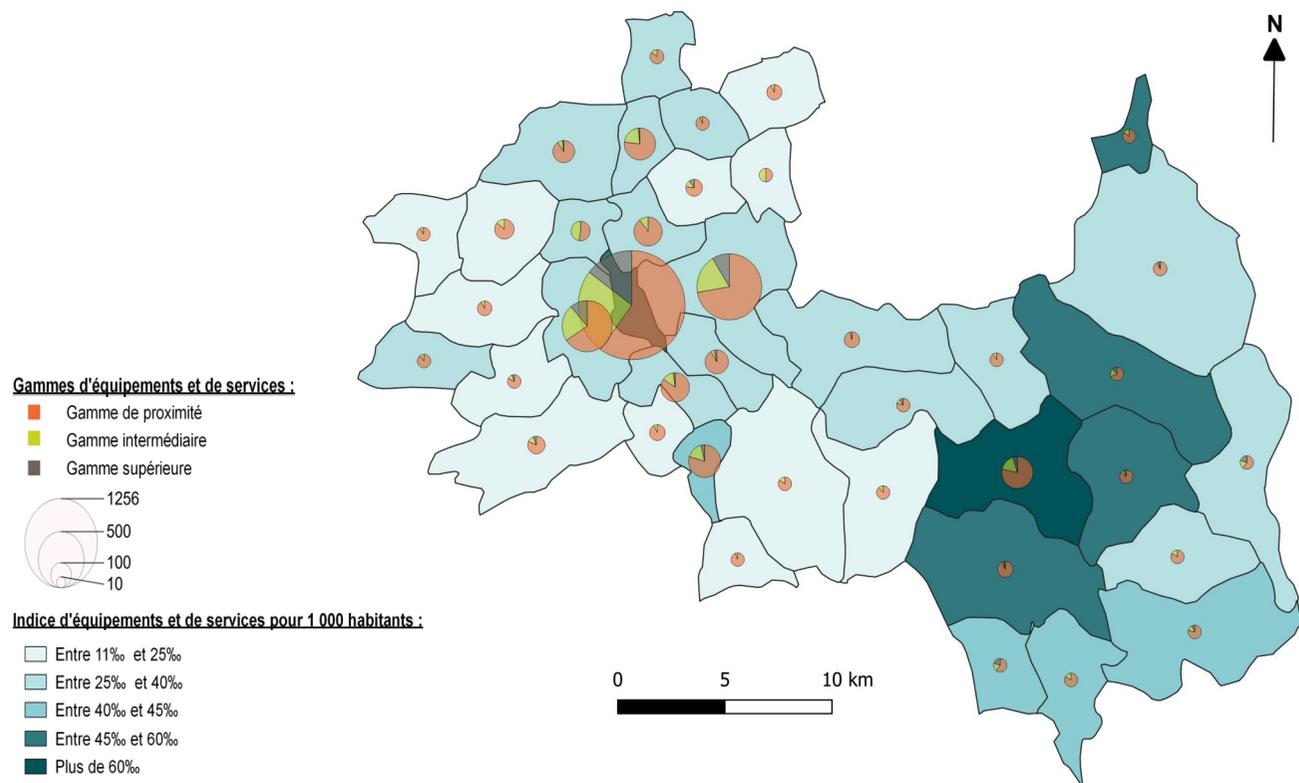
## Une bonne répartition de l'offre en équipements et services, surtout sur la moitié Est de l'EPCI

**Définition :** La base permanente des équipements est une source statistique qui fournit les niveaux d'équipements et de services rendus à la population.

Les gammes d'équipements incluent :

- ▶ la gamme de **proximité**, regroupant les services du quotidien (bureaux de tabac, boulangeries...)
- ▶ la gamme **intermédiaire**, dont les commerces sont absents dans la plupart des communes de l'espace rural n'ayant pas un rôle de centralité. De tels équipements et services « intermédiaires » incluent, à titre indicatif, les banques et laboratoires d'analyses médicales.
- ▶ la gamme **supérieure**, cette dernière proposant des services davantage répandus dans les grands centres urbains comme les hypermarchés ou les services d'urgence médicales.

Répartition des équipements par gammes et indice d'offre pour 1 000 habitants en 2021



Source : Insee, base permanente des équipements 2021. Insee, fichier détail des migrations résidentielles 2020  
Réalisation : ADIL03, octobre 2023

En 2021, selon la base permanente des équipements (BPE) de l'Insee, **le territoire de Vichy Communauté dispose de 3 129 équipements** dont 71% appartenant à la gamme de proximité, 20% à la gamme intermédiaire et 9% à la gamme supérieure.

En comparaison, Montluçon Communauté dispose de 1 973 équipements et services, tandis que Moulins Communauté comptabilise 2 131 unités.

À l'échelle communale, les villes de Vichy (1 256 unités), Cusset (462) et de Bellerive-sur-Allier (276) proposent le plus grand nombre d'équipements et de services. Dans l'ensemble, le cœur urbain propose 69% des équipements de l'EPCI, tandis que les pôles d'équilibre en abritent 10,5%.

En rapportant le nombre d'équipements et de services à la population communale, **c'est Le Mayet-de-Montagne qui obtient l'indice le plus élevé, avec 77 équipements pour 1 000 habitants**. Plusieurs communes de l'ex-Montagne bourbonnaise comme Châtelus, Châtel-Montagne et Ferrières-sur-Sichon recensent plus de 50 équipements pour 1 000 résidents (50‰).

Vichy a quant à elle un indice de 49,5‰, contre 36,4‰ à Cusset, 31,2‰ à Bellerive-sur-Allier et 29,6‰ à St-Germain-des-Fossés.

# Les mobilités professionnelles et l'offre en équipements et en services : SYNTHÈSE

CHIFFRES CLÉS	CONSTATS	ENJEUX
<p>70% des actifs travaillent hors de leur commune de résidence en 2020 (66% au plan départemental)</p> <p>Près de 9 actifs sur 10 travaillant hors de leur commune de résidence utilisent leur voiture personnelle en 2020</p> <p>2 830 personnes vivant dans le cœur urbain en-dehors de Vichy viennent y travailler</p>	<p>Une forte intensité des mobilités domicile-travail</p>	<p>Développer les modes doux et autres moyens de transports collectifs mixtes (vélo, train, covoiturage, autopartage...), en particulier sur les courtes distances.</p> <p>L'accessibilité en équipements et services doit répondre aux besoins des habitants, notamment des personnes âgées et/ou dépendantes, d'où l'importance d'une offre de proximité diversifiée en-dehors du cœur urbain.</p>
<p>Près de 8 000 actifs vivant hors de Vichy Communauté y ont leur emploi</p> <p>2 070 personnes proviennent de la CC Saint-Pourçain Sioule Limagne</p> <p>1 370 actifs qui résident sur Vichy Communauté travaillent sur le territoire de Clermont Auvergne Métropole</p>	<p>Une forte attraction du territoire intercommunal pour les actifs vivant en-dehors de son périmètre.</p> <p>Un attrait prononcé de l'agglomération clermontoise et de Saint-Pourçain Sioule Limagne pour les actifs vivant sur le territoire de Vichy Communauté</p>	
<p>3 130 équipements de services sur le territoire</p> <p>69% des équipements sont concentrés dans le cœur urbain</p> <p>L'offre rapportée pour 1 000 habitants est plus fournie sur l'ex-Montagne Bourbonnaise et la ville de Vichy</p>	<p>Un territoire bien pourvu en équipements de services, en particulier sur la moitié Est de l'intercommunalité et sur Vichy</p>	

A decorative graphic on the left side of the slide consists of two overlapping triangles. The upper triangle is orange and points downwards. The lower triangle is teal and points upwards. They meet at a white diagonal line.

# Parc de logements et marché immobilier



# La structure et la dynamique du parc de logements

# Composition et évolution du parc de logements

## Une croissance modérée du parc de logements

Après une progression annuelle moyenne de +0,8% entre 2009 et 2014, l'évolution du nombre de logements du territoire intercommunal a légèrement ralenti pour atteindre +0,6% en moyenne annuelle entre 2014 et 2020, soit une évolution qui reste très légèrement supérieure à celle observée sur l'ensemble des Communautés d'Agglomération et sur l'Allier.

Cette progression est toutefois modérée, comparée aux évolutions recensées aux niveaux régional (+1,1%) et national (+0,9% en France métropolitaine, hors Île-de-France). Elle peut être mise en relation avec le léger déficit de population mesuré sur la même période.

Le gain de logements observé dans l'agglomération se situe à 71% dans le « cœur urbain », avec une évolution annuelle moyenne identique à celle de l'ensemble du territoire, soit +0,6% / an. C'est la seule zone infra-communautaire où l'évolution est restée stable.

Avec 62 nouveaux logements, sur la dernière période, les pôles d'équilibre ont l'accroissement le plus modéré du territoire (+0,2%).

Les pôles de proximité, quant à eux, ont une croissance un peu plus élevée (+0,7%) entre 2014 et 2020, mais qui s'amenuise toutefois par rapport à la période précédente (+1,2%).

Évolution du nombre de logements entre 2009 et 2020

	2009	2014	2020	2009-2014		2014-2020	
				Évolution en volume	Évolution annuelle moyenne	Évolution en volume	Évolution annuelle moyenne
Cœur urbain	34 734	35 926	37 339	1 192	0,7%	1 413	0,6%
Pôles d'équilibre	4 204	4 335	4 397	131	0,6%	62	0,2%
Pôles de proximité	11 951	12 657	13 164	706	1,2%	507	0,7%
<b>CA Vichy Communauté</b>	<b>50 890</b>	<b>52 918</b>	<b>54 900</b>	<b>2 028</b>	<b>0,8%</b>	<b>1 982</b>	<b>0,6%</b>
<i>Ensemble des CA de l'Allier</i>	122 803	126 665	130 022	3 862	0,6%	3 357	0,4%
<i>Allier</i>	198 836	204 978	209 251	6 142	0,6%	4 273	0,3%
<i>Région AURA</i>	4 017 840	4 287 653	4 571 047	269 813	1,3%	283 394	1,1%
<i>France métropolitaine (hors IdF)</i>	26 748 996	28 316 081	29 921 136	1 567 085	1,1%	1 605 055	0,9%

**Près de 4 000  
nouveaux logements  
en 11 ans.**

Source : Insee, recensement de la population 2014, 2020

# Une dynamique des résidences secondaires plus importante que celle des résidences principales

Entre 2014 et 2020, sur l'ensemble de Vichy Communauté, l'évolution du nombre de résidences secondaires, bien que modérée (+0,8% en moyenne annuelle), est deux fois plus importante que celle des résidences principales (+0,4%).

A l'échelle infra-communautaire, les dynamiques des deux parcs sont disparates.

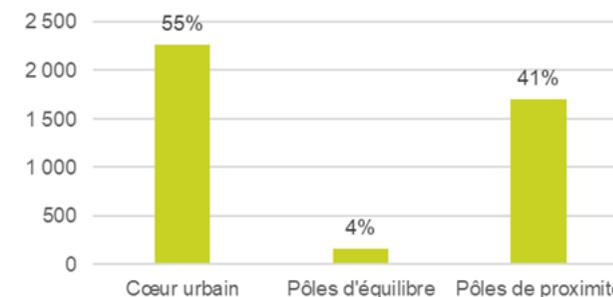
La zone « cœur urbain » regroupe plus de la moitié des résidences secondaires de l'agglomération. Le gain de 237 résidences secondaires en six ans a entraîné une évolution annuelle moyenne de ce parc de +1,9%.

Quant au parc de résidences principales, avec 606 unités supplémentaires, il affiche une évolution identique à celle observée dans l'intercommunalité (+0,4%).

La zone « pôles de proximité » a vu son parc de résidences secondaires diminuer (-0,6%), alors que son parc de résidences principales a l'augmentation la plus marquée des trois zones (+0,8%). Malgré cela, elle reste la zone où la part des résidences secondaires est la plus importante (13% de l'ensemble des logements des pôles de proximité).

La zone « pôles d'équilibre » est, quant à elle, la seule à avoir perdu des résidences principales (-91 unités en six ans), soit une évolution annuelle moyenne de -0,4%. Toutefois, elle est toujours la zone avec la part de résidences principales la plus importante (81% des logements).

Répartition des résidences secondaires selon le zonage d'étude



Source : Insee recensement de la population 2020

*\*L'INSEE comptabilise un logement comme vacant s'il est sans occupant à la date du recensement.*

Évolution et répartition du parc de logements, selon le mode d'occupation, entre 2014 et 2020

	Résidences principales				Résidences secondaires				Logements vacants*			
	2014	2020	Évolution annuelle moyenne	Part sur l'ens. des log. en 2020	2014	2020	Évolution annuelle moyenne	Part sur l'ens. des log. en 2020	2014	2020	Évolution annuelle moyenne	Part sur l'ens. des log. en 2020
Cœur urbain	28 239	28 845	0,4%	77%	2 030	2 267	1,9%	6%	5 657	6 227	1,6%	17%
Pôles d'équilibre	3 654	3 563	-0,4%	81%	160	167	0,7%	4%	521	667	4,2%	15%
Pôles de proximité	9 611	10 054	0,8%	76%	1 764	1 704	-0,6%	13%	1 282	1 406	1,6%	11%
<b>CA Vichy Communauté</b>	<b>41 504</b>	<b>42 463</b>	<b>0,4%</b>	<b>77%</b>	<b>3 954</b>	<b>4 138</b>	<b>0,8%</b>	<b>8%</b>	<b>7 460</b>	<b>8 299</b>	<b>1,8%</b>	<b>15%</b>
Ensemble des CA de l'Allier	103 684	103 786	0,0%	80%	6 366	6 911	1,4%	5%	16 614	19 326	2,6%	15%
Allier	162 185	162 975	0,1%	78%	14 981	15 164	0,2%	7%	27 812	31 112	1,9%	15%
Région AURA	3 429 209	3 640 368	1,0%	80%	502 845	538 071	1,1%	12%	355 599	392 608	1,7%	9%
France métropolitaine (hors IdF)	22 967 991	24 157 376	0,8%	81%	3 058 574	3 283 667	1,2%	11%	2 289 516	2 480 093	1,3%	8%

Source : Insee, recensement de la population 2014 et 2020

## Une vacance structurelle en léger recul

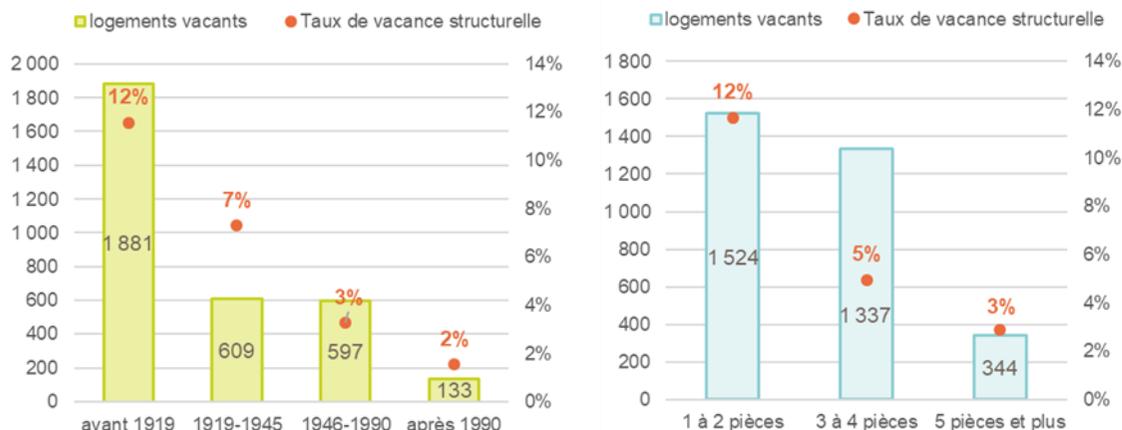
À l'échelle intercommunale, la vacance structurelle (> 2 ans) tous parcs confondus a diminué de 1% sur la dernière période quinquennale.

Le taux de vacance structurelle dans le parc privé du territoire (6%) est plus faible qu'à l'échelle départementale (8%).

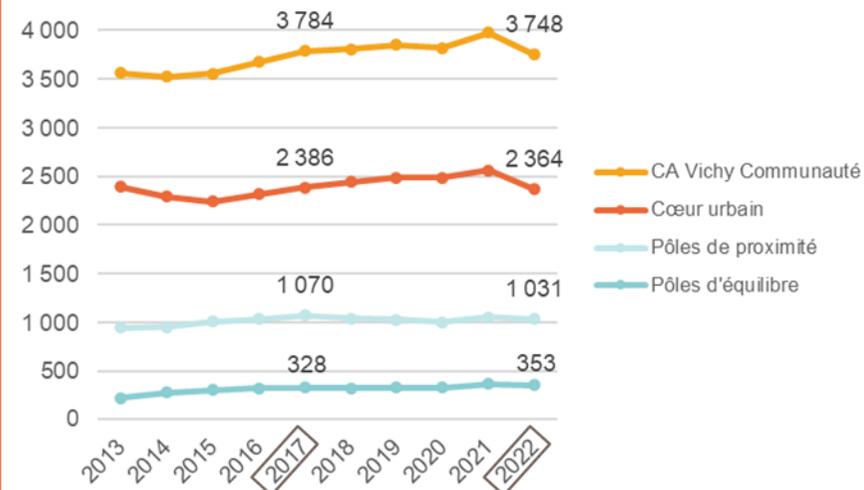
Cette vacance se concentre sur les logements très anciens. Parmi les 3 220 logements du parc privé vacants depuis plus de 2 ans, 1 881 (58%) ont été construits avant 1919. Sur ce parc très ancien, le taux de vacance structurelle atteint les 12%.

Au niveau des typologies, la vacance structurelle est davantage marquée sur les logements privés d'1 ou 2 pièces (12%).

Vacance structurelle (> 2 ans) dans le parc privé en 2022, par époque de construction et par nombre de pièces



Evolution sur 9 ans du nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans, tous parcs confondus



Vacance structurelle (> 2 ans) dans le parc privé, selon le zonage d'étude, en 2022

Zonage d'étude	Logements vacants	Taux de vacance structurelle
Cœur urbain	2 035	6%
Pôles d'équilibre	229	6%
Pôles de proximité	956	7%
<b>CA Vichy Communauté</b>	<b>3 220</b>	<b>6%</b>
Ensemble des CA de l'Allier	8 794	7%
Allier	16 345	8%

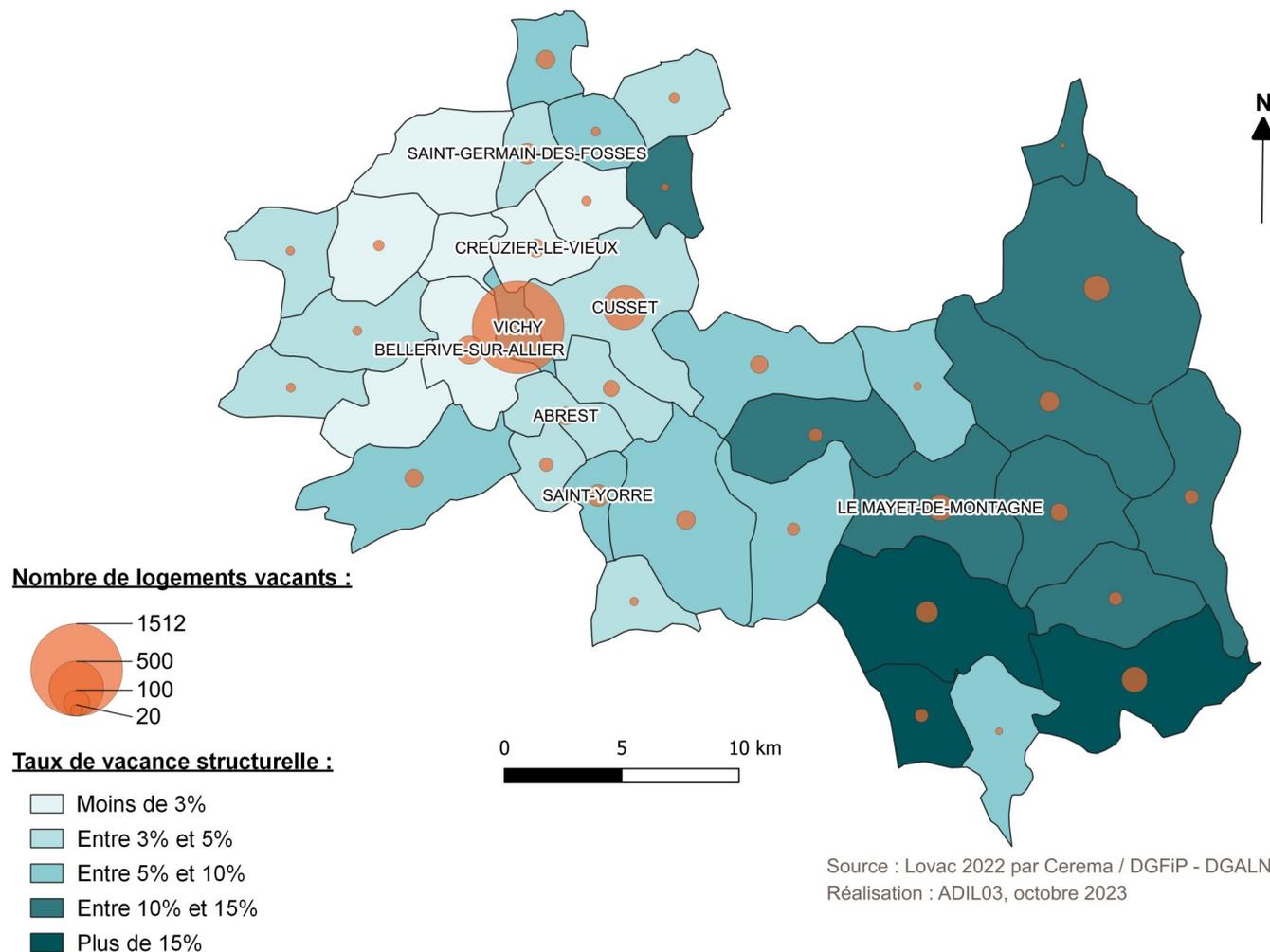
Source : Lovac 2022 par Cerema / DGFIP - DGALN

Les données Lovac sont issues du croisement de plusieurs sources de données exhaustives, dont les fichiers fonciers.

