

Analyse des données INSEE de 1968 à 2006

Population et Logement

PREAMBULE

Le travail qui suit a été effectué par Damien BINOS à ma demande. C'est un travail de qualité qui permet de dresser un tableau de la situation démographique et du logement sur notre territoire. Il doit servir de base à la réflexion collective afin de déboucher sur une prise de conscience de notre situation et de sa possible évolution.

Il doit donc être la référence à partir de laquelle une politique de l'habitat (logement et urbanisation) peut se décliner à un niveau intercommunal.

N'oublions pas, cependant, que nous nous inscrivons dans le contexte plus général qu'est le Schéma Directeur du saumurois qui est en train d'élaborer un Schéma de Cohérence Territoriale.

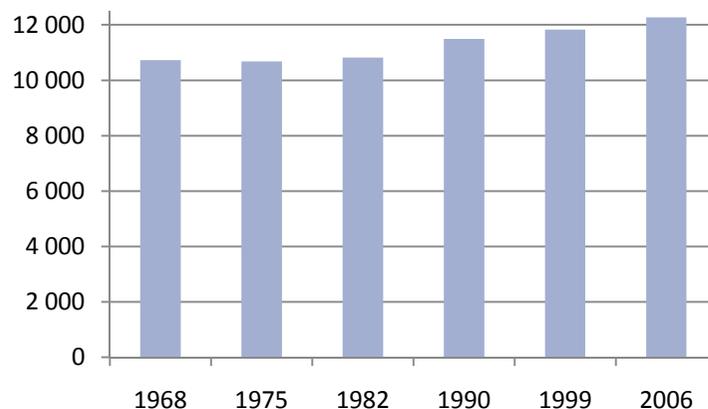
Il nous convient donc de nous assurer que les conclusions que l'on tirera de ce diagnostic de territoire soient prises en considération.

Marcel AUDIAU

A - DEMOGRAPHIE

1/ Evolution de la population depuis 1968 dans le périmètre de la CCRD

Nombre d'habitants (Population municipale)

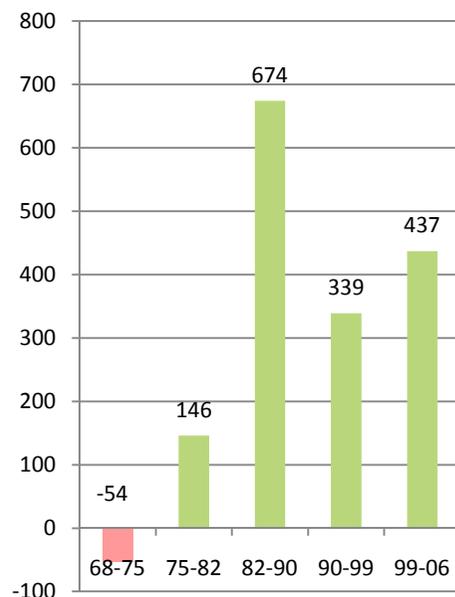


Une croissance modérée et continue de la population.

Depuis 1975, la population de la région douessine a toujours augmenté. Elle comptait 10 731 habitants en 1968, et totalise en 2006, 12 274 habitants (population municipale). Sur près de 40 ans, cela représente une évolution de 14.37% du nombre d'habitants (+31% au niveau départemental).

On peut donc qualifier cette croissance comme modérée, comparativement à d'autres territoires (intercommunalités aux abords des grandes villes) qui ont connu sur cette même période un doublement, voire plus, de leur population (Tiercé, Vauchrétien, CC Vallée Loire Authion, ...). Toutefois, on peut penser que le Douessin reste un territoire attractif sur le plan résidentiel.

Variation de population entre les recensements



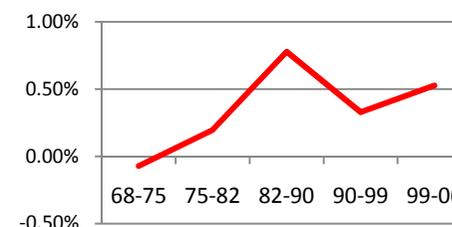
Une augmentation marquée à partir de 1982.

La grande majorité de l'accroissement de la population s'est faite après 1982 comme en témoigne le graphique de gauche. Cette tendance se poursuit sur les deux dernières périodes intercensitaires avec en moyenne près de 50 habitants supplémentaires par an.

Au total, on dénombre 1542 habitants supplémentaires qui vivent sur le territoire par rapport à 1968.

Reste à connaître les origines de cette croissance : naturelle, migratoire, ou combinée ?

Taux moyen annuel de croissance



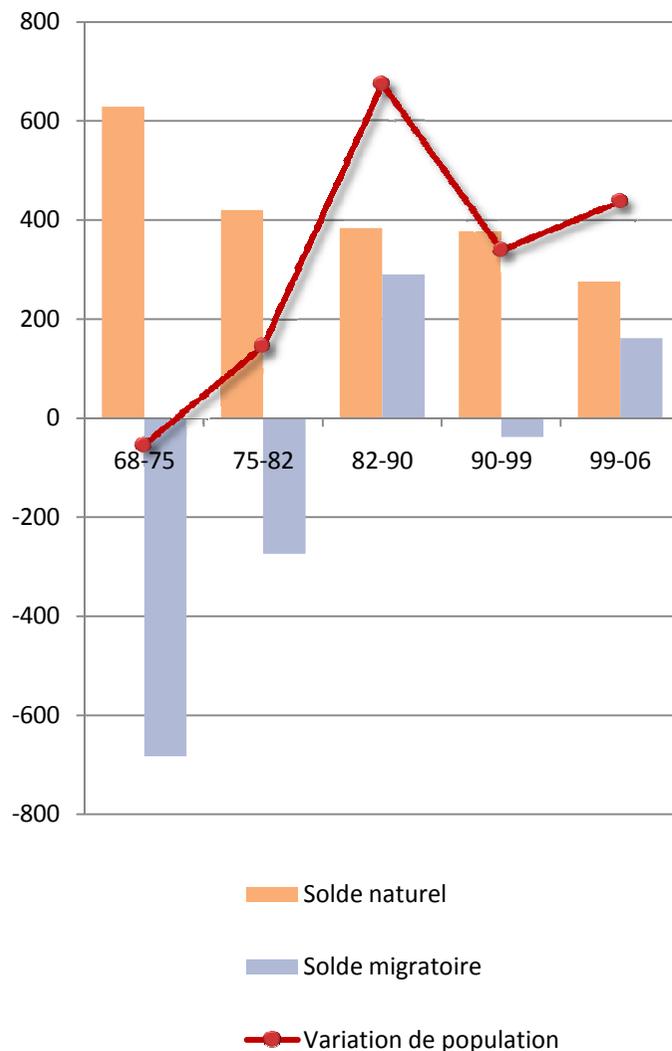
Un taux moyen annuel de croissance inférieur à 1%.

Pour illustrer la notion de croissance modérée, on constate que depuis 1968 le taux moyen annuel de croissance n'a jamais été supérieur à 1%. Pendant la période complète d'étude, il a été en moyenne de 0.38%.

A - DEMOGRAPHIE

2/ Origines de la croissance démographique douessine

Evolution des soldes naturel et migratoire depuis 1968



Une croissance plutôt d'origine naturelle qui tend à diminuer.

On voit très nettement la confirmation de deux phénomènes sur ce graphique.

D'une part, on observe un large solde migratoire déficitaire qui s'est produit à l'après-guerre et qui depuis 1982 est souvent positif. Et d'autre part, on voit un net tassement du solde naturel depuis 1968.

Pourtant, la croissance démographique du territoire a toujours été positive depuis 1975, notamment grâce à un solde naturel toujours plus fort que le solde migratoire (excepté entre 1968 et 1975).

On a même observé sur deux périodes un cumul positif des deux soldes (1982-1990 et 1999-2006). Ceci a eu pour effet d'accroître les taux de croissance de la population, décrits précédemment.

Ainsi, on peut confirmer que l'attractivité résidentielle du Douessin est plutôt récente, et qu'elle a tendance à devenir aussi importante que la fonction reproductrice de la population. Entre 1999 et 2006, le solde migratoire a représenté 37% de la croissance démographique (contre 43% entre 1982 et 1990).

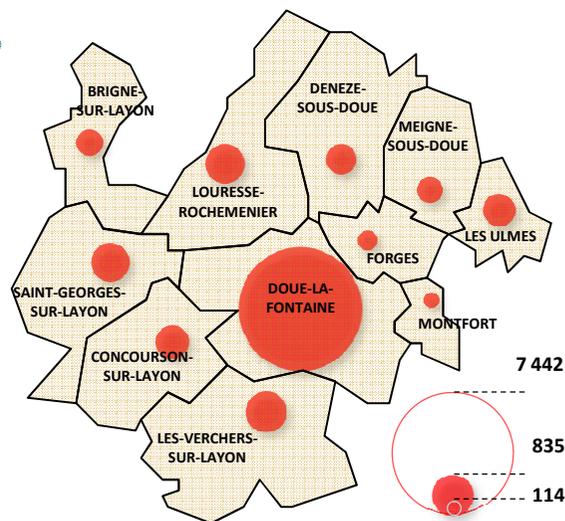
Il convient ensuite d'analyser la répartition de cette croissance au niveau communal, afin de préciser les phénomènes de « périurbanisation » des années 1980, et les effets de l'accélération de la construction neuve des années 2000.

Puis de s'interroger sur la poursuite de ces tendances à l'horizon 2012-2015, et l'impact des politiques locales récentes et à venir.

A – DEMOGRAPHIE

3/ Répartition de la croissance démographique par commune entre 1968 et 2006

Population municipale en 2006



Une répartition hétérogène de la population autour de la ville-centre.

Avec près de 7500 habitants en 2006, Doué la Fontaine est la commune la plus peuplée du territoire douessin. Autour d'elle, on constate que les 10 autres communes se répartissent entre 114 et 835 habitants.

La vallée du Layon regroupe trois communes de plus de 500 habitants : Les Verchers-sur-Layon (835 hab.), Concourson-sur-Layon (544 hab.) et St-Georges-sur-Layon (734 hab.). Louresse-Rochemenier (773 hab.) et Les Ulmes (520 hab.) comptent également plus de 500 habitants.

Les autres communes, moins peuplées, si situent pour la plupart au nord-est et à l'est de Doué la Fontaine. Montfort est la plus petite commune avec 114 habitants en 2006.

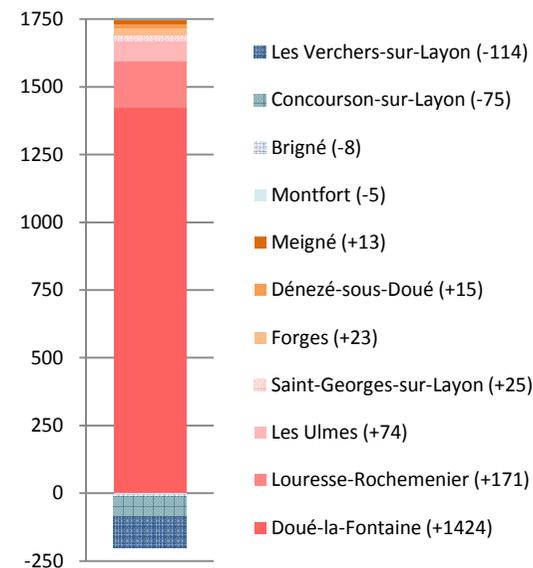
Une croissance largement portée sur Doué-la-Fontaine jusqu'en 1999.

L'augmentation de la population entre 1968 et 2006 s'est faite à 80% sur le territoire de la ville-centre. Mais à partir de 1999, Doué la fontaine a perdu des habitants (voir partie A-4 et 5).

Quelques communes ont aussi connu des variations importantes de leur population. Ainsi, Louresse-Rochemenier a eu une augmentation de 171 habitants et Les Ulmes de 74 habitant sur cette période. Les Verchers sur Layon (pourtant deuxième commune la plus peuplée) a eu une baisse de 114 habitants. Concourson-sur-Layon est la deuxième commune qui a également perdu des habitants (-75) entre 1968 et 2006.