Le taux de vacance structurelle dans le parc privé est obtenu en rapportant le nombre de logements privés vacants depuis plus de 2 ans au nombre de logements du parc privé issus des fichiers fonciers.

# Une vacance davantage présente à l'Est du territoire

Nombre et part des logements vacants de plus de 2 ans sur l'ensemble du parc privé, par commune, en 2022



Au 1er janvier 2022, 3 220 logements sont recensés comme étant vacants depuis plus de 2 ans sur le territoire intercommunal. La vacance dite « structurelle » — d'une durée supérieure à 2 ans — parmi l'ensemble du parc privé de Vichy Communauté est de 6,2%. Ce taux est inférieur à ceux de l'ensemble des Communautés d'Agglomération (7,1%) et de l'Allier (8,1%).

La vacance structurelle du cœur urbain (5,9%) est inférieure à celle de l'ensemble des pôles de proximité, (7,2%), mais légèrement supérieure à celle de l'ensemble des pôles d'équilibre (5,7%).

À l'exception de la commune de Bost, limitrophe de Cusset au nord-est, toutes les communes de l'ex-CA Vichy Val d'Allier recensent une vacance structurelle inférieure à 10%. Ainsi, Vichy recense un taux de 7,1%, contre 5% à Cusset, 2,8% à Bellerive, 3,3% à Saint-Germain-des-Fossés et 5,2% à Saint-Yorre.

Le Mayet-de-Montagne est le seul pôle d'équilibre ayant un taux supérieur à 10% (11,4%).

## Une vacance dans le parc HLM en forte diminution

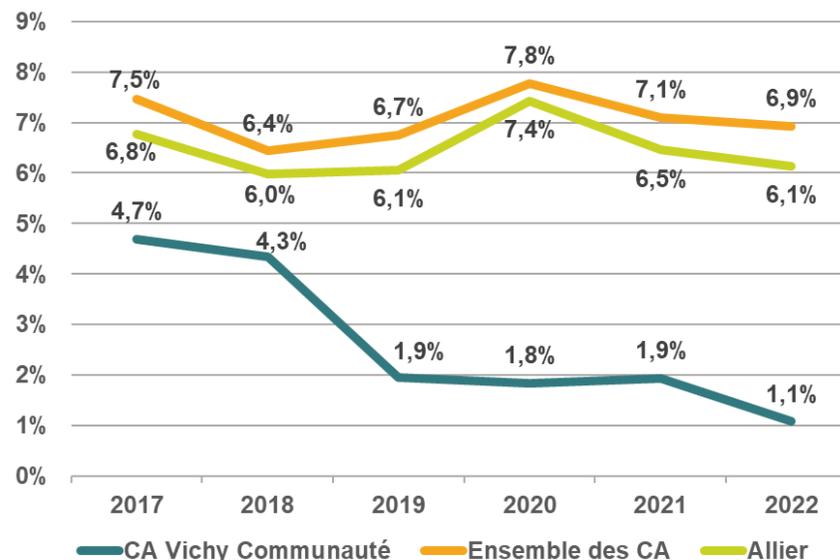
Répartition des logements sociaux conventionnés selon le mode d'occupation, sur le territoire de Vichy Communauté, en 2022

Mode d'occupation du logement	Effectifs
Loué avec contrat de location	4 507
Proposé à la location mais vacant = vacance commerciale	49
Vide = non proposé à la location	114
Logement pris en charge par une association	22
Logement occupé avec ou sans contrepartie financière	25
<b>Total</b>	<b>4 717</b>

Source : SDES, RPLS 2022

*D'une manière générale, il est admis qu'un taux de vacance **situé entre 6% et 7%** est nécessaire pour conserver une bonne fluidité des parcours résidentiels.*

Évolution de la vacance du parc social de Vichy Communauté entre 2017 et 2022



Source : SDES, RPLS 2017 à 2022

**En 2022, le parc social de Vichy Communauté connaît une très faible vacance, que ce soit pour les logements proposés à la location (1,1% du parc) ou les logements vides (2,4%). Cette vacance est en constante diminution depuis 2017, année durant laquelle le taux est de 4,7%.**

**En outre, ce taux est inférieur à ceux observés sur l'ensemble des Communautés d'Agglomération et sur le département.**

**La quasi-totalité des logements vacants mais proposés à la location sont sur le cœur urbain (47), dont 38 sont situés sur la commune de Vichy. Cette dernière affiche une vacance commerciale de 2,1%. Sur Cusset, ce taux est de 0,4%.**

**Parmi les 49 logements proposés à la location mais vacants au 1<sup>er</sup> janvier 2022, 31 étaient vacants depuis plus de 3 mois (soit une part de 63%).**

**En prenant en compte les logements « vides », qui ne sont pas proposés à la location, cette vacance « globale » est de 3,5%. Ce taux se réduit à 3% sur le cœur urbain, mais augmente à 6,8% pour l'ensemble des pôles d'équilibre, ces derniers n'ayant pas de logements vacants proposés sur le marché. Au Mayet-de-Montagne, les logements vides affichent une proportion plus importante, avec 18 unités sur l'ensemble des 100 logements constituant le parc social HLM communal.**

**En outre, 20 des 114 logements vides sont situés en quartier prioritaire de la ville (QPV). Ces 20 logements vides sont équitablement répartis entre les QPV « Les Ailes » et « Cœur d'Agglo ».**

## Les résidences principales constituées à 62% de propriétaires occupants

La prédominance des propriétaires occupants parmi les résidences principales de l'agglomération s'accroît. Elle est passée de 60% en 2014 à 62% en 2020.

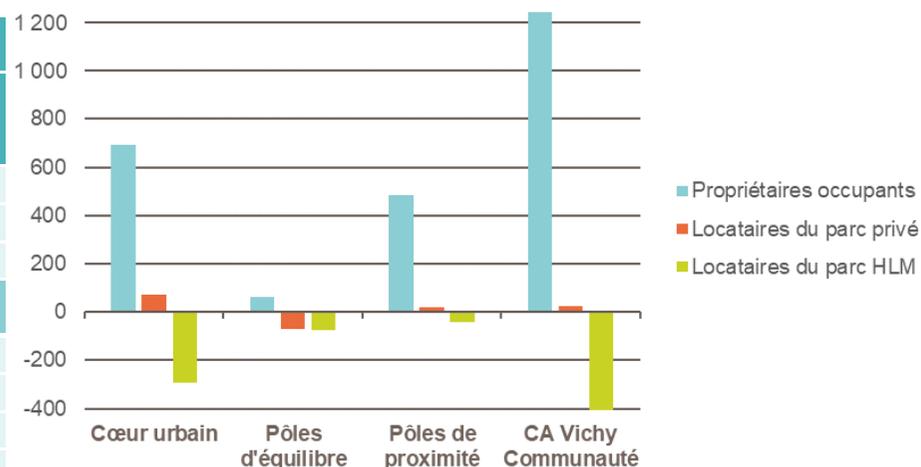
Cette tendance est due à un nombre accru de propriétaires occupants par rapport aux autres statuts d'occupation. Entre 2014 et 2020, le nombre de résidences principales privées occupées par des locataires n'a augmenté que de 26 unités à l'échelle de l'intercommunalité, et a même diminué sur les pôles d'équilibre. Sur cette même période, le nombre de ménages locataires du parc HLM recensé par l'Insee baisse de 406 unités, baisse qui concerne l'ensemble des zonages du diagnostic.

Répartition des résidences principales, selon le statut d'occupation\*, en 2020

	Propriétaires occupants		Locataires du parc privé		Locataires du parc HLM	
	Effectif	Part sur l'ens. des ménages	Effectif	Part sur l'ens. des ménages	Effectif	Part sur l'ens. des ménages
Cœur urbain	15 271	53%	9 584	33%	3 497	12%
Pôles d'équilibre	2 392	67%	688	19%	419	12%
Pôles de proximité	8 602	86%	1 070	11%	203	2%
<b>CA Vichy Communauté</b>	<b>26 266</b>	<b>62%</b>	<b>11 341</b>	<b>27%</b>	<b>4 118</b>	<b>11%</b>
Ensemble des CA de l'Allier	63 084	61%	26 370	25%	12 435	12%
Allier	106 105	65%	37 500	23%	16 093	10%
Région AURA	2 143 819	59%	930 328	26%	490 443	13%
France métropolitaine (hors IdF)	14 486 364	60%	6 037 234	25%	3 149 584	13%

Source : Insee recensement de la population 2020

Gains et pertes des résidences principales par statut d'occupation\*, entre 2014 et 2020



Source : Insee recensement de la population 2014 et 2020

\* Les résidences principales occupées gratuitement, qui représentent 2% des résidences principales, ne sont pas prises en compte.

## Une hausse des propriétaires occupants portée par le cœur urbain

Entre 2014 et 2020, **le parc occupé en propriété progresse de +0,8% en moyenne par an**, soit un niveau légèrement supérieur à ceux relevés sur les trois Communautés d'Agglomération prises dans leur ensemble (0,5%) et sur le département (0,4%).

**En volume, ce gain de ménages propriétaires occupants est porté par le cœur urbain** qui regroupe 56% de la croissance.

**Les pôles de proximité recensent l'évolution annuelle moyenne la plus élevée** avec un taux identique au taux régional (+1%).

**Le taux de croissance est plus modéré sur les pôles d'équilibre**, où le parc occupé en propriété évolue faiblement.

Évolution des résidences principales occupées en propriété, entre 2014 et 2020

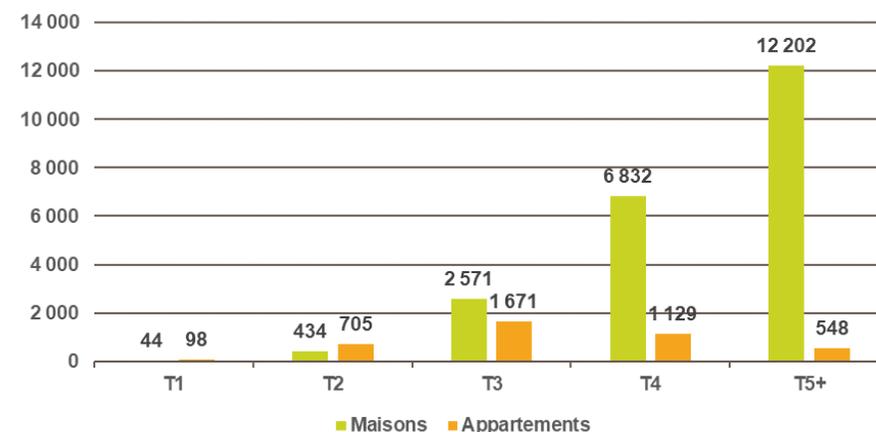
	Ensemble des propriétaires occupants		
	Effectif en 2020	Évolution en volume 2014-2020	Évolution annuelle moyenne 2014-2020
Cœur urbain	15 271	694	0,8%
Pôles d'équilibre	2 392	62	0,4%
Pôles de proximité	8 602	486	1,0%
<b>CA Vichy Communauté</b>	<b>26 266</b>	<b>1 243</b>	<b>0,8%</b>
<i>Ensemble des CA de l'Allier</i>	<i>63 084</i>	<i>1 762</i>	<i>0,5%</i>
<i>Allier</i>	<i>106 105</i>	<i>2 696</i>	<i>0,4%</i>
<i>Région AURA</i>	<i>2 143 819</i>	<i>128 637</i>	<i>1,0%</i>
<i>France métropolitaine (hors IdF)</i>	<i>14 486 364</i>	<i>698 419</i>	<i>0,8%</i>

Source : Insee recensement de la population 2014, 2020

En 2020, **le parc occupé en propriété est constitué à 84% de maisons**, dont un peu plus de la moitié de type 5 et plus.

**Parmi les appartements occupés par les propriétaires, ce sont les T3 qui sont majoritaires.** La quasi-totalité (99%) des appartements du parc occupé en propriété est située dans le cœur urbain de l'agglomération.

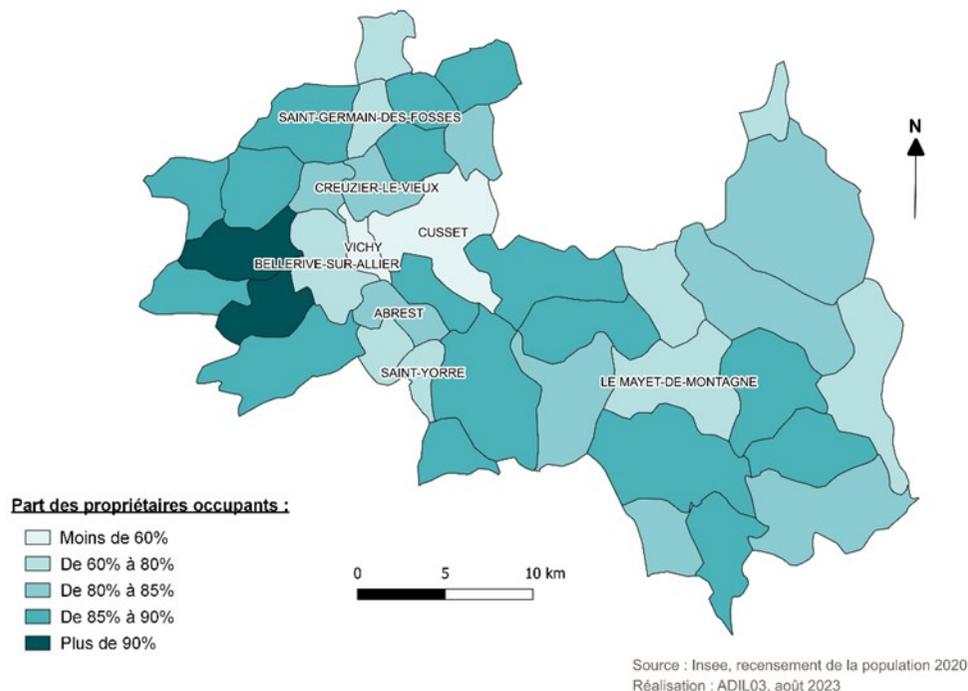
Répartition, en volume, des propriétaires occupants selon le type de bâti et le nombre de pièces en 2020



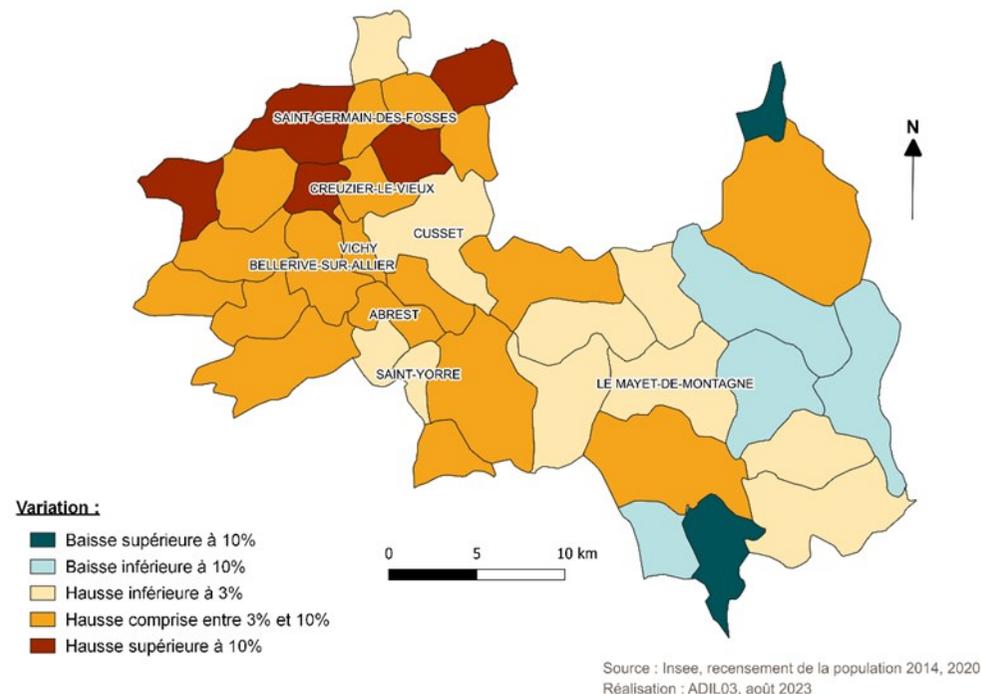
Source : Insee recensement de la population 2014, 2020

# Une surreprésentation des propriétaires occupants au sein des pôles de proximité

Part des propriétaires occupants parmi l'ensemble des résidences principales, par commune, en 2020



Variation des propriétaires occupants, par commune, entre 2014 et 2020



En 2020, le parc occupé en propriété représente 62% des résidences principales sur l'ensemble du territoire intercommunautaire, soit un niveau presque identique à celui relevé sur l'ensemble des Communautés d'agglomération (61%) et légèrement inférieur au département (65%).

Cette part est de 53% pour le cœur urbain, 67% pour les pôles d'équilibre et 86% pour les pôles de proximité.

La municipalité de Vichy, en particulier, a un taux de propriétaires occupants de 43%, soit un statut d'occupation minoritaire par rapport aux locataires.

Le volume de propriétaires occupants est en hausse sur la majorité des communes, hormis quelques communes de proximité situées dans l'ancien EPCI de la Montagne bourbonnaise.

Au contraire, les communes situées dans les parties Nord et Est de l'ancienne CA Vichy Val d'Allier recensent les hausses les plus importantes de propriétaires occupants.

## Un parc locatif privé stable...

Avec un gain de 26 logements (soit +0,04% / an) entre 2014 et 2020, **le parc locatif privé de l'agglomération reste stable**. Sur cette même période, l'ensemble des Communautés d'Agglomération ainsi que l'Allier ont vu ce segment de leur parc de logements légèrement diminuer, alors qu'il est en augmentation aux échelles régionale et nationale.

Le gain de 73 ménages locataires dans le parc privé du cœur urbain compense la perte de 68 unités observée sur les pôles d'équilibre. **Ces évolutions accentuent le déséquilibre dans la répartition géographique de ce parc, qui se concentre à 85% dans le cœur urbain de l'agglomération.**

Les pôles de proximité présentent, quant à eux, un parc locatif privé en légère augmentation, avec une évolution annuelle moyenne de +0,3%.

Évolution du parc locatif privé, entre 2014 et 2020

	Ensemble des ménages locataires du parc privé		
	Effectif en 2020	Évolution en volume 2014-2020	Évolution annuelle moyenne 2014-2020
Cœur urbain	9 584	73	0,1%
Pôles d'équilibre	688	-68	-1,6%
Pôles de proximité	1 070	22	0,3%
<b>CA Vichy Communauté</b>	<b>11 341</b>	<b>26</b>	<b>0,04%</b>
<i>Ensemble des CA de l'Allier</i>	<i>26 370</i>	<i>-250</i>	<i>-0,2%</i>
<i>Allier</i>	<i>37 500</i>	<i>-359</i>	<i>-0,2%</i>
<i>Région AURA</i>	<i>930 328</i>	<i>57 201</i>	<i>1,1%</i>
<i>France métropolitaine (hors IdF)</i>	<i>6 037 234</i>	<i>339 906</i>	<i>1,0%</i>

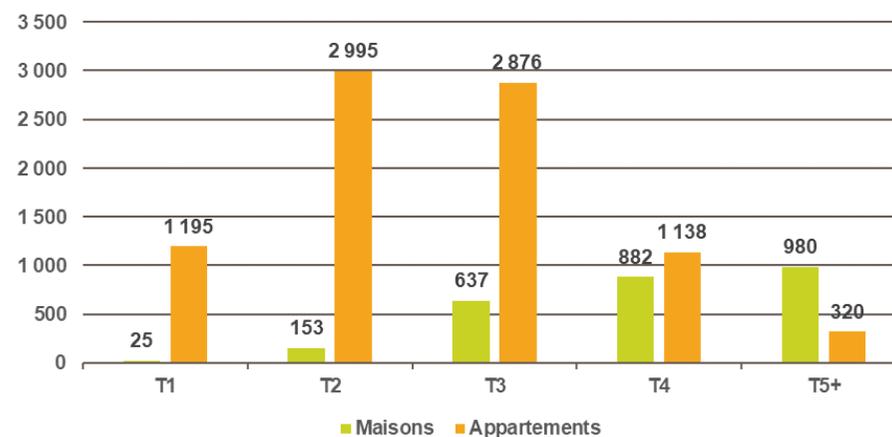
Source : Insee recensement de la population 2014, 2020

## ...principalement composé de logements collectifs

En 2020, **le collectif représente un peu plus des 3/4 du parc**.