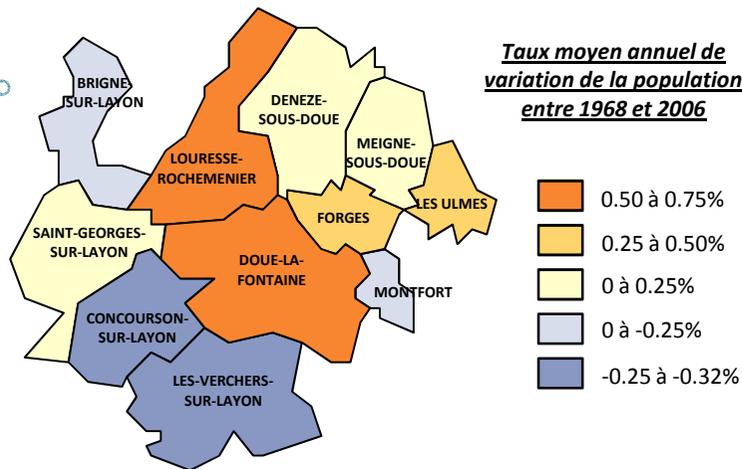
Les autres communes ont, quant à elles, eu une relative stabilité entre 1968 et 2006. Même si pour Forges cela représente une croissance relative importante (+12.8%) alors qu'elle n'a augmenté que de 23 habitants.

Variation de population municipale entre 1968 et 2006 par commune



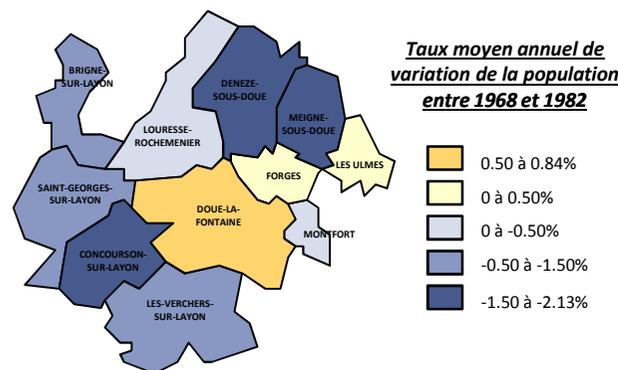
A - DEMOGRAPHIE

4/ Deux périodes d'évolution démographique contrastées : 68-82 et 82-2006



Un solde migratoire négatif important entre 1968 et 1982.

Seules trois communes n'ont pas perdu de population entre 1968 et 1982. Malheureusement pour les autres communes, le solde naturel, pourtant positif pour la plupart, n'a pas réussi à compenser un fort déficit migratoire à cette période.

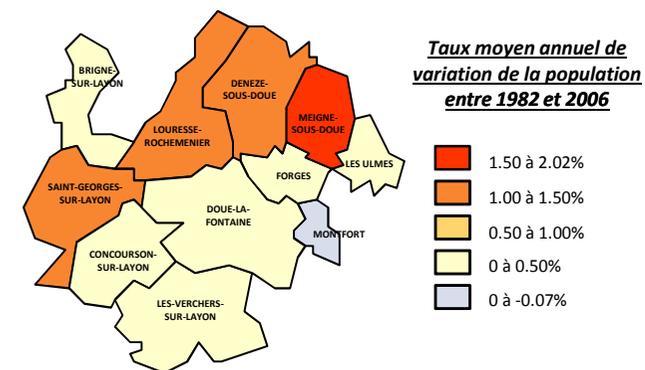


Une croissance démographique hétérogène et décalée dans le temps.

L'analyse de ces trois cartes nous montre que certaines communes ont connu des croissances assez anciennes de population (Doué la Fontaine, Forges, Les Ulmes), et que d'autres communes doivent leur croissance à un regain très récent (Louresse-Rochemenier, Saint-Georges-sur-Layon, Denezé-sous-Doué et Meigné-sous-Doué). Celle-ci est surtout favorable aux communes du nord et a permis d'inverser des situations critiques.

En revanche, Concourson-sur-Layon, les Verchers-sur Layon et Brigné-sur-Layon avaient accumulé des déficits de population trop importants avant 1982 pour présenter une croissance positive entre 1968 et 2006. Montfort est la seule commune qui n'a pas eu de croissance positive sur les deux périodes.

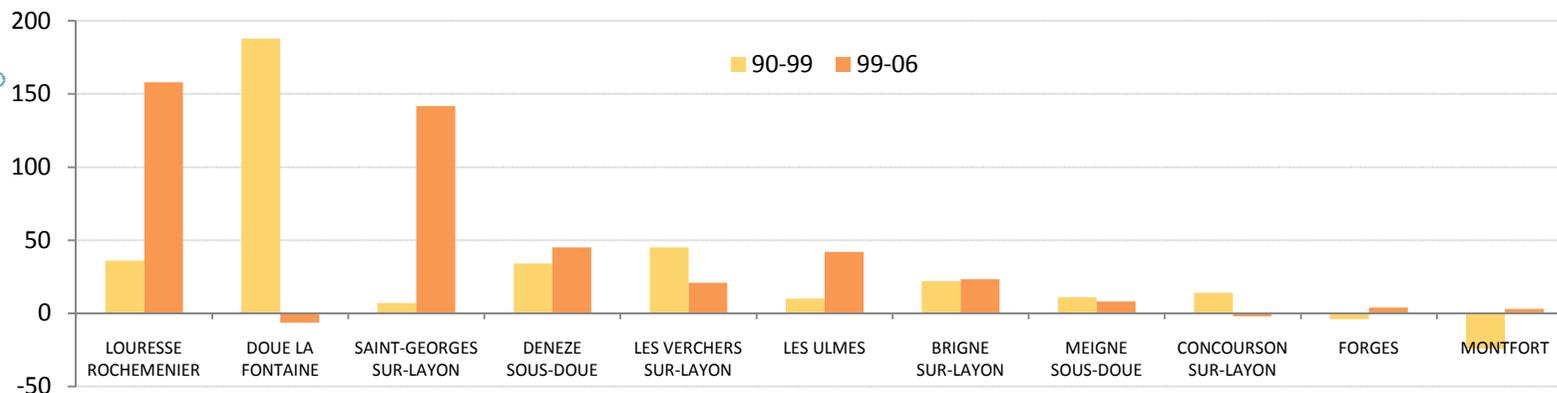
Malgré une croissance annuelle moyenne de +0,44% entre 1982 et 2006, la ville de Doué la Fontaine a pourtant vu sa population stagner au dernier recensement. Cette situation s'explique par la volonté de la municipalité de Doué la Fontaine de ralentir, après 1999, la création de nouveaux quartiers. Ceci au profit des communes périphériques qui ont pu ouvrir plusieurs zones à construire depuis 10 ans.



A - DEMOGRAPHIE

5/ Une ville-centre en perte de dynamisme démographique

Variation de la population municipale depuis 1990



Une attractivité croissante de certaines communes périphériques au détriment de la ville-centre.

Doué la Fontaine présente plusieurs signes d'affaiblissement démographique : stagnation de la population entre 1999 et 2006, solde naturel en forte baisse depuis 1990 et solde migratoire négatif entre 1999 et 2006.

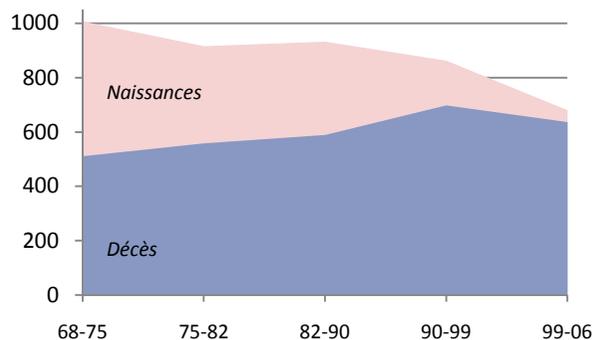
A l'opposé, plusieurs communes connaissent une véritable vitalité démographique. C'est surtout le cas de Louresse-Rochemenier et de Saint-Georges-sur-Layon, qui ont vu leur population augmenter respectivement de 25.7% et de 24% en l'espace de 7 ans.

Cette vitalité est profitable pour ces communes qui avaient précédemment connu un déclin du nombre de leurs habitants.

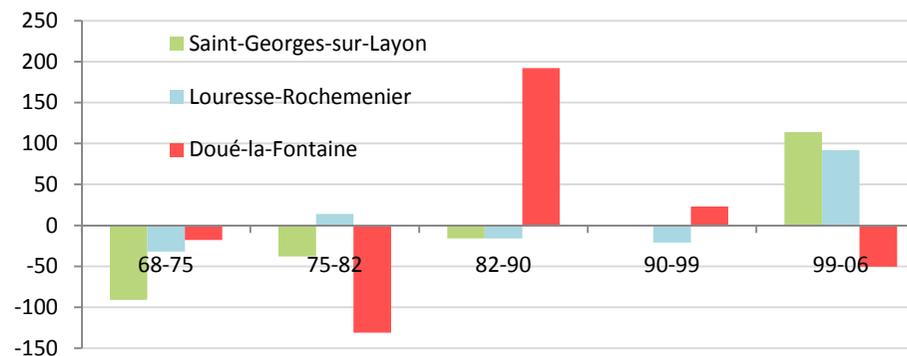
Cependant, on constate qu'en 2006 la ville-centre a perdu sa position de « moteur démographique » qu'elle avait depuis 1968 jusqu'en 1999.

Une inversion lourde des principales tendances démographiques entrainerait, à coup sûr, une réorganisation des politiques publiques.

Evolution du solde naturel sur Doué la Fontaine



Evolution du solde migratoire par périodes intercensitaires sur 3 communes



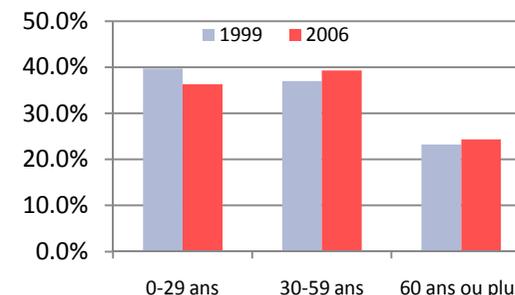
A - DEMOGRAPHIE

6/ Composition de la population par classe d'âge

Un vieillissement progressif de la population.

Le territoire douessin connaît un vieillissement de sa population qui est une tendance nationale forte pour l'ensemble des bassins de vie. Cependant, il est plus marqué dans la tranche d'âge de 30 à 59 ans, qui devient en 2006 dominante avec près de 40% du poids total de la population. Les progressions les plus fortes sont situées dans les classes d'âges 45-59 ans et 75 ans ou plus. A l'opposé, les populations jeunes entre 15 et 29 ans ont fortement diminué entre 1999 et 2006.

Part de la population intercommunale



Répartition de la population de la CCRD par classe d'âge

	0-14 ans	15-29 ans	30-44 ans	45-59 ans	60-74 ans	75 ans ou plus	Total
1999	2 370 20,0%	2 334 19,7%	2 456 20,8%	1 925 16,3%	1 779 15,0%	972 8,2%	11 836 100,0%
2006	2 426 19,8%	2 032 16,6%	2 426 19,8%	2 399 19,5%	1 683 13,7%	1 308 10,7%	12 273 100,0%

Une jeunesse de plus en plus présente dans les communes périphériques.

La classe d'âge des 0-14 ans a peu évolué entre 1999 et 2006 pour la population intercommunale. Elle passe de 2370 à 2426 jeunes en 2006 et diminue dans la part totale de la population à 19.8%.

Nombre de jeunes âgés de 0 à 14 ans au sein de la CCRD en 1999 et en 2006

	1999		2006		Evolution 1999-2006
Doué-la-Fontaine	1446	61,0%	1281	52,8%	-11,4%
Louresse-Rochemenier	128	5,4%	192	7,9%	50,2%
Les Verchers-sur-Layon	170	7,2%	190	7,8%	11,7%
Saint-Georges-sur-Layon	115	4,9%	186	7,7%	61,8%
Concourson-sur-Layon	124	5,2%	134	5,5%	8,1%
Les Ulmes	98	4,1%	125	5,1%	27,1%
Denezé-sous-Doué	83	3,5%	107	4,4%	28,9%
Meigné	86	3,6%	76	3,1%	-11,6%
Brigné	66	2,8%	74	3,1%	12,5%
Forges	38	1,6%	46	1,9%	20,7%
Montfort	16	0,7%	15	0,6%	-6,3%
CCRD	2 370	100,0%	2 426	100,0%	2,4%

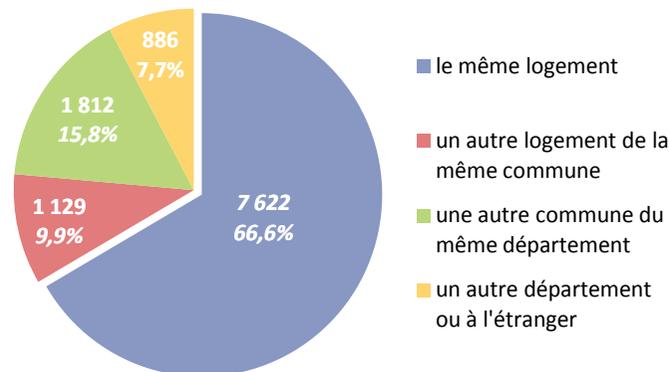
En revanche, on constate sur le tableau communal que les variations des populations les plus jeunes ont été spectaculaires. En effet, certaines communes comme Louresse-Rochemenier et Saint Georges sur Layon ont vu des évolutions de plus de 50% du nombre de jeunes âgés de 0 à 14 ans.