Les typologies présentes dans le parc locatif privé sont plus diversifiées que celles du parc occupé en propriété. Si les T2 et les T3 sont majoritaires, les T1 représentent malgré tout 11% des logements de ce parc.

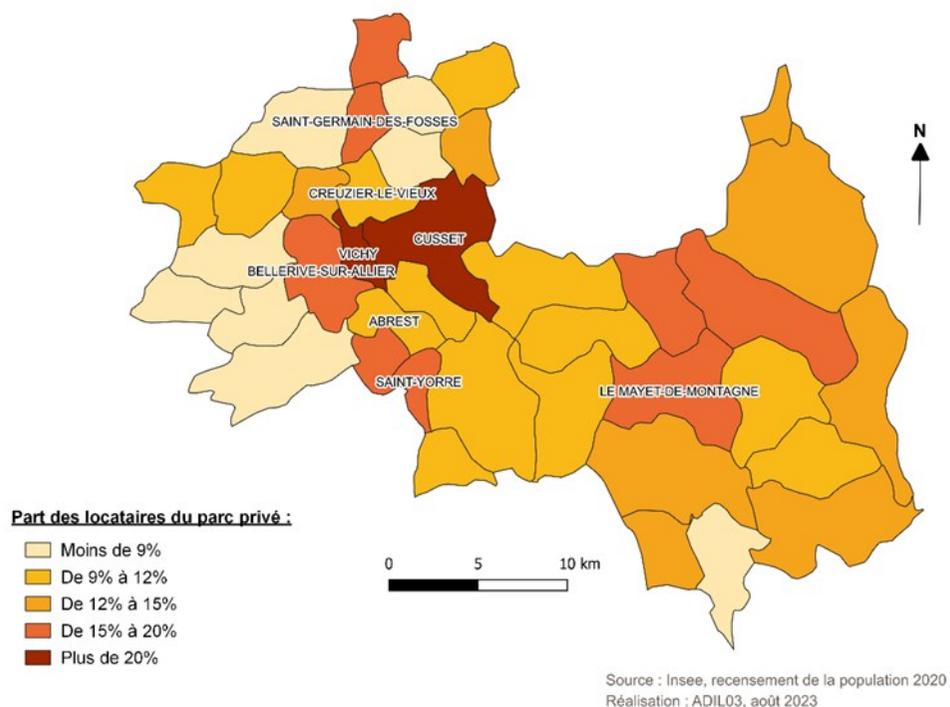
Nombre de pièces du parc locatif privé selon le type d'habitat en 2020



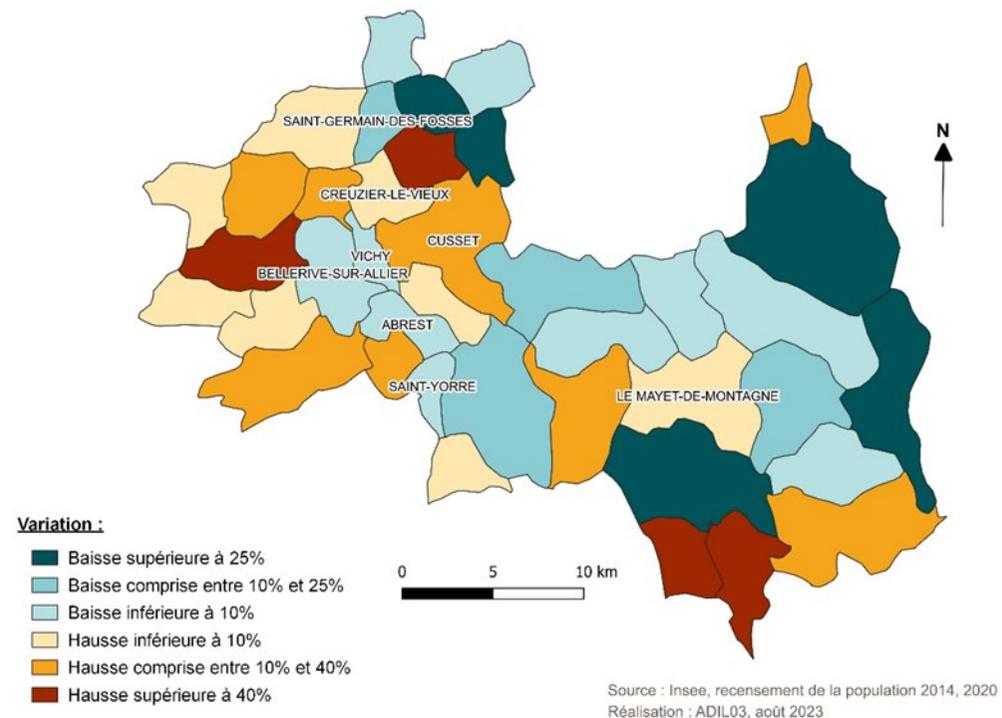
Source : Insee recensement de la population 2020

# Un parc locatif privé concentré dans le cœur urbain et les pôles d'équilibre

Part des locataires du parc privé parmi l'ensemble des résidences principales, en 2020



Variation des locataires du parc privé, par commune, entre 2014 et 2020



En 2020, le parc locatif privé représente 27% des résidences principales, soit un niveau supérieur à celui relevé sur l'ensemble des Communautés d'Agglomération (25%) et sur le département (23%).

Près de 85% des locataires du parc privé résident sur le cœur urbain. Ceci étant, on constate une différence entre les communes, puisque celle de Vichy présente la part la plus élevée avec près de 45%, alors que les communes de Creuzier-le-Vieux et d'Abrest affichent un taux inférieur à 12%.

En outre, Vichy, Bellerive et Abrest affichent un léger recul du nombre de locataires du parc privé, (de 1,5% à 3,5% entre 2014 et 2020), alors que Cusset (+13%) et Creuzier-le-Vieux (+9%) en accueillent davantage.

## Un parc social diversifié

Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, le parc locatif social se compose de 498 logements conventionnés privés, de 94 logements conventionnés de collectivités locales (hors résidences étudiantes, maisons relais, foyers, EHPAD, et autres structures) et de 4 556 logements conventionnés HLM proposés à la location. Au total, **le parc locatif social représente 12% des résidences principales, soit un niveau inférieur à celui relevé sur l'ensemble des Communautés d'Agglomération (15%) et sur le département (13%).**

Les logements du parc conventionné privé et des collectivités locales regroupent 11% de l'ensemble des logements conventionnés du territoire. Cette proportion est plus élevée dans les pôles de proximité où elle atteint 29%.

**Le cœur urbain rassemble à lui seul 84% des logements conventionnés de l'agglomération proposés à la location.**

Rapportée au nombre de résidences principales, la part de ces logements est identique sur le cœur urbain et sur les pôles d'équilibre (15%).

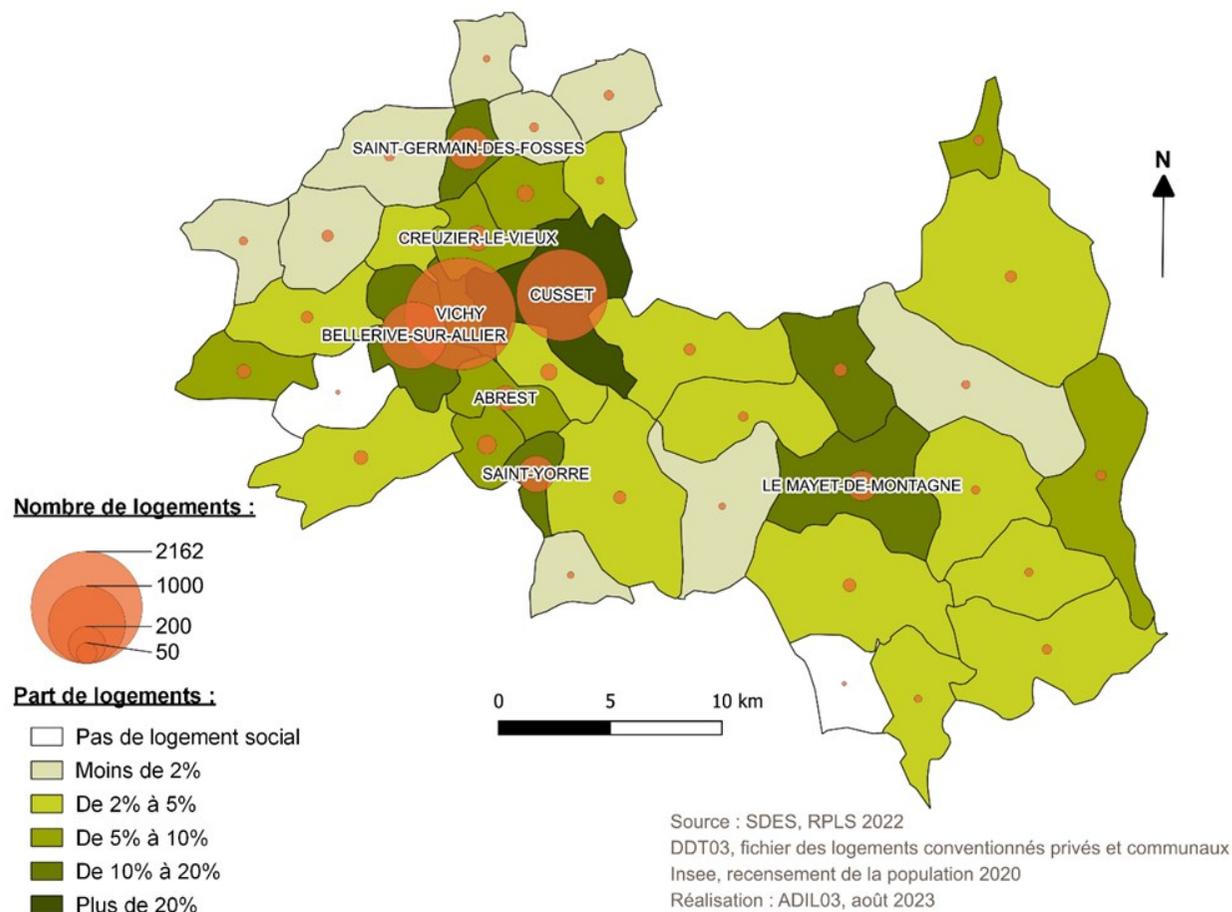
Répartition du parc conventionné privé, des collectivités locales et des bailleurs sociaux en 2022

	Parc conventionné privé et des collectivités locales			Parc conventionné HLM	Ensemble du parc conventionné	
	Logements conventionnés privés	Logements conventionnés des collectivités locales	Part du parc conventionné privé et communal sur le parc locatif privé	Logements HLM conventionnés proposés à la location (vide ou occupé)	Nombre de logements conventionnés proposés à la location	Part du parc conventionné sur l'ensemble des résidences principales
Cœur urbain	387	54	5%	3 902	4 343	15%
Pôles d'équilibre	52	22	11%	467	541	15%
Pôles de proximité	59	18	7%	187	264	3%
<b>CA Vichy Communauté</b>	<b>498</b>	<b>94</b>	<b>5%</b>	<b>4 556</b>	<b>5 148</b>	<b>12%</b>
Ensemble des CA de l'Allier	1 072	185	5%	14 585	15 842	15%
Allier	1 907	533	7%	18 608	21 048	13%

Source : SDES, RPLS 2022. DDT03, fichier des logements conventionnés privés et communaux 2022. INSEE, recensement de la population 2022

## Un parc social davantage présent sur le cœur urbain

Nombre de logements du parc locatif social (y compris les logements privés conventionnés) par commune en 2022, et leur part sur l'ensemble des résidences principales



En 2020, le parc social (conventionné HLM, privé et communal) est surtout présent, en proportion, sur les communes de Cusset, Saint-Germain-des-Fossés et le Mayet-de-Montagne avec des taux supérieurs à 20%.

Avec un taux de 17%, la ville de Vichy possède quant à elle le plus important volume de logements (2 512 unités).

### Zoom sur l'inventaire SRU :

Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, 10 communes de l'Allier sont assujetties à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, dont 4 font partie de Vichy Communauté :

- ▶ Cusset : 24,1% de logements sociaux SRU parmi les résidences principales
- ▶ Saint-Germain-des-Fossés : 21,8%
- ▶ Bellerive-sur-Allier : 19,8%
- ▶ Vichy : 17%

Pour la période triennale 2023-2025, seule la commune de Vichy est soumise à objectifs de rattrapage de son déficit en logements sociaux (atteinte du taux légal pour certaines communes et exemption pour les autres).

## Un parc HLM davantage tourné vers le logement collectif

Nombre et répartition des logements sociaux par type de logement, et selon le nombre de pièces, sur le territoire de Vichy Communauté

Typologie	Logement étudiant		Appartement		Maison		Total	
T1	37	0,8%	226	4,8%	35	0,7%	298	6,3%
T2			783	16,6%	32	0,7%	815	17,3%
T3			1 551	32,9%	238	5,0%	1 789	37,9%
T4			1 068	22,6%	531	11,3%	1 599	33,9%
T5 et +			139	2,9%	77	1,6%	216	4,6%
<b>Total</b>	<b>37</b>	<b>0,8%</b>	<b>3767</b>	<b>79,9%</b>	<b>913</b>	<b>19,4%</b>	<b>4 717</b>	<b>100,0%</b>

Source : SDES, RPLS 2022

L'offre en logements collectifs est majoritaire sur le territoire intercommunal, constituant 80% du parc social HLM. Les appartements de 3 pièces sont les plus répandus, concernant un tiers des logements sociaux, suivis des appartements T4 (22,6%).

Quant au parc de maisons, celles ayant 4 pièces sont les plus nombreuses, en particulier à Cusset (155 logements) et à Bellerive (102 logements). En outre, la commune du Mayet-de-Montagne dispose d'une offre spécifique de 35 maisons T1.

Vichy Habitat dispose également, à Vichy, de la Maison de l'Étudiant constituée de 37 studios équipés et destinés aux étudiants, apprentis, stagiaires, etc.

## Le prêt locatif à usage social davantage sollicité pour financer le parc social

Nombre et répartition des logements sociaux selon les plafonds de ressources, sur le territoire de Vichy Communauté

Plafonds de ressources	Effectifs	Part sur le territoire
PLAI	274	6%
PLUS avant 1977	1 576	33%
PLUS après 1977	2 755	58%
PLS	112	2%
<b>TOTAL</b>	<b>4 717</b>	<b>100%</b>

Source : SDES, RPLS 2022

Plus de 9 logements sur 10 du parc social sont financés par le prêt locatif à usage social (PLUS), principalement par le PLUS post-réforme de 1977, cette réforme ayant entre autres permis la mise en place des APL.

Sur l'ensemble des logements financés par le PLUS (avant ou après 1977), 38% se situent à Vichy, 29% à Cusset et 15% à Bellerive.

## Près de 3 résidences principales sur 10 sont antérieures à 1946

Le parc des résidences principales du territoire est relativement ancien, avec près de 12 100 logements construits avant 1946, soit un taux de 29%. Il est toutefois plus récent que celui observé à l'échelle de l'Allier, où cette part est de 34%.

Les pôles de proximité affichent l'ancienneté la plus marquée du territoire intercommunal, avec 23% de ces logements construits avant 1919. Cependant, on constate en parallèle un taux de logements construits entre 2006 et 2017 (15%) supérieur à l'échelle intercommunale (10%).

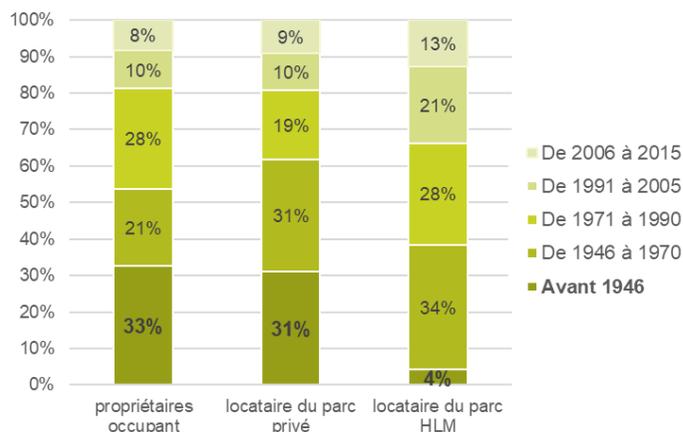
Enfin, sur le cœur urbain et les pôles d'équilibre, on relève des parts importantes de logements datant des périodes 1946-1970 et 1971-1990.

Date de construction des résidences principales, en 2020

	Avant 1919	De 1919 à 1945	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	De 1991 à 2005	De 2006 à 2017
Cœur urbain	9%	18%	30%	25%	10%	8%
Pôles d'équilibre	12%	17%	25%	26%	10%	10%
Pôles de proximité	23%	10%	11%	26%	15%	15%
<b>CA Vichy Communauté</b>	<b>13%</b>	<b>16%</b>	<b>25%</b>	<b>25%</b>	<b>11%</b>	<b>10%</b>
Ensemble des CA de l'Allier	13%	14%	25%	28%	11%	9%
Allier	20%	14%	21%	26%	10%	9%
Région AURA	12%	7%	20%	29%	17%	15%
France métropolitaine (hors IdF)	13%	8%	20%	29%	16%	14%

Source : Insee, recensement de la population 2020

Date de construction des résidences principales, selon le statut d'occupation, en 2020



Source : Insee recensement de la population 2020

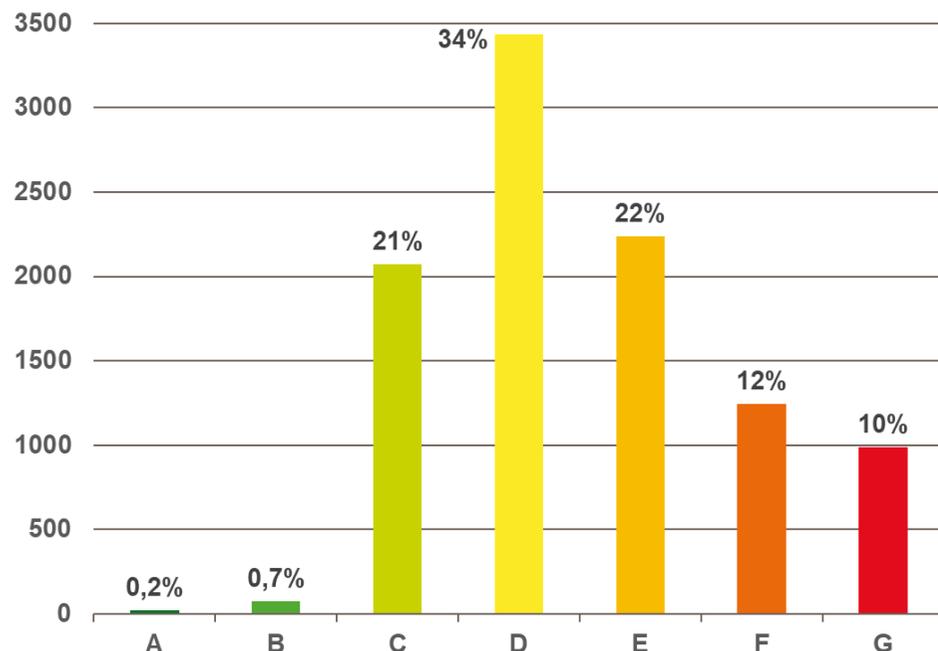
## Une ancienneté davantage marquée dans le parc locatif privé

Le parc locatif privé, avec 31% de logements construits avant 1946, est également marqué par une certaine ancienneté. C'est aussi le statut d'occupation pour lequel l'époque de construction suivante (1946-1970) est la plus présente (31%). Ce parc est donc constitué à 62% de constructions antérieures à 1971.

Quant au parc social HLM, il recense une ancienneté moins prégnante, avec 1/3 de logements construits entre 1991 et 2015.