Par conséquent, le poids de la jeunesse des communes périphériques est largement redistribué. Ce qui n'est pas sans incidence sur Doué la Fontaine qui a perdu 11.4% de population de cette tranche d'âge. Elle comptabilise ainsi à peine plus que la moitié de l'ensemble de ces jeunes douessins. En parallèle, elle concentre 71.3% des 75 ans ou plus en 2006, contre 66.2% en 1999.

A - DEMOGRAPHIE

7/ Lieu de résidence avant 2001 de la population recensée en 2006

Personnes de 5 ans ou plus de la CCRD en 2006 habitant avant 2001 :



Un renouvellement de population plus important au nord de la communauté de communes.

Si en moyenne 23.6% de la population douessine n'habitait pas dans la même commune avant 2001, certaines communes ont connu un renouvellement important de leur population ces dernières années.

Ainsi, Louresse-Rochemenier et Forges compte plus de 32% de leur population qui sont de nouveaux habitants depuis au moins 2001. Meigné-sous-Doué et Les Ulmes sont comparables avec des taux de l'ordre de 29%.

Les autres communes sont plutôt dans la moyenne mis à part Montfort qui a une population très stable, puisque 87.5% de sa population habitait déjà la commune avant 2001.

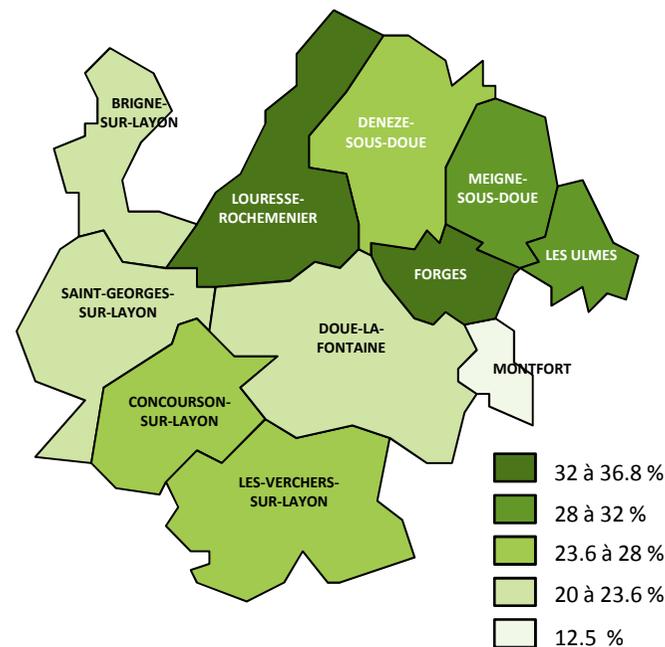
On peut supposer que de nombreux ménages ont déménagé pendant cette période, en vue d'accéder à la propriété sur les communes qui ont proposé des terrains à bâtir. L'origine de ces ménages a pu être très souvent intrinsèque à l'intercommunalité, entraînant de nombreux transferts de population du centre vers les périphéries.

Une population qui reste attachée au territoire de vie.

On estime qu'au moins les trois-quarts des habitants de la CCRD habitent depuis plus de 5 ans sur le territoire intercommunal. N'ayant pas de précisions sur l'origine des personnes provenant du même département (15.8% des habitants de plus de 5 ans), on peut toutefois penser qu'une bonne part de cette catégorie est originaire des communes de la CCRD, ainsi que des territoires limitrophes (saumurois notamment).

Démontrant la relative stabilité de la population, il n'en demeure pas moins que le bassin de vie a connu des migrations internes et externes pour près de 2500 personnes sur les cinq dernières années.

Proportion d'habitants âgés de 5 ans ou plus en 2006 et ne résidant pas dans la même commune avant 2001

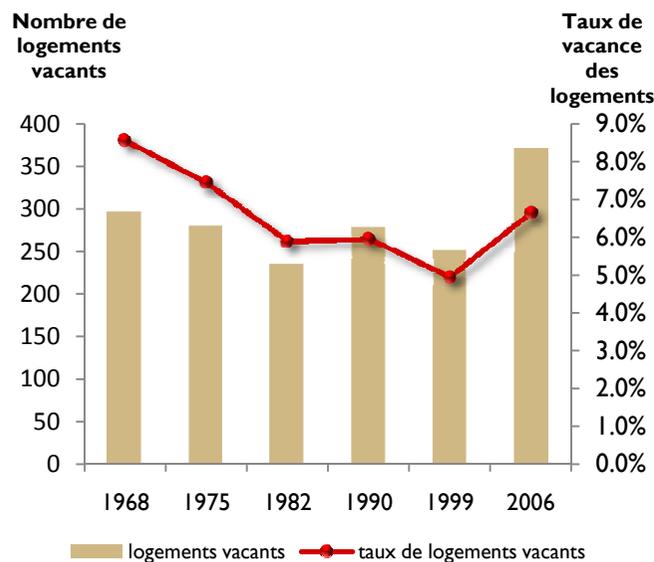
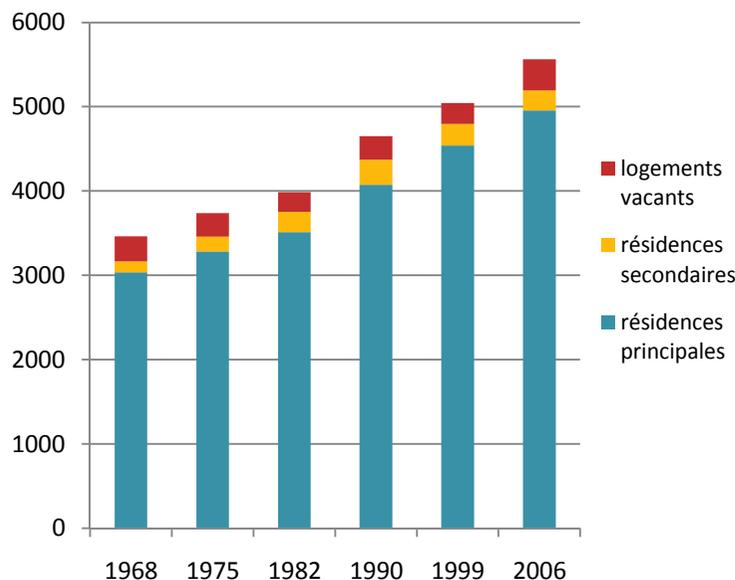


Principales caractéristiques démographiques actuelles :

- Croissance légère de la population : + 50 habitants/an en moyenne
- Diminution d'un solde naturel positif
- Solde migratoire positif en hausse
- Un vieillissement progressif de la population mais modéré
- Une ville-centre en perte récente de vitesse démographique
- Une périphérie qui se revitalise démographiquement
- Une bonne stabilité des populations

B - HABITAT

1/ Evolution du parc de logements de la CCRD depuis 1968



Un parc de logements en nette progression

Près de 2 000 logements supplémentaires ont été créés depuis 1968 sur l'ensemble des 11 communes. L'évolution du nombre de logements a plutôt été constante pendant 38 ans, avec toutefois deux accélérations significatives entre 1982 et 1990 (+16.6%), et récemment entre 1999 et 2006 (+10.3%).

En 2006, la communauté de communes de la région de Doué la Fontaine comptabilise 5565 logements, dont 89% de résidences principales.

Le nombre de résidences secondaires et logements occasionnels a presque doublé depuis 1968 (132 logements), il représente 237 logements en 2006. C'est en 1990 que le nombre de ces résidences était le plus important (299).

La vacance est présente au cours de cette période, mais dans une proportion raisonnable (6.5% en moyenne). Elle représente tout de même 370 logements en 2006.

Augmentation de la vacance en 2006

Après une diminution constante du taux de vacance depuis 1968 jusqu'à moins de 5%, on observe une nette reprise de la vacance entre 1999 et 2006.

Malgré tout, avec un taux inférieur à 7% en 2006, le taux de logements vacants demeure raisonnable et moins important en proportion qu'en 1968 et qu'en 1975.

Cependant, le nombre de logements vacants n'a jamais été aussi élevé qu'actuellement. La récente croissance du marché de la construction est peut-être un facteur aggravant de cette augmentation.

B - HABITAT

2/ Analyse de la vacance en 2006

Une vacance des logements concentrée surtout au centre et à l'ouest.

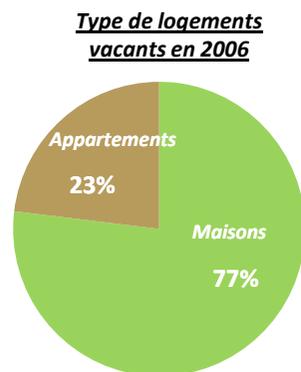
La carte montre très nettement que la concentration des logements vacants est très forte sur Doué la Fontaine qui cumule 67.8% du total de la vacance. Les communes de la vallée du Layon sont aussi touchées par ce phénomène. Elles affichent les plus forts taux de vacance des logements : 9.5% sur Brigné et 9.1% sur Saint-Georges-sur-Layon.

En revanche, on observe qu'il n'y a pas de problématique à propos de la vacance dans les communes du nord et de l'est de la CCRD. Elle y est souvent anecdotique et concerne au maximum 7 logements (Denezé-sous-Doué et Les Ulmes).

Logements sans occupant : des maisons anciennes en majorité.

En 2006, trois logements vacants sur quatre sont des maisons. De plus, on constate que les logements vacants sont très anciens, puisque 65% ont été construits avant 1949. Ce qui représente plus de 200 logements sur le territoire intercommunal, soit environ 9% des logements construits à cette période.

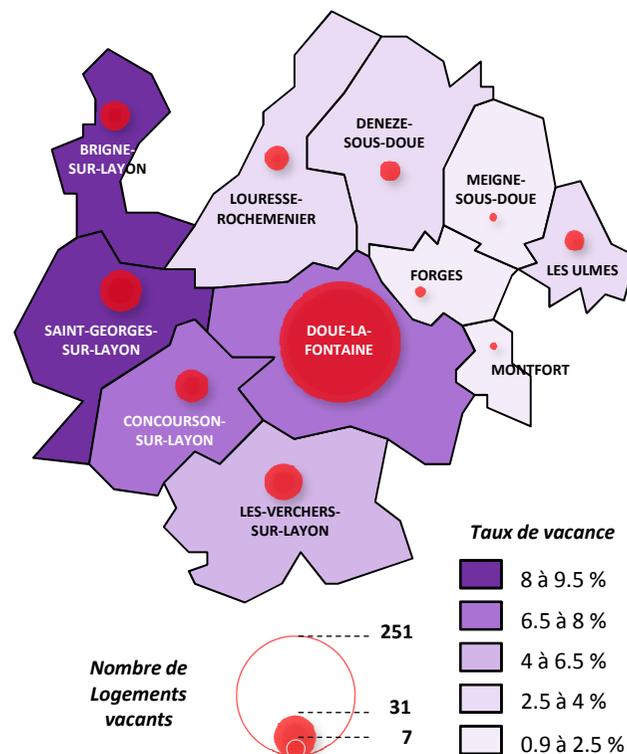
Les raisons de ces constats sont certainement multiples (logements vétustes, inadaptés ou insalubres), mais elles expliquent probablement que plusieurs ménages ont déménagé pour des logements plus confortables et plus récents.



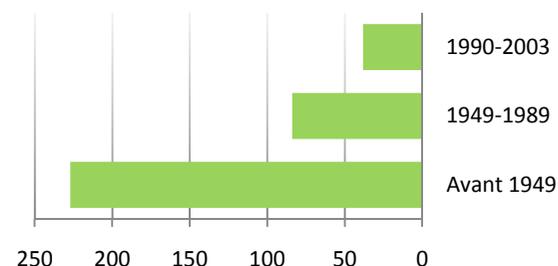
Ainsi, il apparaît opportun de rechercher plus précisément les causes de cette problématique, afin de déterminer le caractère résiduel ou conjoncturel de la hausse brutale de la vacance depuis 1999.

Un travail d'enquête et de comparaison des différentes sources de données apportera des réponses précises à ces questions.