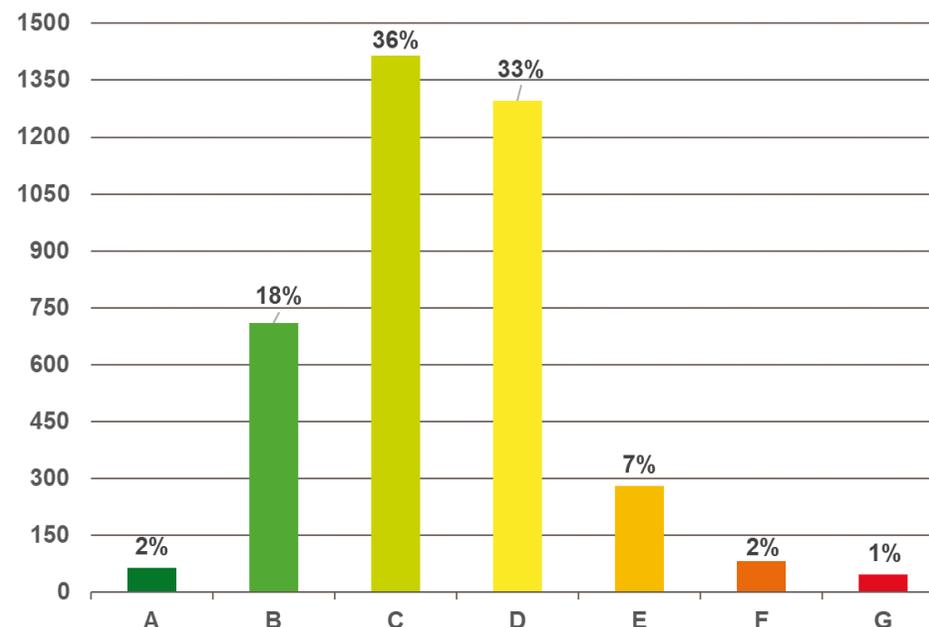
## Une part de logements énergivores moindre sur le parc social

Répartition des diagnostics de performance énergétique réalisés après le 1<sup>er</sup> juillet 2021, selon leur étiquette énergie, en août 2023



Source : Observatoire DPE-Audit, Ademe, DHUP

Répartition des diagnostics de performance énergétique du parc social HLM, selon leur étiquette énergie\*, au 1<sup>er</sup> janvier 2022



Source : SDES, RPLS 2022  
\*Hors DPE non renseignés

**Le parc social HLM contient une plus grande part de logements économes en énergie que le parc privé.** En effet, d'après la définition de l'Ademe, au sein de Vichy Communauté, la moitié du parc social ayant un DPE renseigné est qualifié de « performant » (correspondant aux étiquettes énergie A, B et C), contre un quart de l'ensemble des logements (privé + HLM) ayant un DPE.

**À l'inverse, seuls 22% des DPE renseignés sur l'ensemble du parc de logements ont un étiquette énergie A, B ou C.** La part de logements appelés « passoires énergétiques », désignant les biens dont le logement est classé F ou G est ainsi plus importante (22%) que dans le parc social seul (3%). **Cette part de logements énergivores est toutefois plus faible qu'au niveau départemental** (25% de passoires énergétiques sur l'ensemble des logements, 8% pour le parc HLM).

*Dans le cadre de la loi dite « Climat et Résilience », la méthodologie de calcul des diagnostics de performance énergétique a connu une refonte au 1<sup>er</sup> juillet 2021. Désormais, le mode de calcul s'appuie uniquement sur les caractéristiques physiques du bien (matériaux de construction, qualité de l'isolation, système de chauffage, etc.), en intégrant d'autres paramètres comme l'éclairage et la ventilation (ex : VMC).*

*À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, la mise en location des logements classés G sera interdite. Cette réglementation s'étendra en 2028 aux logements classés F, puis en 2034 aux logements classés E.*

## Zoom sur la performance énergétique des copropriétés

Répartition des diagnostics de performance énergétique par étiquette sur l'ensemble du parc des copropriétés, au 2ème trimestre 2023

	Tous les bâtiments en étiquettes énergie A/B/C	Au moins un bâtiment en étiquette énergie D/E/F/G	Aucun bâtiment n'a d'étiquette énergie renseignée	Autres copropriétés
CA Vichy Communauté	2,9%	4,1%	92,8%	0,2%
Allier	2,9%	5,9%	91,1%	0,2%
France	6,6%	7,3%	85,9%	0,3%

Source : Anah, registre des copropriétés de l'Allier mis à jour le 30/06/2023

Au 30 juin 2023, le territoire de Vichy Communauté recense près de 1 000 copropriétés, dont :

- ▶ 280 comportant 10 lots ou moins
- ▶ 560 ayant entre 11 et 49 lots
- ▶ 128 incluant entre 50 et 199 lots
- ▶ 27 proposant plus de 200 lots

Parmi elles, une large majorité (93%) n'a aucune étiquette énergie renseignée. Cette part est légèrement supérieure à celle de l'Allier (91%), et l'écart est plus prononcé par rapport à l'échelle nationale (86%). En outre, la France recense une part plus de deux fois supérieure (6,6%) de copropriétés « performantes » (étiquettes A, B ou C) par rapport au territoire intercommunal (2,9%).

### Diagnostic de performance énergétique collectif des copropriétés :

En application de la loi dite « Climat et Résilience », les bâtiments en copropriété dont le permis de construire a été déposé avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013 devront faire l'objet d'un diagnostic de performance énergétique collectif (DPE collectif).

Cette disposition entre en vigueur aux dates suivantes :

- ▶ 1<sup>er</sup> janvier 2024 pour les copropriétés de plus de 200 lots **ainsi que pour les monopropriétés**
- ▶ 1<sup>er</sup> janvier 2025 pour les copropriétés entre 50 et 200 lots
- ▶ 1<sup>er</sup> janvier 2026 pour les copropriétés d'au maximum 50 lots

### Concernant les immeubles en monopropriété :

Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2023, dans le cadre d'une vente d'un logement en monopropriété dont l'étiquette énergie est F ou G, un audit énergétique est alors obligatoire et doit être systématiquement remis à l'acquéreur. Cette obligation concernera les logements classés E à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, et D à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2034.

## Une vulnérabilité énergétique des ménages davantage marquée à l'Est du territoire

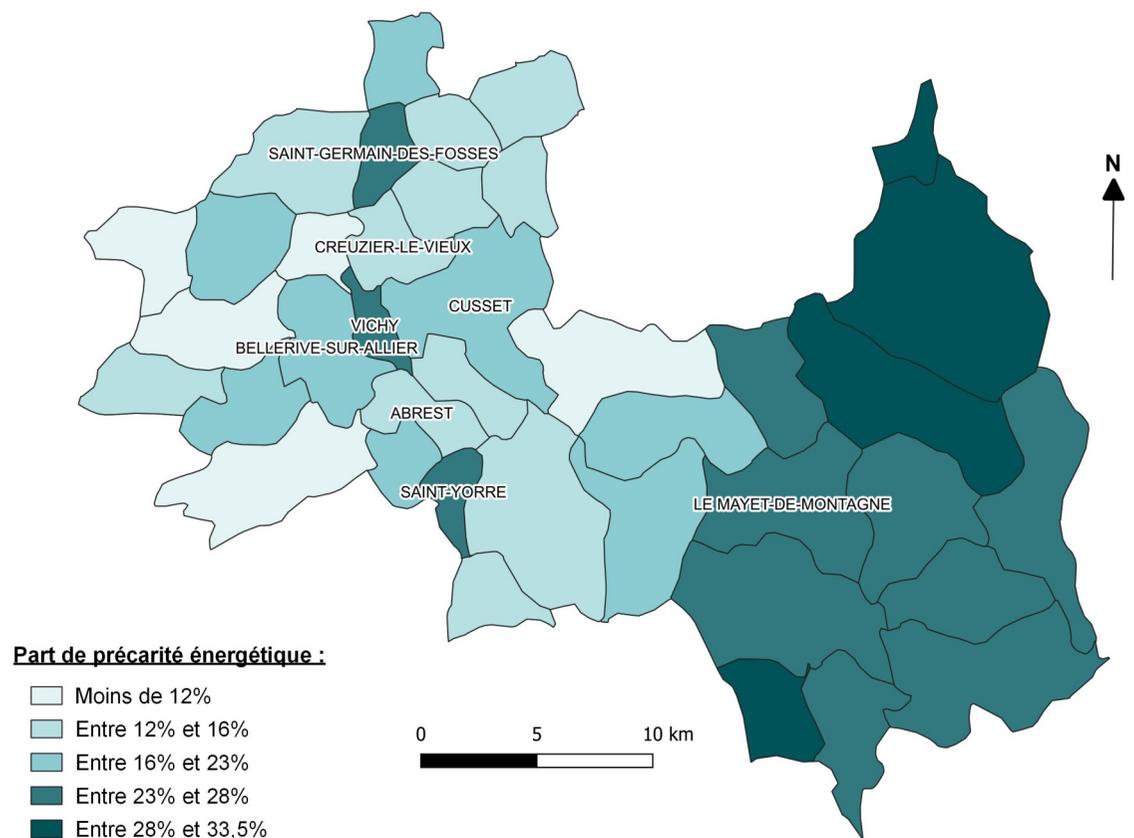
En 2018, selon l'Observatoire National de la Précarité Énergétique (ONPE), **22% des ménages du territoire communautaire consacrent plus de 8% de leur budget aux dépenses énergétiques (chauffage du logement et de l'eau)**, contre 23% au niveau départemental. Ils sont alors considérés comme des ménages « vulnérables logement » par l'Insee.

Hormis la ville de Vichy (26,2%), **moins de 24% des ménages sont dans cette situation sur les communes constituant l'Ouest du territoire**, alors qu'ils sont entre 24% et 33% sur la frange orientale de l'intercommunalité.

**L'Est du territoire est davantage marqué par cette précarité énergétique en raison :**

- ▶ d'un parc ancien plus répandu
- ▶ d'une présence moins forte du parc HLM, dont les logements sont parmi les moins énergivores
- ▶ d'une plus forte proportion de logements dans le parc privé chauffés au fioul (plus de 20%, contre 16% en moyenne sur le reste de la Communauté d'agglomération).

Part des ménages en situation de vulnérabilité énergétique logement, par commune, en 2018



Source : ONPE, GEODIP 2018  
Réalisation : ADIL03, août 2023

## Un faible taux de logements potentiellement indignes dans le parc privé

	Nombre de logements potentiellement indignes			Taux de logements potentiellement indignes		
	Total*	PO	LP	Total	PO	LP
CA Vichy Communauté	814	484	275	2,0%	1,9%	2,1%
Ensemble des CA de l'Allier	2 885	1 2020	1 508	3,0%	1,9%	5,2%
Allier	6 284	3 074	2 756	4,1%	2,9%	6,8%

Source : FILOCOM 2017 – MTE d'après DGFIP, traitement PPPI Anah.

PO = propriétaires occupants

LP = locataires du parc privé

\* Le total comprend les PO, les PB et la catégorie « autres » ; cette dernière n'apparaît pas sur le tableau en raison de faibles volumes.

En 2017, avec 814 logements, le parc privé potentiellement indigne (PPPI) représente 2% de l'ensemble des résidences principales du parc privé (propriétaires occupants et locataires), soit un niveau inférieur à ceux observés sur l'ensemble des Communautés d'agglomération (3,0%), et sur l'ensemble du département (4,1%).

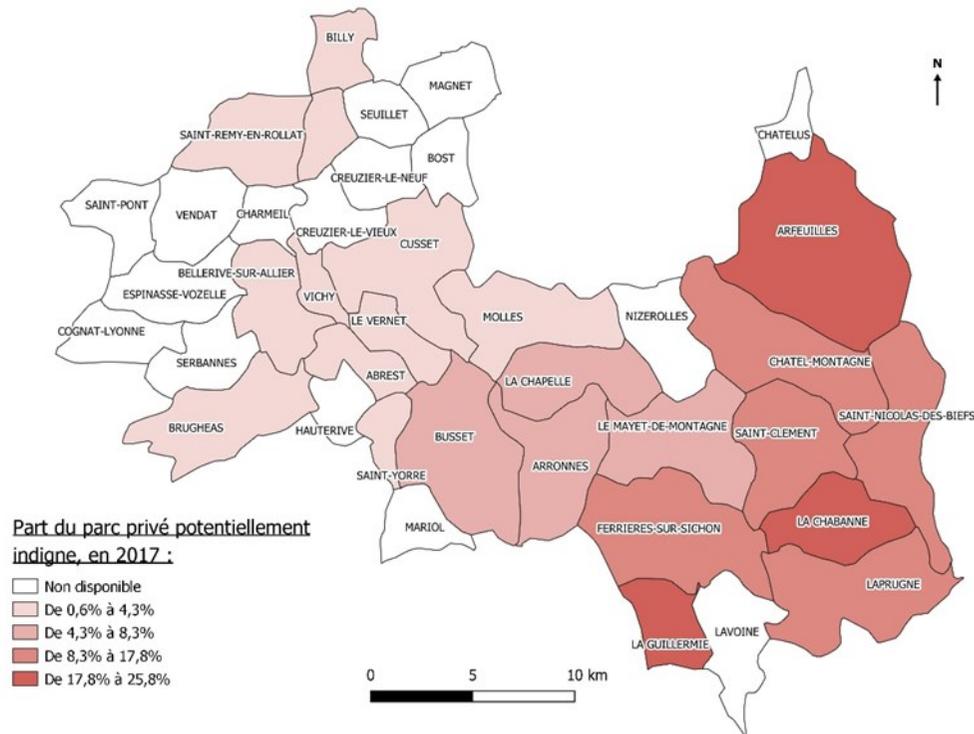
En 2013, le PPPI était constitué de 891 logements. Ainsi, leur part est en diminution de 8,6% entre 2013 et 2017.

C'est le parc occupé en propriété qui présente les volumes les plus importants (484 unités en 2017, contre 530 en 2013), mais le taux reste légèrement plus élevé dans le parc locatif privé (2,1%) pour un volume de 275 logements (289 unités en 2013).

A l'échelle communale, le parc privé à l'Est du territoire est fortement impacté par des situations potentiellement indignes, avec des taux supérieurs à 8,3%.

Toutefois, avec 125 situations en 2017, la ville de Vichy affiche le plus important volume de logements potentiellement indignes.

Taux de situations potentiellement indignes, en 2017

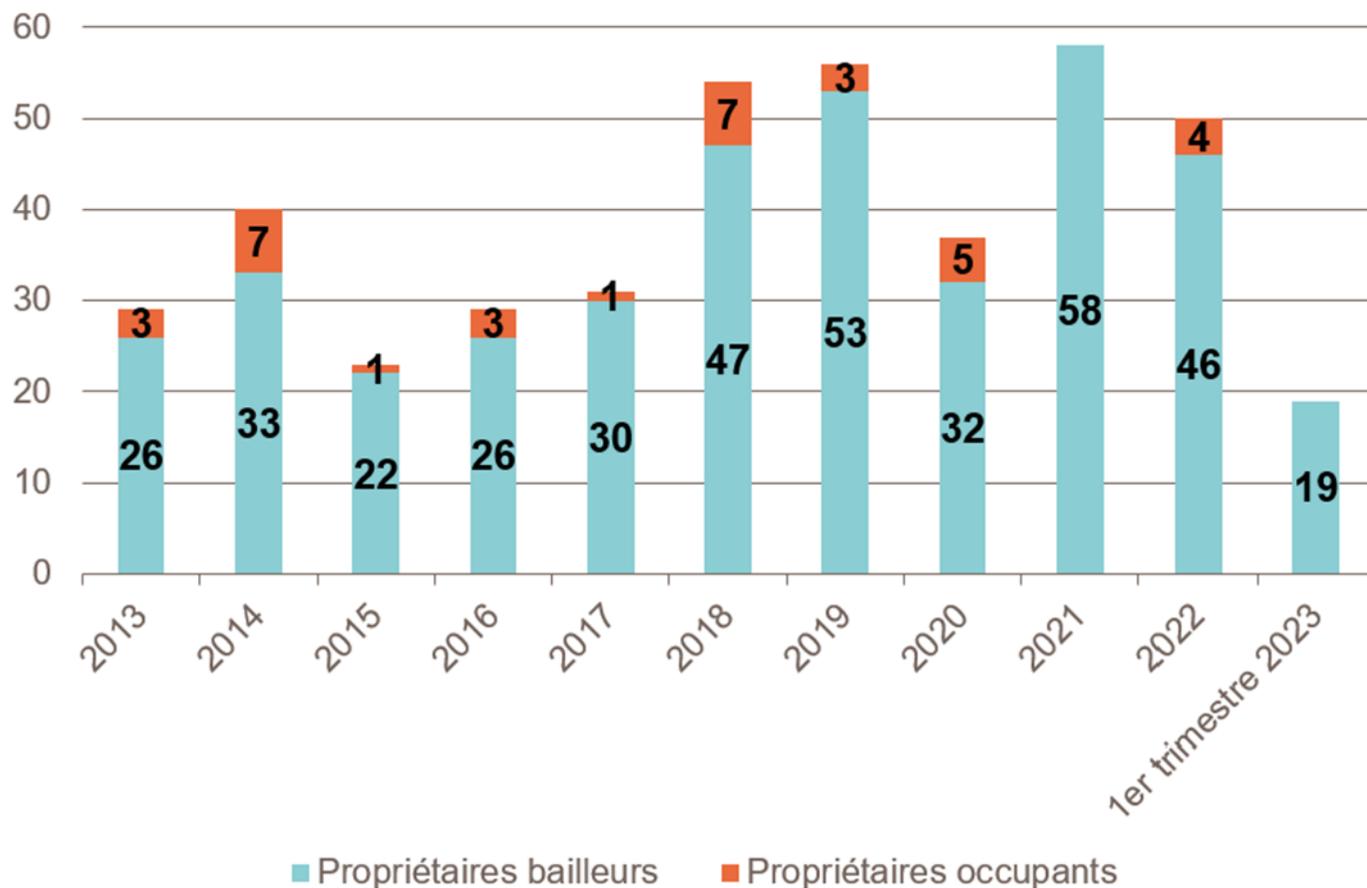


Source : FILOCOM 2017 – MTE d'après DGFIP, traitement PPPI Anah.

Réalisation : ADIL03, 2021

## Le repérage de l'habitat indigne ou non-décent

Évolution du nombre de repérages de logements indignes ou non-décents entre 2013 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2023



Source : Conseil Départemental de l'Allier, tableau de bord de l'habitat indigne et non-décent  
Réalisation : ADIL03, août 2023

*Le Programme Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI), créé en 2018 et animé par le Conseil départemental vise à fédérer toutes les initiatives locales et à associer l'ensemble des acteurs concernés pour parvenir à une meilleure connaissance des situations de mal logement et les traiter sur le plan technique, social et financier.*

**Entre 2013 et 2022, près de 40% des repérages ont débouché sur la qualification de logement « non-décent », et 13% ont obtenu une qualification d'insalubrité.**

**Environ 73% des signalements effectués durant cette période concernent des logements situés dans le cœur urbain.**

Le nombre de repérages a globalement augmenté entre 2013 et 2022, en **particulier en 2018 qui coïncide avec la mise en place du PDLHI et la meilleure prise en compte de la problématique du logement indigne qui en a découlé.**

# La structure et la dynamique du parc de logements : SYNTHÈSE

CHIFFRES CLÉS	CONSTATS	ENJEUX
Logements : <b>54 900 logements</b> en 2020 Évolution : <b>+ 0,6% / an</b> entre 2014 et 2020 (+ 0,3% au niveau départemental, + 1,1% au niveau régional)	Une croissance modérée du parc de logements, qui reste supérieure à celle du département.	<p>L'accueil de nouveaux ménages va devenir indispensable pour stabiliser la population.</p> <p>Dans cette perspective, le territoire de Vichy Communauté doit maintenir un parc de logements de qualité et diversifié avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ La réhabilitation du parc ancien existant, en lien avec les programmes de revitalisation</li> <li>▶ La lutte contre la vacance</li> <li>▶ Le maintien ou le développement de logements T2, voire T3, notamment en location, pour répondre à la demande des petits ménages (dessalement des ménages et nouveaux arrivants).</li> <li>▶ Un parc social adapté aux parcours résidentiels (diversité des produits) et capable de répondre aux besoins des plus précaires.</li> </ul>
<b>42 463 résidences principales</b> en 2020 (+ 0,4% / an depuis 2014) <b>4 138 résidences secondaires</b> en 2020 (+ 0,8% / an depuis 2014)	L'évolution du nombre de résidences secondaires, bien que modérée, est deux fois plus importante que celle des résidences principales.	
<b>3 220 logements du parc privé vacants depuis plus de 2 ans (vacance structurelle) en 2022</b>	La vacance structurelle (> 2 ans) tous parcs confondus a diminué de 1% sur la dernière période quinquennale.	
<b>62% de propriétaires occupants</b> en 2020 <b>27% de locataires du parc privé</b> en 2020 <b>11% de locataires du parc social</b> en 2020	Une croissance du nombre de ménages exclusivement portée par le parc occupé en propriété.	
<b>26 266 ménages propriétaires occupants</b> en 2020 (+ 0,8% / an entre 2014 et 2020) <b>11 341 locataires du parc privé</b> en 2020 (0,04% / an depuis 2014, contre - 0,2% dans l'Allier)	Une progression du parc occupé en propriété portée par les pôles de proximité, et un parc locatif privé stable.	
<b>5 148 logements conventionnés proposés à la location, dont 4 556 HLM, 498 privés et 94 communaux</b> en 2022	Le parc locatif social représente 12% des résidences principales.	
<b>3 résidences principales sur 10 sont antérieures à 1946</b> en 2020 <b>22% des DPE réalisés</b> entre juillet 2021 et août 2023 concernent des passoires énergétiques (étiquettes F et G) <b>22% de ménages « vulnérables logement »</b> en 2018	<p>Une ancienneté marquée des logements privés, notamment dans le parc locatif.</p> <p>Une vulnérabilité énergétique des ménages davantage marquée à l'est du territoire.</p>	



# Le marché immobilier

# Construction neuve et artificialisation

## Un recul de 17% de la construction neuve entre 2020 et 2021

**Définition :** L'indice de construction neuve détermine le nombre de logements neufs mis en chantier – dont la construction a réellement commencé sur le terrain – en date réelle, soit la date de commencement effective du chantier, pour 100 ménages.

Une analyse conjoncturelle plus récente est possible à partir des autorisations effectuées en date de prise en compte. Néanmoins, elle n'intègre pas les éventuelles modifications ou annulations de chantiers pouvant avoir lieu durant la phase de validité de ces autorisations, qui est généralement de 3 ans.

Répartition du nombre de logements commencés, en date réelle de 2012 à 2021, selon le type de construction

	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif	TOTAL	Indice de construction
Cœur urbain	507	85	427	1 019	3,5
Pôles d'équilibre	113	22	4	139	3,9
Pôles de proximité	846	33	9	888	8,8
<b>CA Vichy Communauté</b>	<b>1 466</b>	<b>140</b>	<b>440</b>	<b>2 046</b>	<b>4,8</b>
Ensemble des CA de l'Allier	2 967	492	844	4 303	4,1
Allier	4 789	647	957	6 393	3,9
Région AURA	127 134	44 142	237 497	408 773	11,2
France métropolitaine (hors IdF)	932 274	302 382	1 190 295	2 424 951	10,0

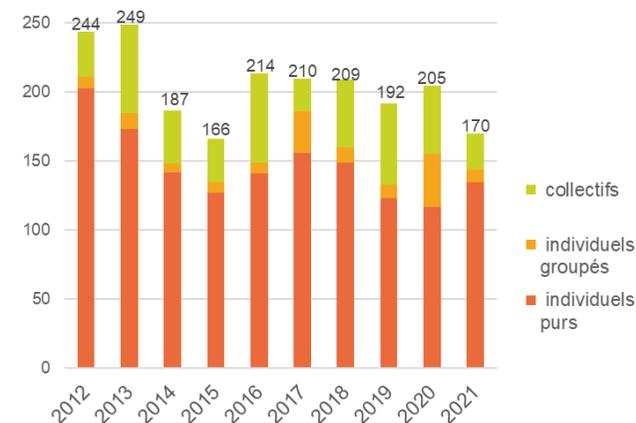
Source : Sit@del2 2012-2021, données en date réelle arrêtées à fin mai 2023

La diminution du nombre de constructions neuves commencées entre 2020 et 2021 est principalement due à un nombre de logements collectifs divisé par deux (26 en 2021, contre 50 unités en 2020). Les 18 logements supplémentaires construits en individuel pur (117 en 2020, 135 unités en 2021) ne parviennent pas à compenser cette baisse.

Au cours des dix dernières années, les 440 logements collectifs commencés représentent 22% des logements commencés. Parmi ces appartements, la quasi-totalité (97 %) se situe dans le cœur urbain de l'agglomération.

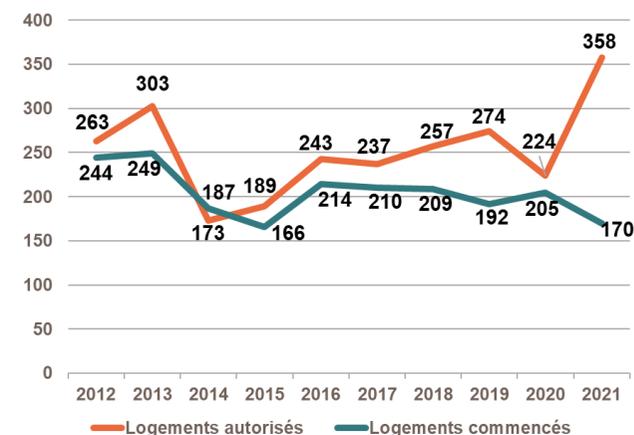
Rapportés au nombre de ménages, les pôles de proximité se démarquent avec un indice de construction de 8,8 bien plus élevé que celui de l'intercommunalité (4,8) qui est lui-même supérieur à celui de l'Allier (3,9).

Évolution du nombre de logements commencés, par type de construction, entre 2012 et 2021



Source : Sit@del2 2012-2021  
Données en date réelle arrêtées à fin mai 2023

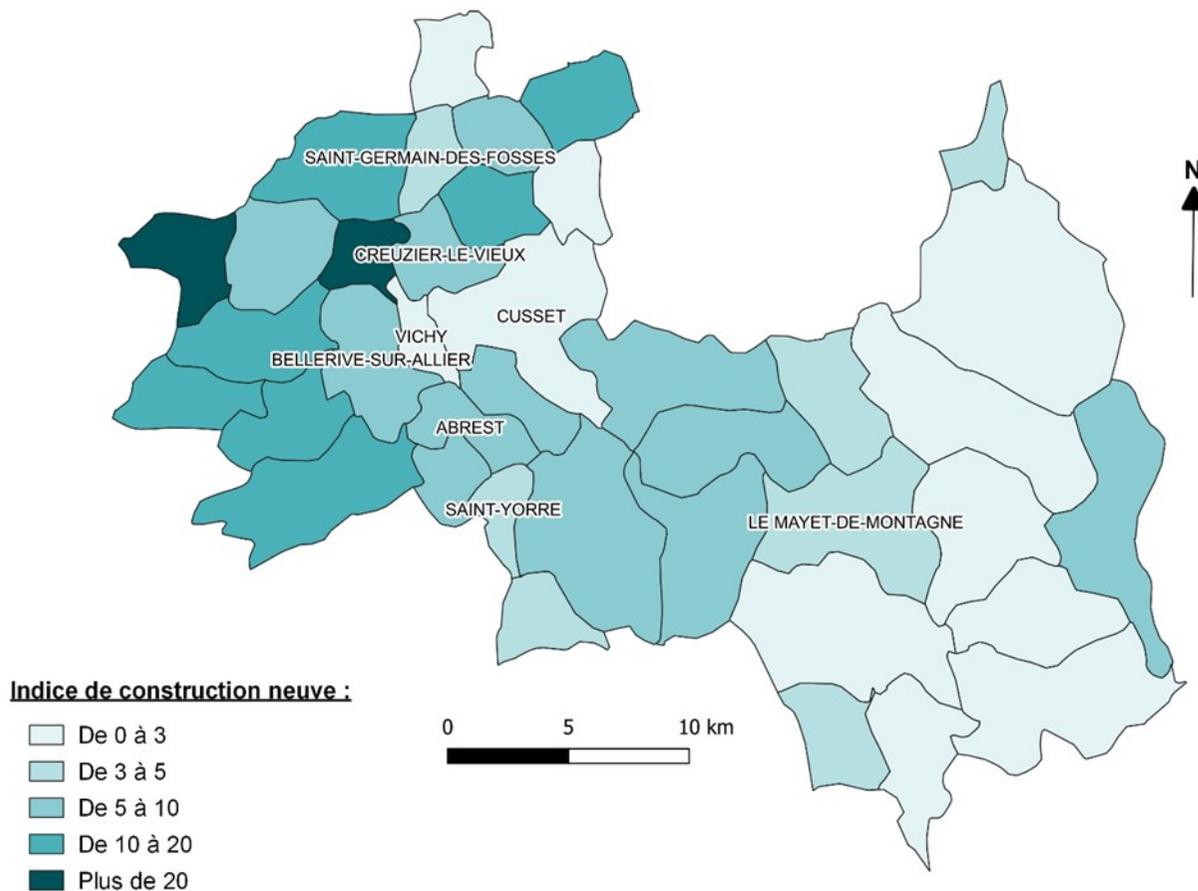
Évolution comparative du nombre de logements autorisés et commencés entre 2012 et 2021



Source : Sit@del2 2012-2021  
Données en date réelle arrêtées à fin mai 2023

## Une plus forte dynamique de la construction neuve sur la partie Ouest de l'EPCI

Nombre de logements neufs pour 100 ménages sur la période 2012-2021



Entre 2012 et 2021, ce sont les **communes situées à l'Ouest du territoire qui affichent les indices de construction neuve les plus élevés**, en particulier les pour les communes situées à l'ouest du cœur urbain.

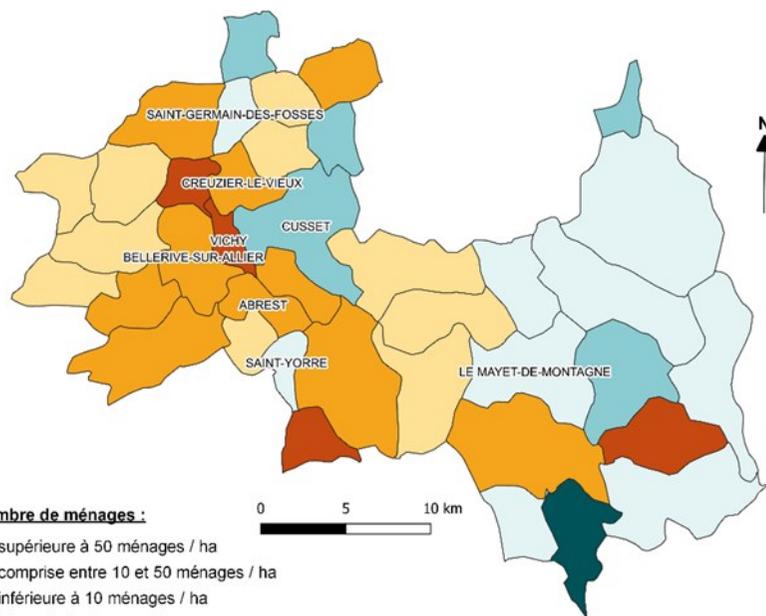
En parallèle, si Vichy et Cusset affichent les volumes de construction neuve les plus importants sur cette période (respectivement 397 et 229 logements commencés), leurs indices pour 100 ménages sont parmi les plus faibles de l'intercommunalité (2,6 pour Vichy et 3 pour Cusset).

Ainsi, l'EPCI a un indice global de 4,9 logements neufs pour 100 ménages :

- ▶ Le cœur urbain a un indice de 3,6
- ▶ Les pôles d'équilibre ont un indice de 3,8
- ▶ Les pôles de proximité ont un indice de 9,2

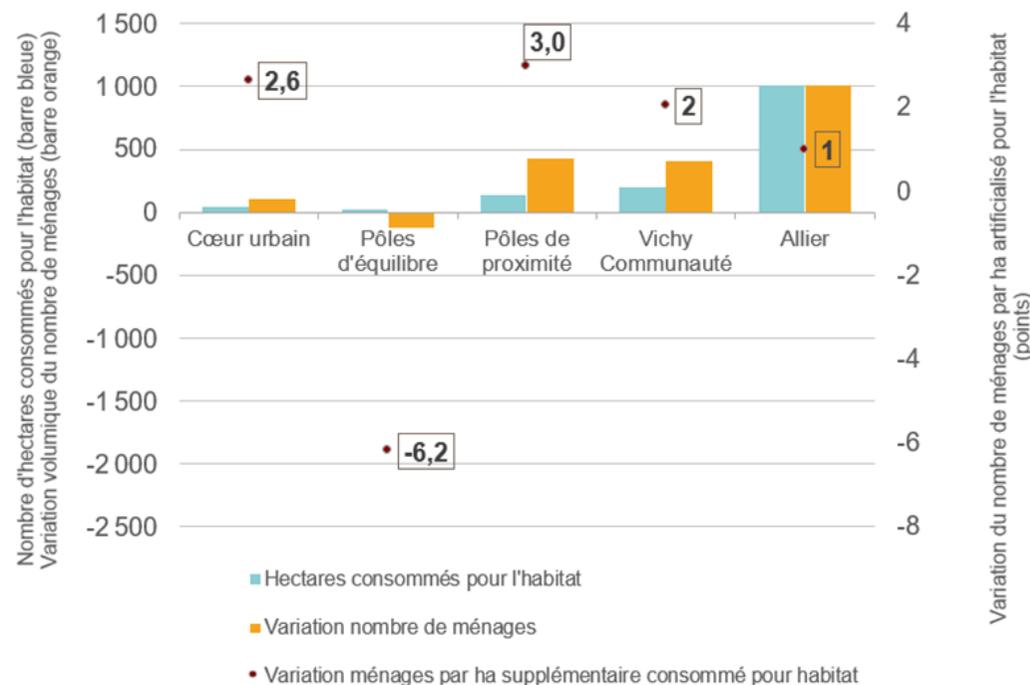
# Évolution de l'artificialisation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à vocation d'habitat

Ratio d'efficacité : variation du nombre de ménages par hectare supplémentaire artificialisé à vocation d'habitat, par commune, entre 2013 et 2019



Source : Cerema, artificialisation des sols d'après les fichiers fonciers, 2013-2019.  
Insee, recensement de la population 2013-2019.  
Réalisation : ADIL03, août 2023

Évolution du nombre d'hectares consommés pour l'habitat, variation du nombre de ménages et ratio d'efficacité entre 2013 et 2019



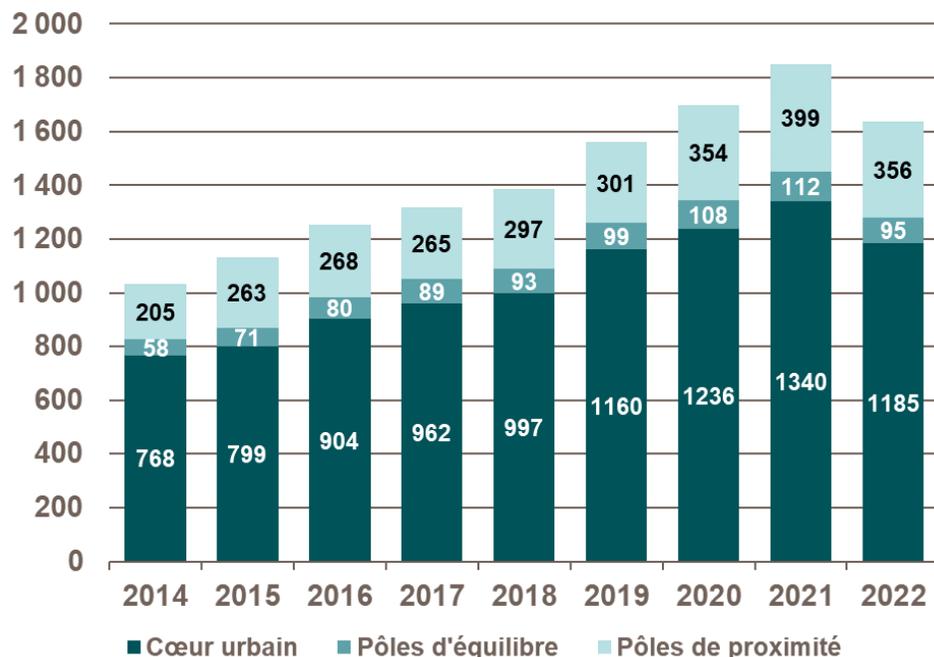
Entre 2013 et 2019, le ratio d'efficacité montre qu'une majorité des communes de l'ex-EPCI Vichy Val d'Allier affiche une évolution du nombre de ménages par hectare artificialisé positif, notamment la commune de Vichy avec un des ratios les plus élevés de l'EPCI. Cela traduit une plus grande maîtrise de la consommation foncière dans le cadre de l'accueil de nouveaux ménages. À l'inverse, plusieurs communes de l'ex-Montagne Bourbonnaise perdent des ménages mais artificialisent en parallèle des milieux naturels, agricoles et forestiers (NAF) pour de l'habitat.

À l'échelle des zonages de ce diagnostic, les pôles d'équilibre ont un ratio négatif tandis que le cœur urbain et les pôles de proximité ont un solde positif. Dans son ensemble, Vichy Communauté gagne 2 ménages par hectare supplémentaire à vocation d'habitat, contre 1 à l'échelle de l'Allier.

# Transactions immobilières

## Un décrochage dans l'évolution du nombre de transactions immobilières en 2022

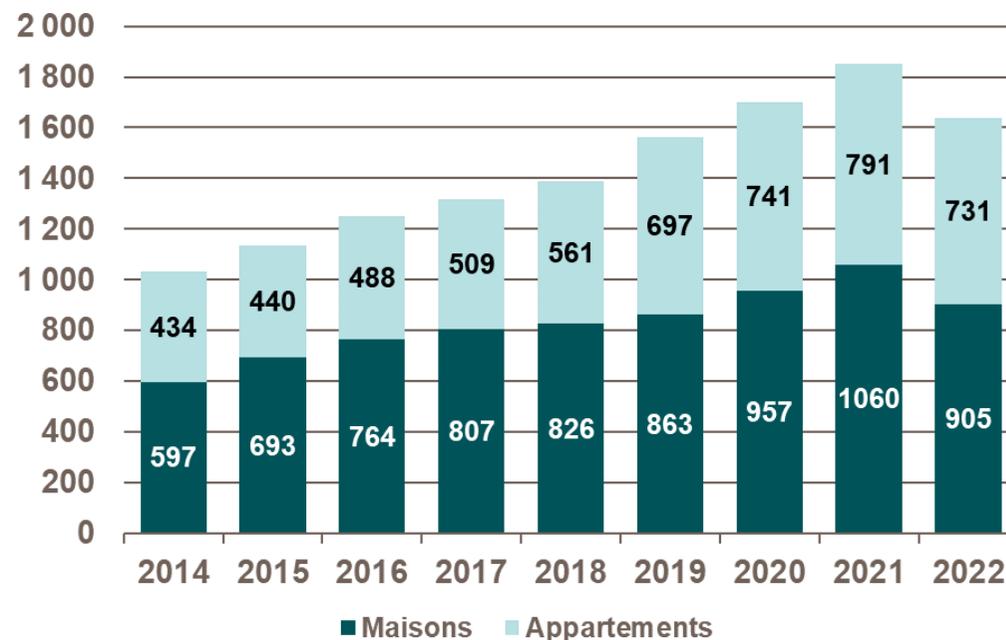
Évolution du nombre de transactions immobilières\* selon le zonage d'étude, entre 2014 et 2022



Source : Cerema, DVF+ 2014-2022

\* Sans considération de la date de construction ou de la nature des mutations (vente, adjudication...)

Évolution du nombre de transactions immobilières\*, selon le type de biens, entre 2014 et 2022



Source : Cerema, DVF+ 2014-2022

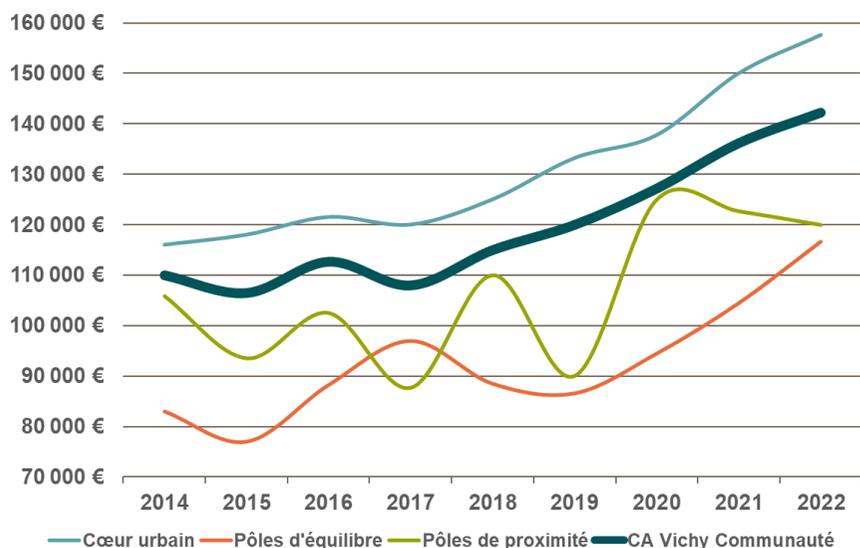
\* Sans considération de la date de construction ou de la nature des mutations (vente, adjudication...)