Répartition des logements vacants en 2006



Période de construction des logements vacants en 2006



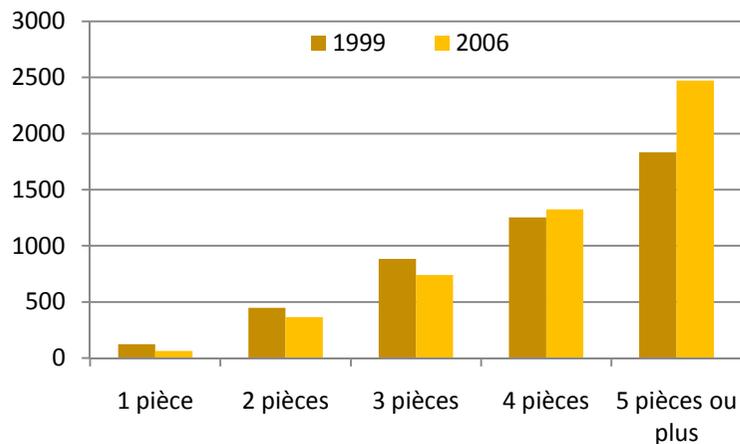
B - HABITAT

3/ Composition des logements

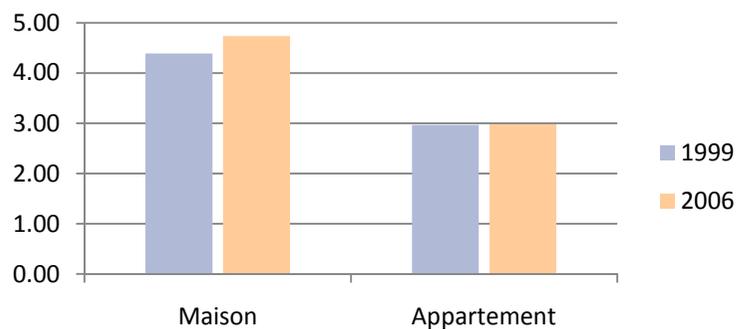
Nature des logements

	1999		2006		Evolution 1999/2006
Maisons	4393	89,3%	4873	88,0%	10,9%
Appartements	528	10,7%	664	12,0%	25,8%
Total	4921	100,0%	5537	100,0%	12,5%

Nombre de résidences principales



Nombre moyen de pièces des résidences principales



La maison individuelle est largement présente dans le paysage urbanisé.

La maison est la principale forme d'habitation dans le douessin avec presque 90% du total des logements. Elle a connu une forte progression (+ 480) entre 1999 et 2006.

Avec près de 5000 maisons, l'habitat collectif en appartement reste minoritaire. Il représente tout de même 664 logements en 2006 et a beaucoup plus augmenté en proportion (+25.8%) que les maisons sur cette période. Sa présence tend à s'accroître modérément vers des formes d'habitat individuel groupé.

Des logements de plus en plus grand.

On assiste à une véritable révolution dans la composition du nombre de pièces des résidences principales. Si les petits logements (T1, T2 et T3) perdent du terrain entre 1999 et 2006, c'est au profit des grands logements (T4, T5 ou plus).

En effet, le nombre de résidences principales de 5 pièces ou plus a progressé de façon démesurée après 1999 (+35%). La récente embellie de la construction neuve explique ce phénomène. Ainsi le nombre moyen de pièces des maisons a considérablement augmenté, alors que les appartement restent stables dans leur typologie moyenne, c'est-à-dire des T3.

Ces chiffres interpellent sur la consommation foncière du territoire, au vu d'une demande excessive de grands logements de type pavillonnaire. Egalement y a-t-il adéquation entre l'offre de grands logements et des ménages de plus en plus petits ? En 1999, la taille moyenne d'un ménage était de 2.61 personnes. En 2006, elle était moins grande avec 2.48 personnes en moyenne, illustrant bien la tendance au desserrement des ménages (séparation, décès, ...).

B - HABITAT

4/ Epoque de construction des logements

Un parc de logement majoritairement construit après 1949.

Si l'on analyse le graphique ci-contre, on voit que 45% des résidences principales ont été construites avant 1949. Et pourtant sur le nombre total de résidences on constate que les trois autres périodes ont produit plus de logements en 53 ans que depuis plusieurs siècles. La période 1975-1989 a été la plus productrice avec un rythme annuel moyen de 73 logements contre 52 pour la période 1990-2003.

Ainsi, il y a une traduction forte des logements de ces périodes dans les tissus urbains des communes, souvent en périphérie des bourgs.

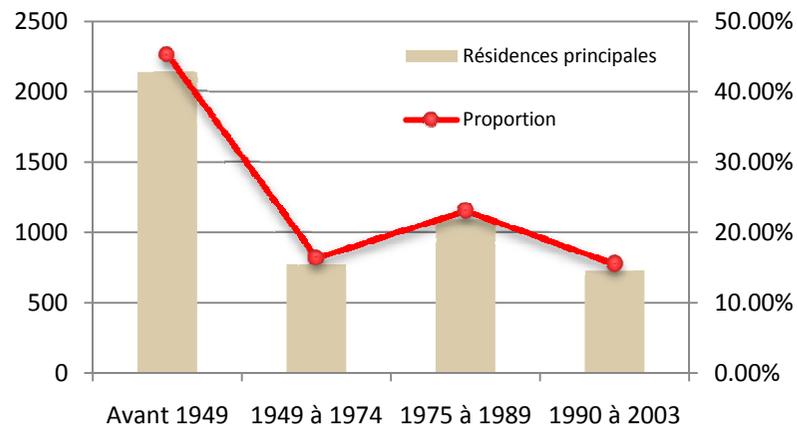
Toutefois, il faut souligner le fait que plus de 85% des résidences principales ont plus de 15 ans. Par conséquent, il y a un fort enjeu de réhabilitation de ces logements dans une problématique actuelle de précarité énergétique. La mise en place d'une OPAH (opération d'amélioration de l'habitat) semble toute indiquée dans ce contexte.

Des constructions récentes surtout dans la ville-centre.