Vichy Communauté a vu son volume de transactions immobilières globalement augmenter entre 2014 et 2022, passant de 1 031 à 1 636 transactions, soit une hausse d'environ 58%. Le pic est toutefois atteint en 2021 durant cette période avec 1 851 transactions recensées cette année-ci.

La diminution constatée entre 2021 et 2022 concerne davantage les maisons (-15%) que les appartements (-8%), mais touche autant le cœur urbain (-12%) que les pôles d'équilibre (-15%) et de proximité (-11%).

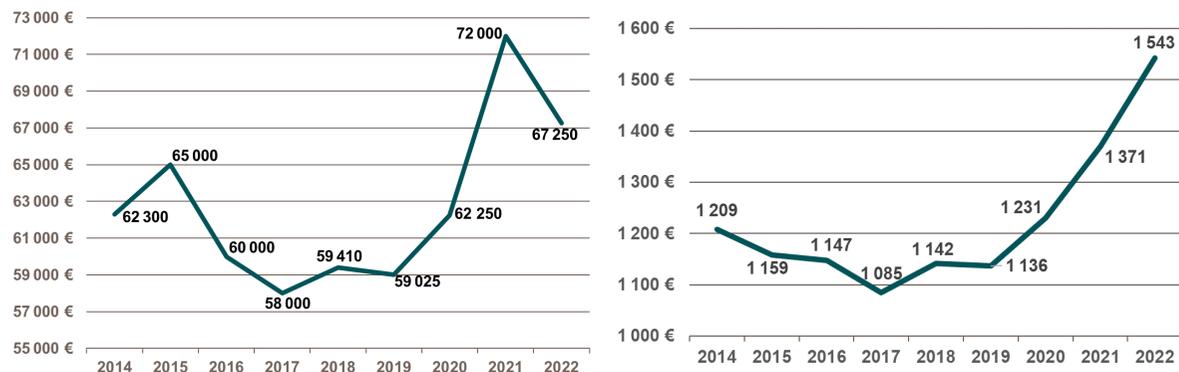
## Un prix de vente médian des maisons en hausse, à l'unité ou au m<sup>2</sup>

Évolution du prix de vente unitaire médian des maisons entre 2014 et 2022



Source : Cerema, DVF+ 2014-2022

Évolution du prix médian unitaire (à gauche) et au m<sup>2</sup> (à droite) des appartements entre 2014 et 2022



Source : Cerema, DVF+ 2014-2022

Le prix de vente médian des maisons a connu une hausse presque continue entre 2014 et 2022, passant respectivement de 110 000 € à 142 250 € à l'échelle de l'intercommunalité, soit une croissance de 29%. Cette tendance est notamment portée par les ventes en cœur urbain (54% des ventes de maisons), où le prix médian passe de 116 000 € en 2014 à 158 000 € (+36%) en 2022.

À titre de comparaison, le prix de vente médian des maisons à l'échelle du département est passé de 90 000 € en 2014 à 107 000 € en 2022 (+19%).

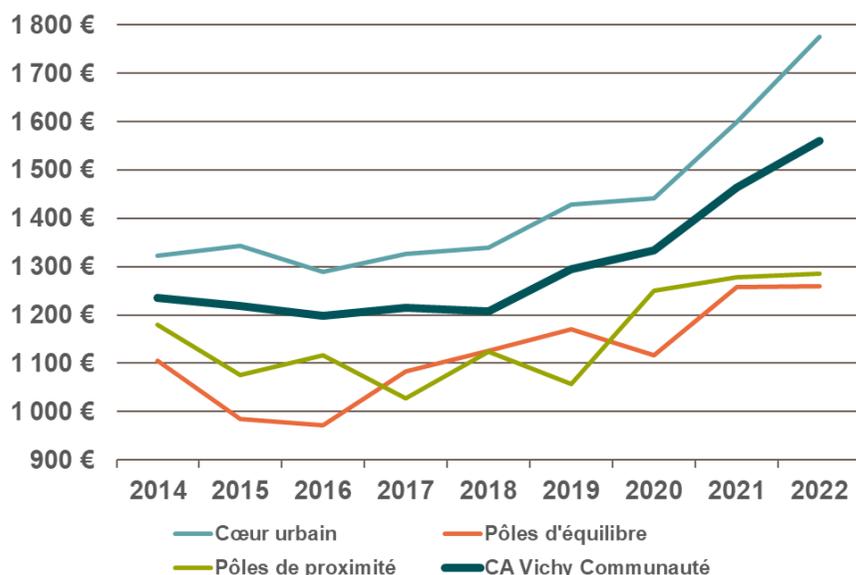
Si les pôles d'équilibre ont également connu une hausse stable des prix de vente des maisons, les pôles de proximité affichent une tendance moins marquée.

Le prix au mètre carré médian des maisons vendues connaît également une augmentation sur la même période, passant de 1 236 € / m<sup>2</sup> en 2014 à 1 561 € / m<sup>2</sup> (+26%) en 2022. Cette valeur grimpe même à 1 776 € / m<sup>2</sup> en 2022 sur l'ensemble du cœur urbain.

Ces indicateurs sont plus élevés qu'à l'échelle de l'Allier, où le prix au m<sup>2</sup> évolue de 1 043 € / m<sup>2</sup> en 2014 à 1 172 € / m<sup>2</sup> en 2022, soit une hausse de 12%.

Concernant les appartements, 99% des ventes ont eu lieu en cœur urbain entre 2014 et 2022. À l'échelle intercommunale, si la hausse du prix unitaire connaît un pic à 72 000 € en 2021, le prix au mètre carré est en augmentation continue depuis 2019, passant de 1 136 € / m<sup>2</sup> cette année-ci à 1 543 € / m<sup>2</sup> en 2022 (+36%).

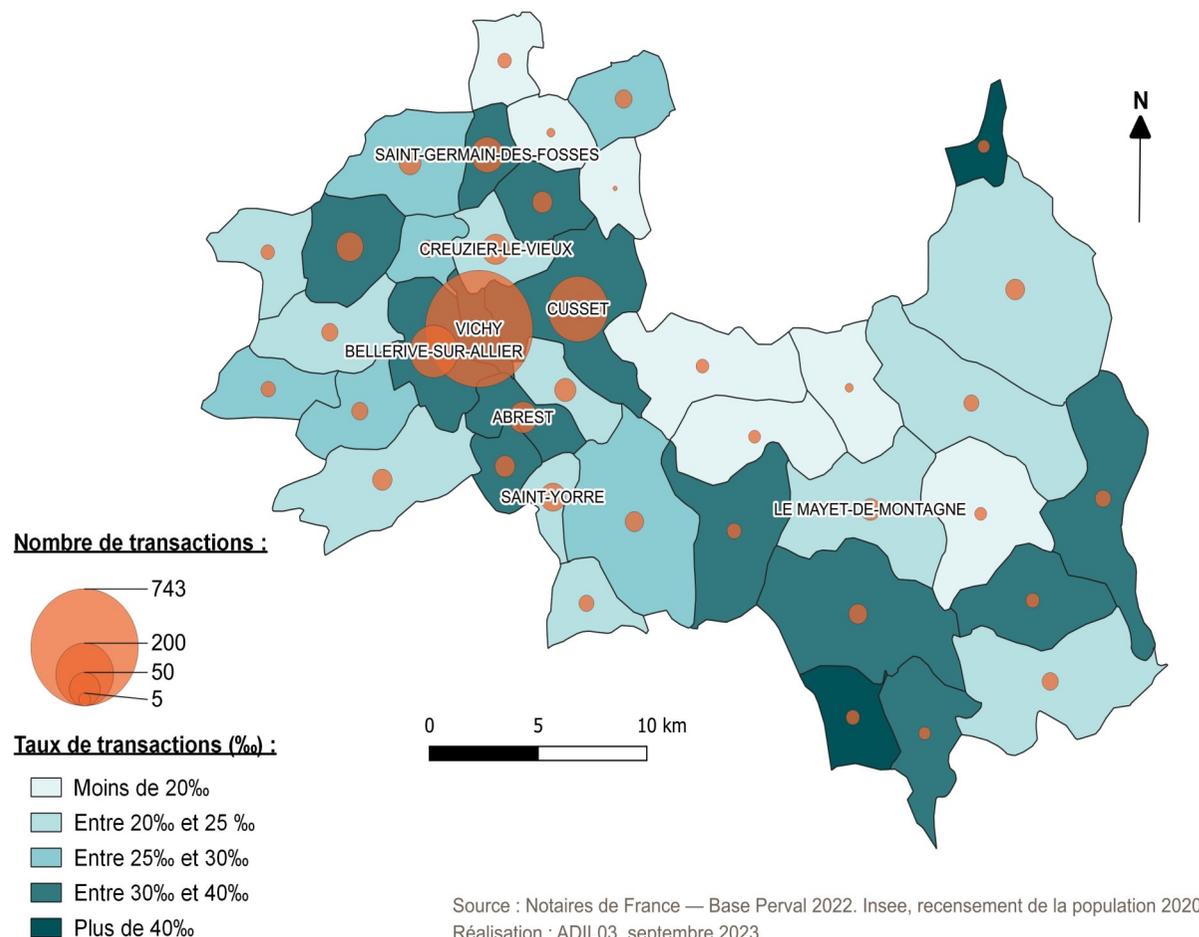
Évolution du prix de vente au m<sup>2</sup> médian des maisons entre 2014 et 2022



Source : Cerema, DVF+ 2014-2022

## Une dynamique de transactions notariales plus élevée sur le cœur urbain

Nombre de transactions notariales et taux de transactions pour 1 000 logements du parc privé



Parmi les 1 625 transactions onéreuses de logements effectuées sur le territoire en 2022, 743 ont été réalisées sur la commune de Vichy (46%), suivie par Cusset (219 transactions, soit 13%) et Bellerive (135 transactions, soit 8%). Les taux de transactions pour 1 000 logements du parc privé sont également parmi les plus élevés sur le cœur urbain (sauf Creuzier-le-Vieux) avec une moyenne de 35‰ sur les 5 communes de ce périmètre, contre 27‰ sur les pôles d'équilibre et 26‰ sur les pôles de proximité.

À l'échelle de l'Allier, ce taux est de 28‰.

En outre, Vichy Communauté est l'EPCI recensant le plus de transactions notariales de l'Allier en 2022 (30% des transactions du département), comptabilisant plus de 700 transactions supplémentaires par rapport à Montluçon Communauté (920) ou Moulins Communauté (801).

Pour aller plus loin, parmi l'ensemble des transactions, **93% ont été effectuées par des acheteurs particuliers.**

Parmi ces acheteurs particuliers, 44% habitaient en-dehors du territoire de Vichy Communauté au moment de l'achat.

## Un marché des transactions de logements collectifs dynamique

Outre un marché des transactions de logements plus dynamique que dans les autres intercommunalités de l'Allier, avec un taux de transaction plus important et des prix unitaires et au m<sup>2</sup> plus élevés, le marché du territoire de Vichy communauté se démarque par le poids et le montant des transactions de logements collectifs.

Les logements collectifs représentent 42% des transactions de logements, soit une proportion presque deux fois plus élevée qu'au niveau départemental (22%). Rapportés à la surface habitable, les prix médians de ces appartements sont plus élevés que ceux des maisons, quelque soit le nombre de pièces.

Effectifs, prix unitaires et prix au m<sup>2</sup> des transactions d'appartements par typologie, en 2022

Nombre de pièces	Effectifs	Prix unitaire			Prix au m <sup>2</sup>		
		1 <sup>er</sup> quartile	médian	3 <sup>ème</sup> quartile	1 <sup>er</sup> quartile	médian	3 <sup>ème</sup> quartile
T1	99	37 825 €	<b>48 650 €</b>	65 600 €	1 386 €	<b>1 814 €</b>	2 228 €
T2	176	56 000 €	<b>69 335 €</b>	91 000 €	1 244 €	<b>1 548 €</b>	1 918 €
T3	229	78 000 €	<b>99 900 €</b>	145 600 €	1 239 €	<b>1 557 €</b>	2 020 €
T4	133	77 500 €	<b>132 800 €</b>	201 000 €	1 071 €	<b>1 608 €</b>	2 251 €
T5+	47	124 625 €	<b>186 200 €</b>	249 275 €	1 320 €	<b>1 804 €</b>	2 231 €
Ensemble	684	60 000 €	<b>85 450 €</b>	137 963 €	1 240 €	<b>1 623 €</b>	2 091 €

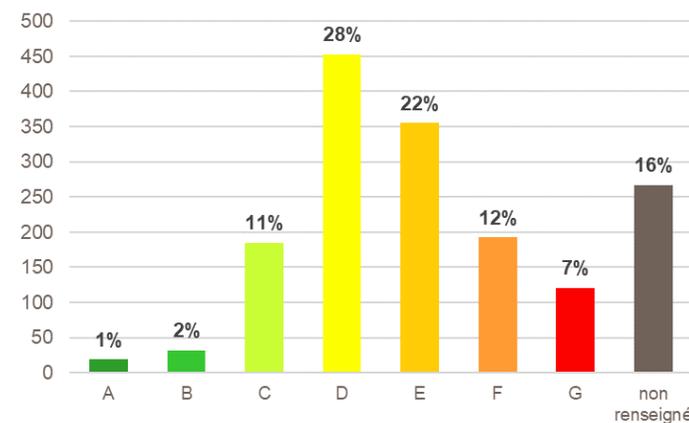
Source : Notaires de France — Base Perval 2022

Effectifs, prix unitaires et prix au m<sup>2</sup> des transactions des maisons par typologie, en 2022

Nombre de pièces	Effectifs	Prix unitaire			Prix au m <sup>2</sup>		
		1 <sup>er</sup> quartile	médian	3 <sup>ème</sup> quartile	1 <sup>er</sup> quartile	médian	3 <sup>ème</sup> quartile
T1		Secret statistique					
T2	20	20 250 €	<b>48 000 €</b>	80 525 €	395 €	<b>1 158 €</b>	1 429 €
T3	102	58 238 €	<b>90 000 €</b>	129 425 €	798 €	<b>1 293 €</b>	1 678 €
T4	246	88 500 €	<b>128 235 €</b>	165 060 €	1 000 €	<b>1 421 €</b>	1 784 €
T5+	568	125 000 €	<b>172 000 €</b>	247 525 €	1 107 €	<b>1 480 €</b>	1 923 €
Ensemble	941	95 000 €	<b>145 000 €</b>	209 150 €	1 020 €	<b>1 434 €</b>	1 851 €

Source : Notaires de France — Base Perval 2022

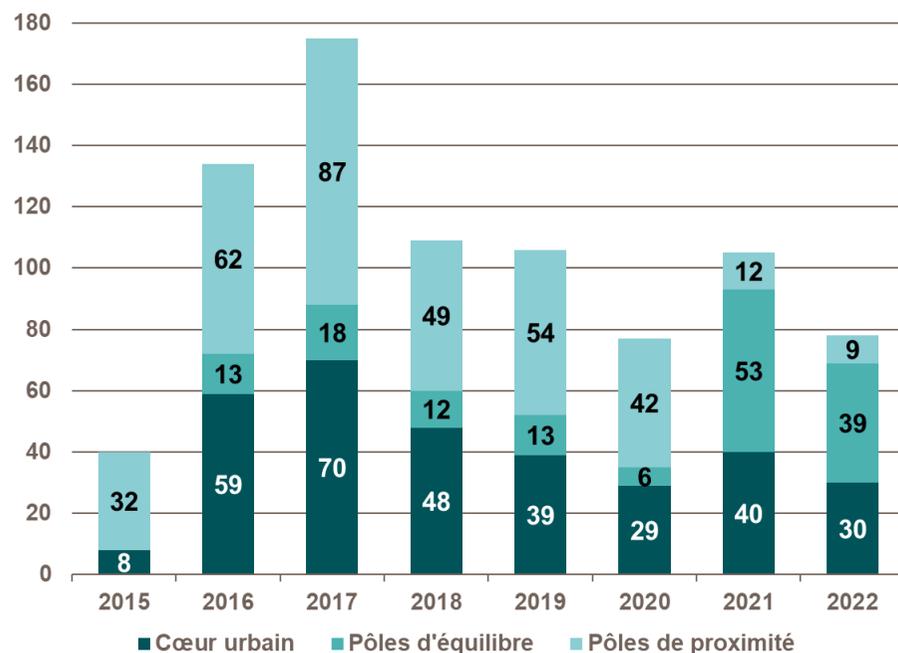
Répartition des transactions de logements selon leur étiquette énergie, en 2022



Source : Notaires de France — Base Perval 2022

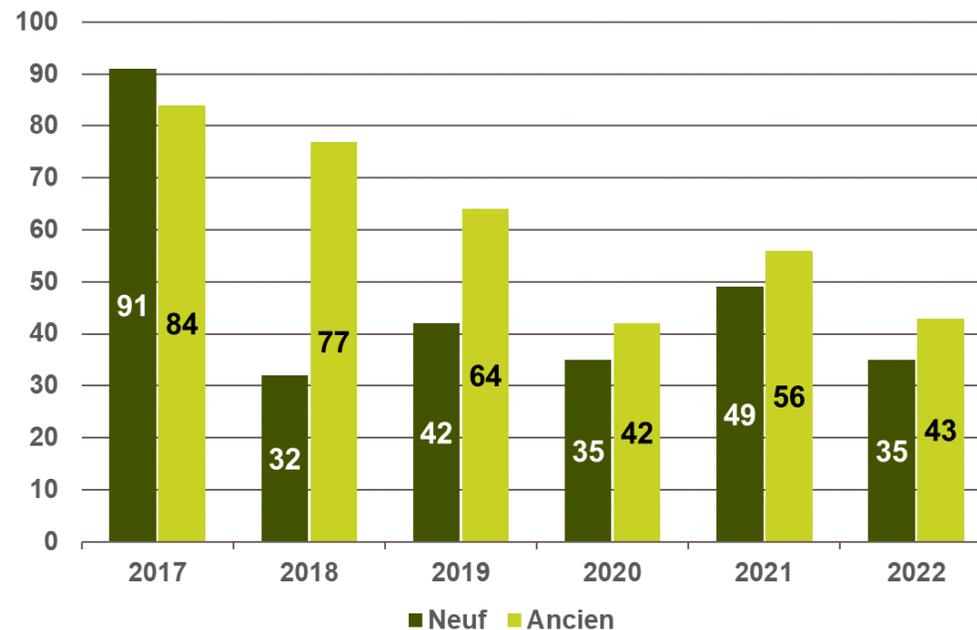
## Un usage du PTZ en hausse sur les pôles d'équilibre

Évolution du nombre de prêts à taux zéro, par zonage d'étude, entre 2015 et 2022



Source : SGFGAS, PTZ 2015-2022

Évolution du nombre de prêts à taux zéro selon la nature de l'acquisition, entre 2017 et 2022



Source : SGFGAS, PTZ 2015-2022

Le prêt à taux zéro (PTZ) est un dispositif à destination des primo-accédants, accordé sous conditions de ressources, dont le nombre de ménages bénéficiaires a fortement évolué au gré des différentes réformes. Devant initialement prendre fin en décembre 2023, il a été prolongé jusqu'en 2027 mais fera l'objet d'un recentrage dès 2024 pour n'être mobilisable qu'en construction neuve collective sur les zones tendues, et sur les biens anciens sous conditions de travaux de rénovation énergétique (excluant les travaux d'aménagement) sur les zones détendues.

**Avec 78 PTZ attribués en 2022**, contre 175 en 2017, le nombre de prêts attribués connaît globalement une diminution significative en cinq ans. Toutefois, l'année 2021 suivant la crise sanitaire a connu un regain des PTZ, notamment sur les pôles d'équilibre.

**Si 2017 a enregistré davantage de prêts à taux zéro dans le neuf que dans l'ancien**, l'ensemble des années suivantes jusqu'en 2022 montre au contraire une prépondérance de l'utilisation des PTZ dans l'ancien.

## Un parc locatif privé plus cher que dans les autres EPCI de l'Allier

En tenant compte de la taille du logement, **les loyers des baux signés ces deux dernières années** par les ménages allocataires de la CAF, dans le parc privé, **sont plus élevés dans le territoire de Vichy Communauté que dans toutes les autres intercommunalités du département.**

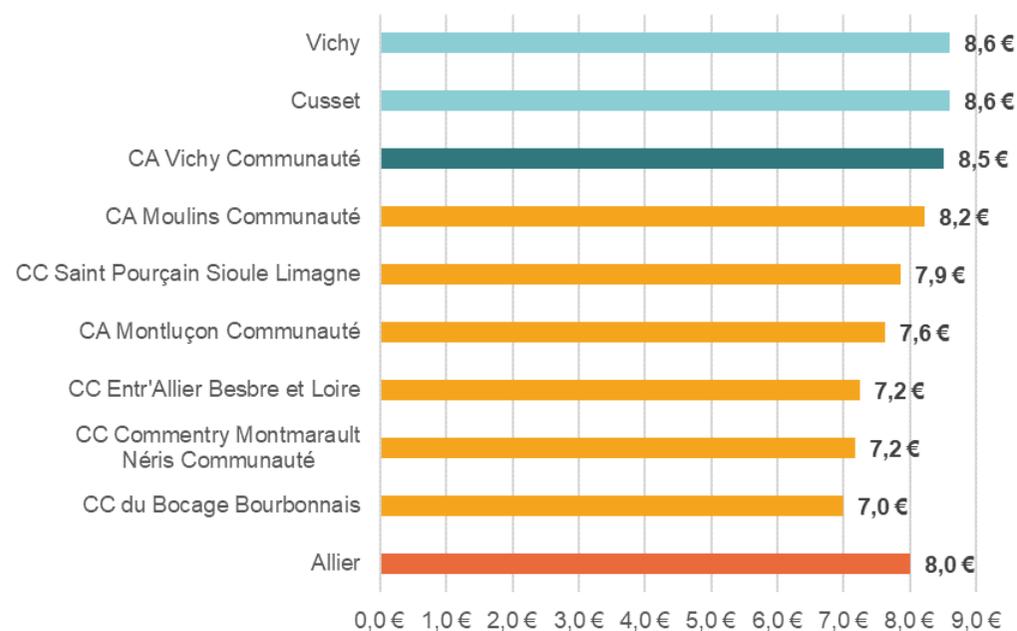
La moitié des ménages allocataires paye un loyer supérieur à 400 € (loyer médian) pour se loger dans un logement de 40 à 60 m<sup>2</sup> situé sur le territoire.

À l'échelle départementale, ce loyer médian est de 380 €.

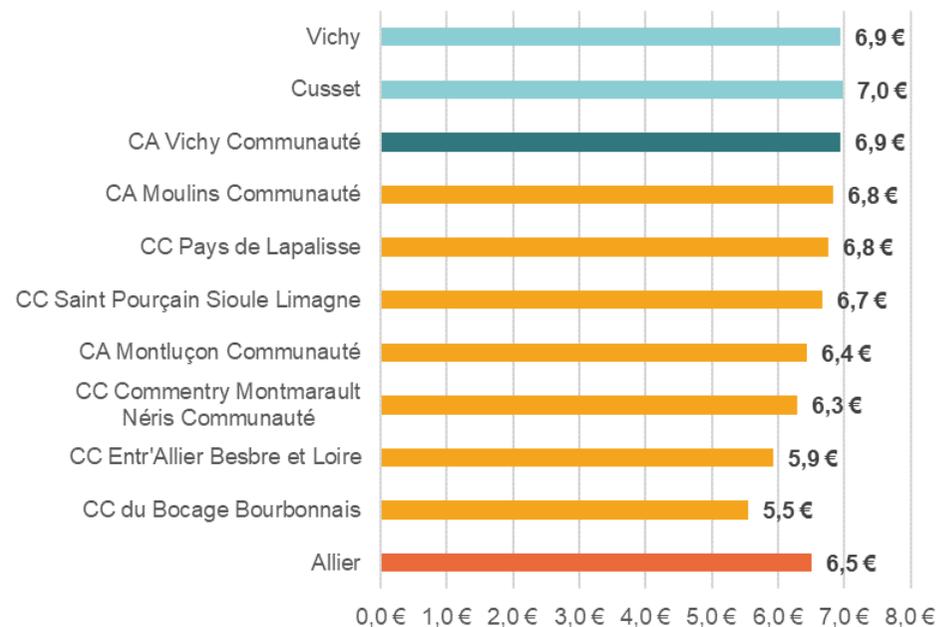
Les communes de Vichy et de Cusset affichent des loyers médians similaires à celui de l'ensemble de Vichy Communauté.

Loyers au m<sup>2</sup> médians des baux signés, en 2020 et 2021, par les allocataires de la CAF dans le parc privé selon l'EPCI\* (données au 1<sup>er</sup> janvier 2022)

Logements de 40 à moins de 60 m<sup>2</sup> :



Logements de 60 à moins de 80 m<sup>2</sup> :



\*Seuls les EPCI avec plus de 20 baux signés dans la catégorie sont représentés

Source : CAF au 1<sup>er</sup> janvier 2022

## Des parcs locatifs complémentaires

Les différents plafonds de ressources qui s'appliquent aux logements HLM permettent d'avoir un parc de logements avec des loyers diversifiés.

**Les logements avec les plafonds de ressources PLUS construits avant 1977 sont les logements du parc HLM ayant les loyers les plus abordables.**

Parmi les 138 baux signés en 2020 et 2021, pour ces logements avec une surface de 40 à 60 m<sup>2</sup>, le loyer médian est de 268 €.

Viennent ensuite les logements PLAI, puis PLUS construits après 1977, qui représentent respectivement 6% et 58% du parc HLM conventionné.

Les logements les plus chers du parc HLM sont ceux pour qui s'appliquent les plafonds de ressources PLS. En effet, ils ne représentent que 2% du parc HLM conventionné. Les 12 logements PLS ayant une surface comprise entre 60 et 80 m<sup>2</sup>, loués ou reloués en 2020 ou en 2021, ont des loyers similaires à ceux payés par les allocataires CAF dans le parc privé.

### Loyers des baux signés en 2020 et 2021, selon le parc du logement et le type de plafonds de ressources des locataires, données au 1er janvier 2022

#### Logements de 40 à moins de 60 m<sup>2</sup>

Parc	Plafond de ressources des locataires	Effectifs	Loyers mensuels			Loyers au m <sup>2</sup>		
			1 <sup>er</sup> quartile	médian	3 <sup>ème</sup> quartile	1er quartile	médian	3 <sup>ème</sup> quartile
Social HLM	PLUS av. 1977	138	238 €	<b>268 €</b>	291 €	4,9 €	<b>5,2 €</b>	5,5 €
	PLAI	19	276 €	<b>314 €</b>	340 €	5,9 €	<b>6,0 €</b>	6,6 €
	PLUS ap. 1977	101	294 €	<b>330 €</b>	343 €	5,7 €	<b>6,1 €</b>	6,5 €
	PLS	2	Secret statistique					
Privé	CAF	361	353 €	<b>400 €</b>	435 €	7,5 €	<b>8,5 €</b>	9,5 €

#### Logements de 60 à moins de 80 m<sup>2</sup>

Parc	Plafond de ressources des locataires	Effectifs	Loyers mensuels			Loyers au m <sup>2</sup>		
			1 <sup>er</sup> quartile	médian	3 <sup>ème</sup> quartile	1er quartile	médian	3 <sup>ème</sup> quartile
Social HLM	PLUS av. 1977	168	282 €	<b>312 €</b>	335 €	3,8 €	<b>4,7 €</b>	4,9 €
	PLAI	21	354 €	<b>372 €</b>	377 €	5,0 €	<b>5,2 €</b>	5,4 €
	PLUS ap. 1977	194	365 €	<b>400 €</b>	428 €	5,4 €	<b>5,7 €</b>	6,2 €
	PLS	12	456 €	<b>469 €</b>	509 €	6,7 €	<b>7,2 €</b>	7,7 €
Privé	CAF	226	400 €	<b>467 €</b>	513 €	6,0 €	<b>6,9 €</b>	7,8 €

Source : SDES, RPLS 2022. CAF au 1<sup>er</sup> janvier 2022

## Un territoire sollicité dans plus d'un tiers des demandes du département

Avec 1 694 demandes actives fin 2022 dont le premier souhait est une commune de l'intercommunalité, le territoire vichyssois regroupe 35% des demandes en logement social de l'Allier. Parmi ces demandes, 537 (soit 32%) proviennent de ménages déjà locataires du parc HLM (demandes internes).

Rapportée au nombre d'attributions réalisées dans l'année, la pression du territoire est de 3,2 demandes pour 1 attribution, soit une pression plus élevée qu'à l'échelle départementale (2,1). Cette pression est plus marquée pour les demandes internes (3,8) que pour les demandes externes (3,0).

Au niveau infra-communautaire, c'est dans le cœur urbain que la pression est la plus élevée (3,4). A l'opposé, la pression est relativement basse pour les pôles d'équilibre où il y a 1,5 demande pour 1 attribution. Les pôles de proximité, quant à eux, ont une pression similaire à celle de l'ensemble de l'EPCI.

Demandes et attributions d'un logement social HLM en 2022

	Demandes actives fin 2022			Attributions en 2022			Pression		
	Externes	Internes	TOTAL	Externes	Internes	TOTAL	Externe	Interne	ENSEMBLE
Cœur urbain	1 052	489	1 541	324	123	447	3,2	4,0	3,4
Pôles d'équilibre	59	35	94	48	13	61	1,2	2,7	1,5
Pôles de proximité	46	13	59	14	5	19	3,3	2,6	3,1
<b>CA Vichy Communauté</b>	<b>1 157</b>	<b>537</b>	<b>1 694</b>	<b>386</b>	<b>141</b>	<b>527</b>	<b>3,0</b>	<b>3,8</b>	<b>3,2</b>
Ensemble des CA de l'Allier	2 373	1 438	3 811	1 297	471	1 768	1,8	3,1	2,2
Allier	3 059	1 711	4 770	1 696	596	2 292	1,8	2,9	2,1

Source : AURA HLM 2022 : Infocentre Numéro Unique SNE 2022

### Définitions:

**Demandes externes** : demandes émises par des ménages n'habitant pas dans le parc HLM

**Demandes internes ou demandes de mutation** : demandes émises par des ménages déjà logés dans le parc HLM.

**Pression** : Nombre de demandes actives en fin d'année pour une attribution dans l'année.

**Remarque** : Les demandes sont comptabilisées et géolocalisées selon la première commune souhaitée, les attributions selon la commune du logement attribué.

# Le marché immobilier : SYNTHÈSE

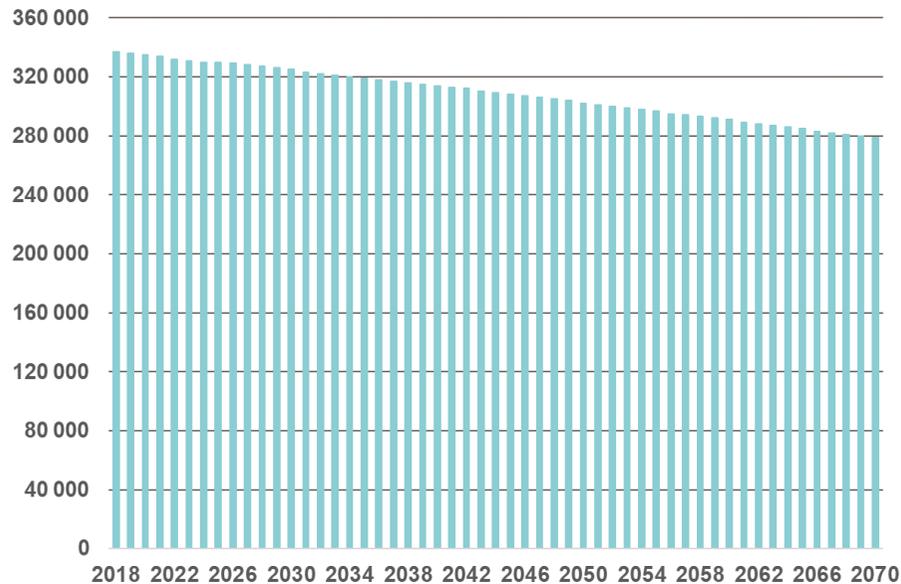
CHIFFRES CLÉS	CONSTATS	ENJEUX
170 logements commencés en 2021 (205 en 2020)	Le volume de construction neuve recule de 17% entre 2020 et 2021.	<p>La maîtrise de la consommation foncière et des types de logements construits, pour limiter l'artificialisation des milieux naturels, agricoles et forestiers (NAF) pour de l'habitat est un enjeu actuel important, et est en lien avec les programmes de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs nationaux et départementaux.</p> <p>Un enjeu social qui reste prégnant mais avec des disparités territoriales.</p>
+ 2 ménages par hectare consommé pour l'habitat entre 2013 et 2019 (+ 1 ménage / ha artificialisé à l'échelle départementale)	Une majorité des communes de l'ex-Montagne Bourbonnaise artificialise des milieux naturels, agricoles et forestiers (NAF) pour de l'habitat, alors qu'elles perdent des ménages en parallèle.	
1 636 transactions de logements réalisées en 2022 (1 851 en 2021). Prix médian des maisons : 1 434 €/m <sup>2</sup> en 2022 Prix médian des appartements : 1 623 €/m <sup>2</sup> en 2022	Le nombre de transactions immobilières à diminué de 12% entre 2021 et 2022. Les prix au m <sup>2</sup> des maisons et des appartements continus d'augmenter. Le taux de transaction est plus élevé sur le cœur urbain.	
78 prêts à taux zéro attribués en 2022 (105 en 2021)	Une baisse du nombre de PTZ en 2022 après un rebond post-COVID19 en 2021.	
Pour un logement de 40 à 60m <sup>2</sup> , loyer médian des baux signés en 2020 et 2021 : ► 400 € pour les allocataires de la CAF dans le parc privé ► 330 € pour les locataires d'un logement PLUS après 1977 dans le parc HLM	Un parc locatif privé plus cher que dans les autres EPCI de l'Allier, mais globalement abordable pour les allocataires de la CAF.	
Pression de la demande en logement HLM : 3,2 demandes pour 1 attribution en 2022	Une pression de la demande en logement HLM plus élevée qu'à l'échelle départementale, bien que plus faible sur les pôles d'équilibre.	

A decorative graphic on the left side of the slide consists of two overlapping triangles. The upper triangle is orange and points downwards. The lower triangle is teal and points upwards. They meet at a white diagonal line that runs from the bottom-left towards the top-right.

# Publics spécifiques

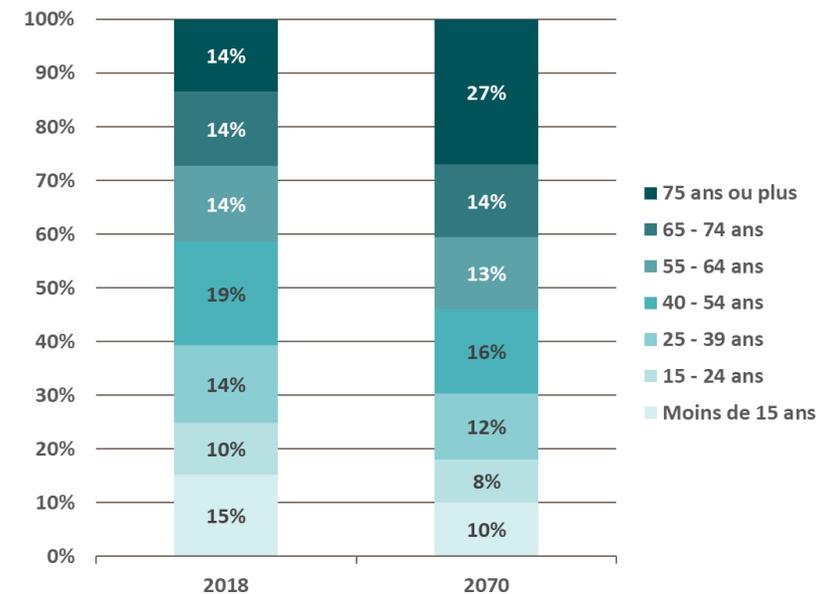
## Une déprise démographique couplée à un vieillissement accentué de la population

Projection de l'évolution démographique de l'Allier entre 2018 et 2070



Source : Insee, Omphale 2022

Projection des ménages selon les tranches d'âge, à l'horizon 2070 dans l'Allier



Source : Insee, Omphale 2022

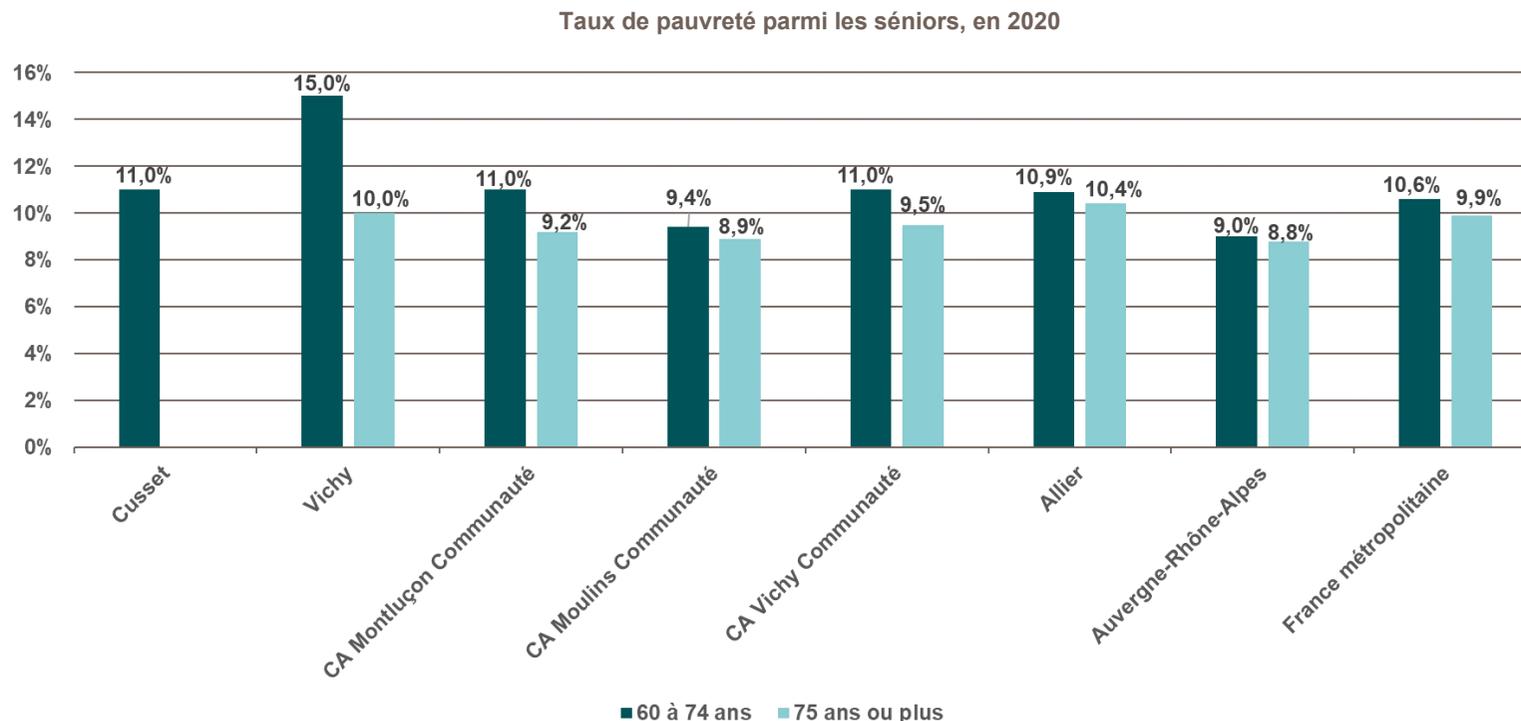
**En 2020, Vichy Communauté compte 12 424 personnes âgées de 75 ans ou plus**, représentant 14,9% de la population.

Cette proportion est légèrement plus importante qu'à l'échelle départementale (13,7%), et tend à augmenter ces dernières années. En effet, les individus ayant plus de 74 ans constituaient 13,8% de la population intercommunale en 2014, et 13,7% en 2009.

D'après la dernière projection Omphale de l'Insee **dans le département de l'Allier** (modèle non disponible aux échelles intercommunale ou communale), **la part des chefs de ménage étant âgés d'au moins 65 ans passerait de 28% en 2018 à 41% en 2070.**

Ce phénomène du vieillissement est donc amené à s'amplifier, même s'il est difficile de le quantifier aux échelles infradépartementales.

## Des besoins croissants pour le maintien à domicile fragilisé par des conditions de logement plus difficiles pour les séniors



Source : Insee, Filosofi 2020

**Ce besoin croissant concerne notamment le parc occupé en propriété dans la mesure où, sur le territoire intracommunautaire, les 80 ans et plus sont à 76% propriétaires de leur logement**, même si on constate une part non négligeable de séniors locataires dans le parc privé (19%).

Cependant, le maintien à domicile reste fragilisé par :

- ▶ Un risque d'isolement plus marqué des personnes âgées : en 2019, 63% des 80 ans et plus vivent seuls.
- ▶ Une part de séniors majoritaire au sein des anciens logements : en 2019, les 2/3 des ménages âgés d'au moins 80 ans vivent dans un logement construit avant 1970, contre 54% pour l'ensemble des ménages.
- ▶ Une précarité plus forte sur la commune de Vichy par rapport aux Communautés d'Agglomération de Moulins, de Vichy et de Montluçon, ainsi qu'à l'Allier, la région et la France métropolitaine, qui présentent toutes des taux de pauvreté inférieurs pour les ménages âgés de 60 à 74 ans en 2020.

## Les résidences services seniors (RSS) et les résidences autonomie

Les résidences autonomie (ex logements-foyers) et les résidences services comportent à la fois des logements individuels et privés et des espaces communs dédiés à la vie collective. Elles sont souvent construites au cœur des villes, à proximité des commerces, des transports et des services. Elles sont conçues pour des personnes âgées autonomes ou relativement autonomes, seules ou en couple, qui ne peuvent plus ou ne veulent plus vivre à leur domicile. La vie dans une résidence autonomie ou une résidence services permet de :

- ▶ continuer à vivre de manière indépendante
- ▶ bénéficier d'un environnement convivial et sécurisé
- ▶ utiliser des services collectifs : restauration, ménage, animations...

Ces deux catégories d'établissements se distinguent notamment par :

- ▶ **Leur mode de gestion** : publique pour les résidences autonomie, privée pour les résidences services
- ▶ **Leurs tarifs** : les résidences autonomie sont davantage destinées aux personnes ayant des ressources limitées
- ▶ **Le mode d'occupation de leurs logements** : location uniquement pour les résidences autonomie, possibilité d'achat pour les résidences services

Résidences services seniors sur le territoire de Vichy Communauté

Nom	Commune	Gestionnaire	Capacité de logements	Prix minimum (€/mois)
Résidence "La Fontaine du Roy"	Vichy	Domytis	117	1 099
Résidence "L'Orée des Thermes"	Vichy	Villavie	78	990
Résidence "Nice et Bristol"	Vichy	?	41	800

Une quatrième résidence services, le « Cogedim Club », d'une capacité estimée de 80 logements est prévue pour être livrée à partir du 4ème trimestre 2025, rue Jean Jaurès, à Vichy.

Source : NovaScopia, rapport de diagnostic du PDH03, v4 du 01/06/2023  
Tarifs : Domytis, logement-seniors.com, nice-et-bristol.fr

Résidences autonomie sur le territoire de Vichy Communauté

Nom	Commune	Gestionnaire	Capacité de logements	Prix minimum (€/mois)
MARPA de Saint-Yorre	Saint-Yorre	CCAS de Saint-Yorre	23	1 573
Les Docks de Blois	Vichy	Vichy Habitat	34 T2 pour seniors (46 studios pour jeunes)	380

Source : DREES, Fichier National des Établissements Sanitaires et Sociaux au 01/06/2023,  
Tarifs : Ville de Saint-Yorre. Annuaire du portail national d'information pour les personnes âgées et leurs proches

## Une offre en professionnels de santé supérieure à la moyenne départementale

Professionnels de santé libéraux pour 1 000 habitants âgés de 75 ans ou plus en 2021

	Cœur urbain	Pôles d'équilibre	Pôles de proximité	Vichy Communauté	Allier	Auvergne-Rhône-Alpes	France métropolitaine, hors Île-de-France
<b>Médecins généralistes</b>	7,4	13	2,3	<b>7</b>	6,4	10	9,2
<b>Chirurgiens-dentistes</b>	5,7	8,4	0,5	<b>5</b>	3,9	6,1	5,6
<b>Infirmiers</b>	12,1	25,1	9,1	<b>12,7</b>	13,2	17,2	17
<b>Masseurs-kinésithérapeutes</b>	11,5	18,6	9,1	<b>11,7</b>	7,7	14	12,3
<b>Orthophonistes</b>	0,4	0	0,9	<b>0,5</b>	0,9	4	3,4
<b>Ergothérapeutes</b>	0	0	0,5	<b>0,1</b>	0,2	0,5	0,3

Source : Insee, base permanente des équipements 2021

La question de la localisation pour l'adaptation ou le développement de solutions « habitat » dédiées aux seniors doit intégrer le sujet des attentes spécifiques de ces derniers en matière de services de proximité. À ce titre, l'accessibilité et la qualité des ressources sanitaires et sociales constituent un paramètre essentiel, comme le souligne le rapport cadre « parcours de la personne âgée ».

**Le territoire de Vichy Communauté est plutôt bien pourvu en médecins généralistes, en chirurgiens-dentistes, en infirmiers et en kinésithérapeutes, en particulier sur les pôles d'équilibre, avec des offres supérieures à celles du département (excepté pour les infirmiers).** Ces offres sont toutefois moins étoffées qu'aux échelles régionale et nationale, et ce pour l'ensemble des professions libérales mentionnées dans le tableau ci-dessus. Les infirmiers ainsi que les kinésithérapeutes sont particulièrement surreprésentés sur les pôles d'équilibre par rapport au cœur urbain et aux pôles de proximité.

## Une offre en EHPAD plutôt fournie sur le territoire intercommunal

### Offre en EHPAD sur le territoire de Vichy Communauté

Commune	Libellé EHPAD	Capacité	Tarif minimum (€ / mois)
Bellerive-sur-Allier	Le Bellerive	Plus de 100 places	2 579 €
Bellerive-sur-Allier	L'Hermitage	68 places	2 372 €
Bellerive-sur-Allier	Pierre Masseboeuf	90 places	1 877 €
Cusset	EHPAD public de Cusset	270 places	1 878 €
Cusset	Le Puy Besseau	64 places	3 005 €
Le Mayet-de-Montagne	Résidence du Parc	56 places	2 020 €
Saint-Germain-des-Fossés	La Maison des Aures	77 places	1 807 €
Vendat	Les Jardins de Vendat	65 places	2 879 €
Le Vernet	Villa Paul Thomas	79 places	2 567 €
Vichy	Jeanne Coulon	96 places	1 837 €
Vichy	Le Lys	74 places	2 270 €
Vichy	Le Vert Galant	95 places	2 654 €
Vichy	Villa Paisible	43 places	1 705 €

Source : Annuaire du portail national d'information pour les personnes âgées et leurs proches. Sites Internet de chaque EHPAD ou du gestionnaire dès que possible.

### Taux d'équipements en places installées pour 1 000 personnes âgées de 75 ans ou plus

	Cœur urbain	Pôles d'équilibre	Pôles de proximité	Vichy Co	Allier	Auvergne-Rhône-Alpes
<b>EHPAD</b> <i>Dont permanent</i> <i>Dont temporaire</i>	<b>109,1</b> 106,5 2,6	<b>198,3</b> 193,9 4,4	<b>298,5</b> 290,2 8,3	<b>125,2</b> 122,1 3,1	<b>108</b> 106 2	<b>101,2</b> 99,4 1,8
<b>Accueil de jour ou de nuit</b>	3,6	0	0	<b>3,2</b>	2,2	1,5
<b>Taux d'équipements en SSIAD ou SPASAD</b>	11	0	0	<b>9,6</b>	18,8	18,7

Source : DREES, Fichier National des Établissements Sanitaires et Sociaux au 01/06/2023

L'intercommunalité est bien dotée en EHPAD (Établissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes), **avec un taux d'équipements pour 1 000 habitants ayant au moins 75 ans (125,2) supérieur à la moyenne départementale (108) et même à l'échelle régionale (101).**

Ce taux d'équipement est plus important sur les pôles de proximité.

**Le cœur urbain de Vichy dispose de quelques EHPAD proposant de l'accueil de jour ou de nuit, à un taux supérieur à ceux de l'Allier et de la région Auvergne-Rhône-Alpes.** Le cœur urbain dispose également de services de soins infirmiers à domicile (SSIAD), cependant moins importants par rapport à l'Allier ou à la région.

**En outre, le territoire intercommunal dispose de 13 établissements cumulant plus de 1 000 places (cf. tableau ci-contre).**

# Offre pour les jeunes

## Foyers Jeunes Travailleurs de Vichy Communauté

Nom	Lieu	Gestionnaire	Nombre de places
Résidence Lardy	Vichy	FJT Victoria	50
Résidence Paul Jarlier (ex-Althéa)			116

Source : PDALHPD 2020-2025

## Résidences étudiantes de Vichy Communauté

Nom	Lieu	Gestionnaire	Nombre de logements
Maison de l'Étudiant	Vichy	Vichy Habitat	37
Résidence intergénérationnelle « Les Docks de Blois »			46

Source : PDALHPD 2020-2025

Concernant l'offre en résidences sociales à destination des jeunes, le département de l'Allier dispose de 9 Foyers Jeunes Travailleurs (FJT), proposant 647 lits répartis dans 505 logements. **La ville de Vichy accueille 2 des 9 FJT du département, totalisant 166 places.** Ces structures sont destinées aux alternants, apprentis, étudiants, stagiaires, intérimaires ainsi qu'aux actifs ayant entre 16 et 30 ans.

L'Allier propose également 4 résidences étudiantes cumulant 270 places. **Deux d'entre elles se situent à Vichy, et comportent 83 studios en tout.**

Cette offre, en structures destinées aux jeunes, survient dans **un contexte de pauvreté marquée des ménages âgés de moins de 30 ans**, par rapport aux autres classes d'âge.

Ainsi, à l'échelle intercommunale, **1 ménage de moins de 30 ans sur 4 vit sous le seuil de pauvreté, contre 16% pour l'ensemble des ménages.** Ces seuils sont plus élevés qu'aux échelles départementale, régionale et nationale.

L'écart entre le revenu médian des moins de 30 ans et le revenu médian toutes tranches d'âge comprises est également important, bien que cela concerne l'ensemble des échelles géographiques affichées dans le tableau ci-contre.

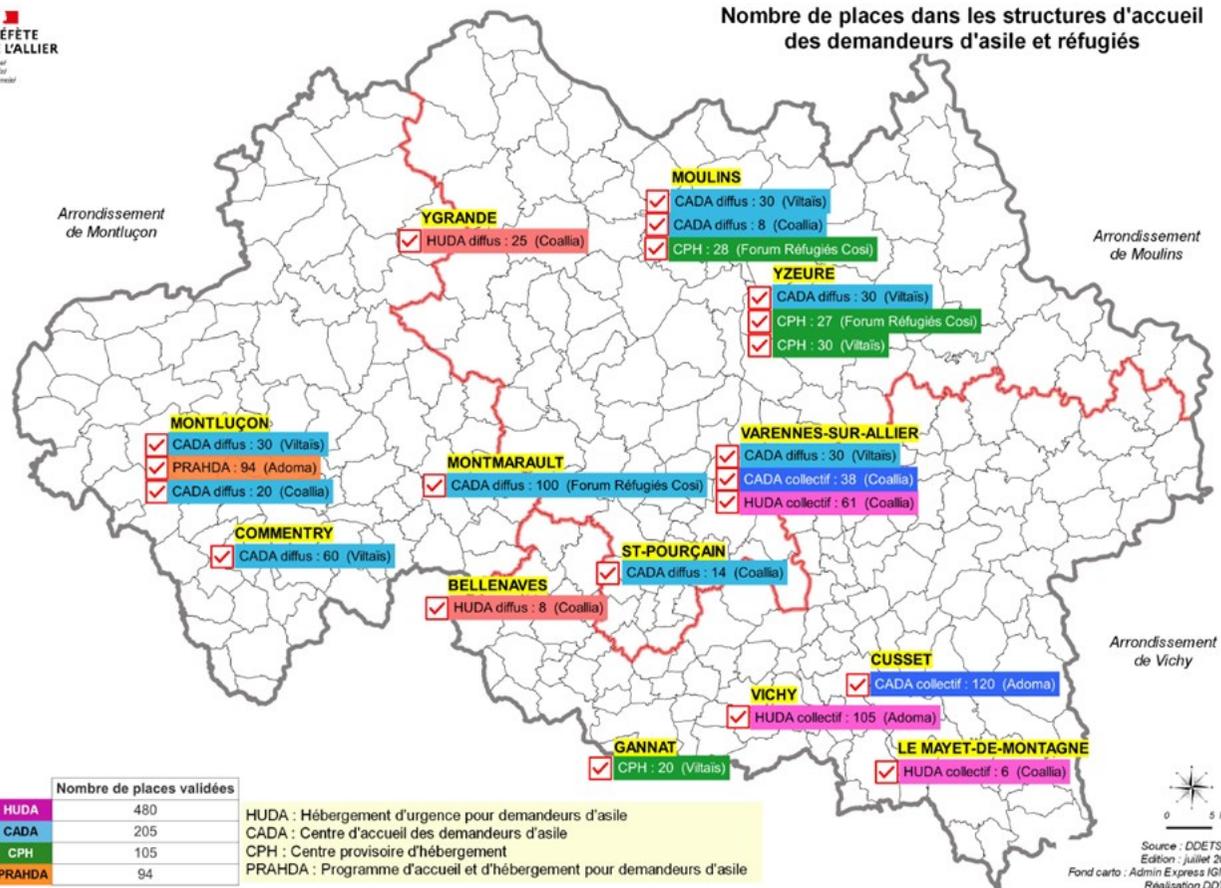
## Revenu médian et taux de pauvreté des moins de 30 ans, en comparaison des indices toutes classes d'âge confondues, en 2020

Lieu	Revenu médian des moins de 30 ans	Revenu médian global	Taux de pauvreté des moins de 30 ans	Taux de pauvreté global
Bellerive-sur-Allier	17 690	22 710	ND	15%
Cusset	17 920	20 260	ND	19%
Vichy	17 310	19 740	30%	22%
<b>CA Vichy Communauté</b>	<b>18 020</b>	<b>21 260</b>	<b>25,1%</b>	<b>16%</b>
<i>Allier</i>	<i>18 410</i>	<i>20 990</i>	<i>24%</i>	<i>15,3%</i>
<i>Auvergne-Rhône-Alpes</i>	<i>20 130</i>	<i>23 110</i>	<i>20,3%</i>	<i>12,7%</i>
<i>France métropolitaine</i>	<i>19 530</i>	<i>22 400</i>	<i>22,4%</i>	<i>14,4%</i>

Source : Insee, Filosofi 2020

## La question de l'accueil des demandeurs d'asile

Nombre de places dans les structures d'accueil  
des demandeurs d'asile et réfugiés



Le Département dispose de différentes structures d'accueil pour les demandeurs d'asile et les réfugiés. Au total, ce sont 884 places réparties dans l'Allier.

Sur le territoire intercommunal, trois établissements sont présents :

- ▶ Un CADA (Centre d'Accueil des Demandeurs d'Asile), qui compte 120 places à Cusset
- ▶ Deux HUDA (Hébergements d'Urgence pour Demandeurs d'Asile), qui dénombrent 105 places à Vichy et 6 places au Mayet-de-Montagne.

À ces dispositifs s'ajoutent, dans le bassin vichyssois :

- ▶ 3 CADA, recensant 68 places réparties sur 2 établissements à Varennes-sur-Allier et 14 places à Saint-Pourçain-sur-Sioule
- ▶ 2 HUDA à Varennes-sur-Allier (61 places) et à Bellenaves (8 places)
- ▶ Un CPH (Centre Provisoire d'Hébergement) de 20 places situé à Gannat.

## L'offre en hébergement intermédiaire et de réinsertion

S'agissant du **Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS)**, on compte **28 places sur le territoire intercommunautaire : 14 en collectif et 14 en diffus** dont 1 appartement réservé aux femmes victimes de violences. L'association nationale d'entraide féminine du Puy-de-Dôme (ANEF63) gère cet établissement.

Ensuite, **les logements ALT (allocation logement temporaire) de Vichy Communauté sont au nombre de 11, correspondant à 31 places, et sont toutes localisées à Vichy même :**

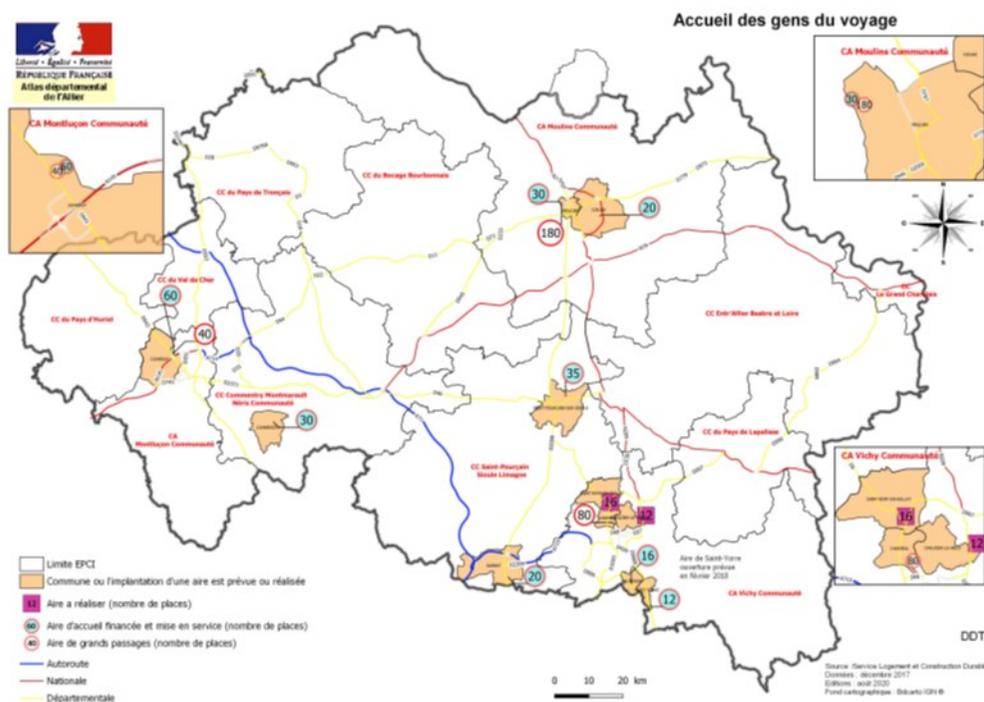
- ▶ 3 appartements (8 places) gérées par l'association Partage et Travail
- ▶ 4 appartements (12 places) gérées par l'ANEF
- ▶ 2 appartements (4 places) gérées par la Mission Locale
- ▶ 2 appartements (7 places) gérées par l'organisme Adoma

**Les maisons relais ont, quant à elles, une capacité de 28 places sur le territoire intercommunal :**

- ▶ 8 places en hébergement diffus au « Castelflore », à Vichy
- ▶ 20 places à la Maison relais « Marguerite-Marie Michelin » à Cusset, ouverte en 2022

**Enfin, l'association Partage et Travail intervient également sur le secteur de Vichy pour 15 logements d'insertion, incluant également des logements concernés par des mesures ASLL (Accompagnement Social Lié au Logement).**

# Les gens du voyage



Nombre de places disponibles pour les gens du voyage, dans l'Allier, en 2021

Intercommunalités	Aires de grand passage	Aires d'accueil	Total
Montluçon Communauté	40	60	100
Moulins Communauté	180	50	230
Vichy Communauté	80	28	108
Ensemble des Communautés de Communes	0	120	120
<b>Total</b>	<b>300</b>	<b>258</b>	<b>558</b>

Source : Schéma Départemental des Gens du Voyage 2021-2027

L'Allier offre une capacité de 300 places de caravanes pour les grands passages sur 3 aires (Moulins, Charmeil et Domérat). Une extension prévue de ces 3 aires dans le nouveau Schéma 2021-2027 pour une mise en conformité avec le décret du 5 mars 2019.

Sur l'EPCI Vichy Communauté, l'aire de grand passage de Charmeil s'étend sur 3.6 hectares. Elle permet d'accueillir convenablement environ 80 caravanes. Néanmoins, en vertu du décret n° 2019-171 du 5 mars 2019 portant la surface minimale des aires de grand passage à 4 hectares, le schéma départemental d'accueil des gens du voyage de l'Allier (2021-2026) a dû prescrire l'extension de cet équipement communautaire. La Communauté d'Agglomération a sollicité du préfet une demande de dérogation conformément à l'article 1 du décret susmentionné dispose que « La surface d'une aire de grand passage est d'au moins 4 hectares. Cette dérogation a été acceptée.

**Concernant les aires d'accueil, l'intercommunalité recense deux équipements :**

- ▶ L'aire de Hauterive, ouverte en 2013, proposant 16 places
- ▶ L'aire de Saint-Yorre, ouverte en 2018, proposant 12 places

Le précédent schéma 2012-2018 préconisait 28 places supplémentaires à aménager en aire d'accueil. Cet objectif a été atteint par le biais d'une convention de mutualisation avec la Communauté de Communes Saint-Pourçain Sioule Limagne.

**À cela s'ajoute un projet de 4 terrains familiaux locatifs à Bellerive-sur-Allier dont la livraison est prévue entre janvier et février 2024.** Le terrain a été acquis par l'Établissement Public Foncier d'Auvergne pour le compte de Vichy et a fait l'objet d'une division en 4 parcelles, toutes équipées aux dernières normes en vigueur.



Agence Départementale  
d'Information  
sur le Logement  
de l'Allier

4 rue de Refembre  
03000 MOULINS  
04.70.20.44.10  
[contact@adil03.org](mailto:contact@adil03.org)  
[www.adil03.org](http://www.adil03.org)

**Publication** : ADIL03

**Directeur de la publication** : Christine GRENIER  
(Directrice de l'ADIL03)

**Analyse et cartographie** : Antoine BONDONNAT  
Marie-Claire NOT  
(Chargés d'études)

**Conception graphique, mise en page et impression** : ADIL03

Achévé d'imprimer en novembre 2023