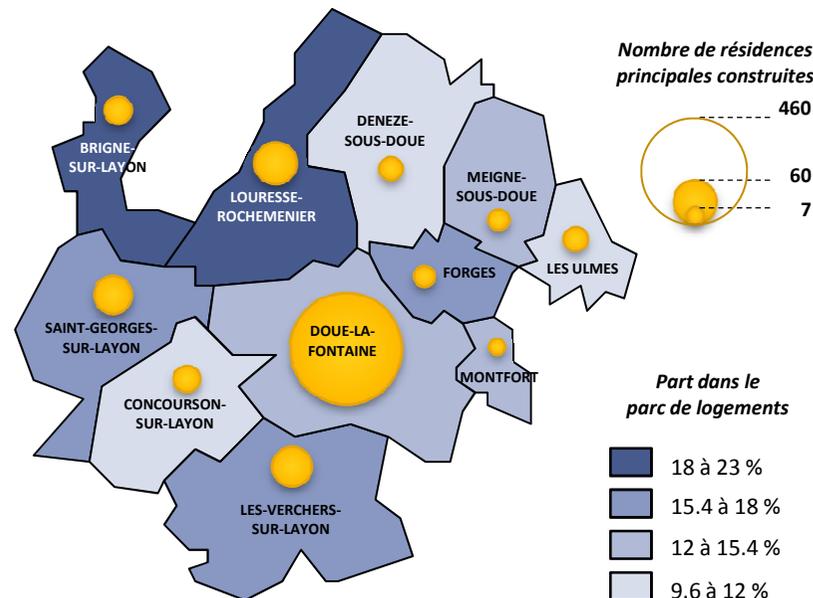
Doué la Fontaine a concentré la majorité des constructions sur la période 1990-2003 avec 460 résidences principales nouvelles (63% du total sur la CCRD).

Louresse-Rochemenier et Brigné-sur-Layon ont connu, en parallèle, un essor important des constructions, pendant cette période, qui représentent environ 20% du parc des résidences principales de leur commune.

Répartition des résidences principales par époque de construction dans la CCRD



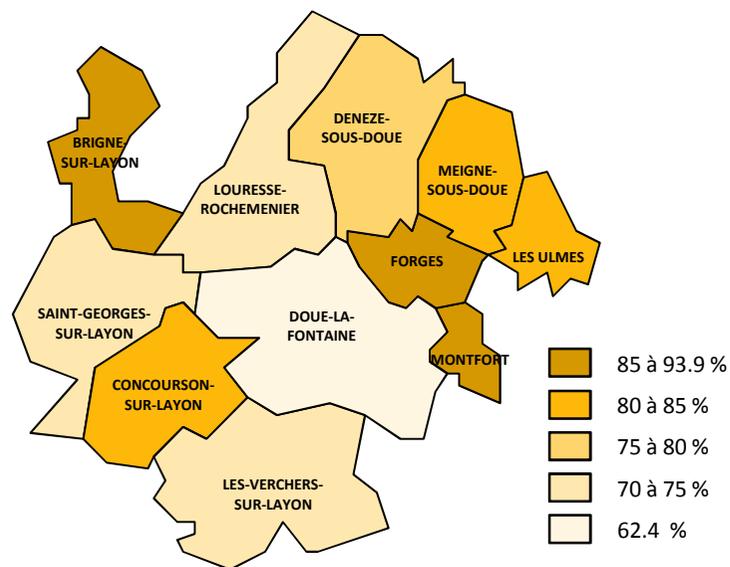
Répartition des résidences principales construites entre 1990 et 2003



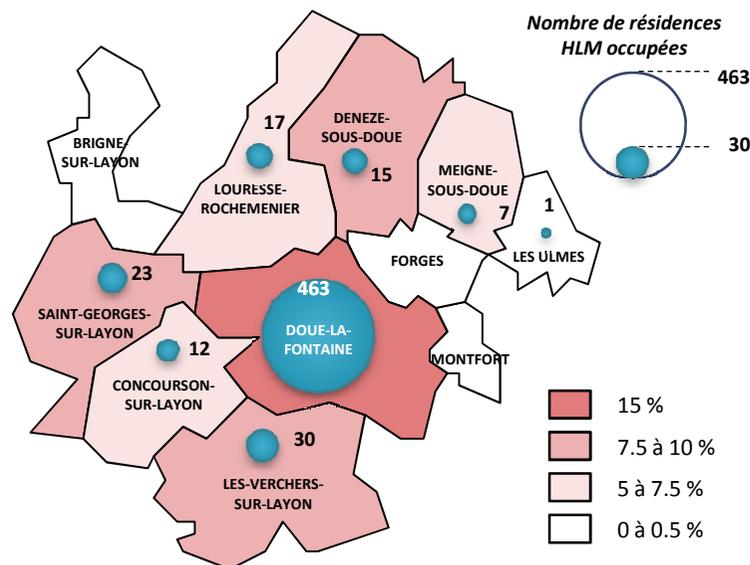
B – HABITAT

5/ Statut d'occupation des logements

Proportion de propriétaires occupants en 2006



Proportion de résidences HLM louées vides en 2006



Une accession à la propriété de plus en plus développée.

Deux résidences sur trois sont occupées par leurs propriétaires en 2006. Ce mode d'occupation s'est développé deux fois plus vite que la location depuis 1999 avec une progression de 14.2%. Ainsi, on constate que l'accession à la propriété est très présente dans les communes périphériques, surtout au niveau des moins peuplées (Montfort, Forges et Brigné).

Le parc locatif a plutôt tendance à se concentrer dans la ville centre avec 76% du nombre total de résidences occupées de l'intercommunalité en 2006. Cependant, cette proportion était plus élevée en 1999 (78%), signe que ce mode d'occupation se développe sur les autres communes.

Ceci est d'autant plus vrai que le parc locatif social commence à se déployer en périphérie. En effet, les communes (hors Doué) accueillait 18.5% des locataires de ce parc en 2006, alors qu'en 1999 ce chiffre n'était que de 14%.

Toutefois, l'offre de résidences HLM semble insuffisante et inégale sur le territoire, puisque plusieurs communes n'en offre aucune ou très peu. Malgré tout, on a constaté une bonne progression du nombre de ces logements entre 1999 et 2006 (+10.5%). Une prise en compte de cette problématique est actuellement engagée dans les futures politiques locales de l'habitat.

Statut d'occupation des résidences principales	1999	2006	1999/2006
Propriété	2 894 63.7%	3 304 66.6%	+ 14.2%
Location dont parc HLM	1 471 32.4% 514 11.3%	1 576 31.8% 568 11.5%	+ 7.1% + 10.5%
Occupation gratuite	176 3.9%	78 1.8%	- 55.7%
Total	4 541 100%	4 958 100%	+ 9.2%

Principales caractéristiques de l'habitat douessin :

- Un parc de logements en augmentation continue depuis 1968
- Un rythme de constructions neuves de + 52 logements/an depuis 1990
- Une progression des constructions neuves en périphérie depuis 1999
- Augmentation inquiétante de la vacance (370 logements en 2006)
- Un parc de logements anciens (62% construits avant 1975)
- Un développement accentué de l'accession à la propriété
- Une présence modérée de logements HLM occupés (11.5%)
- Une répartition inégale de ces logements sur le territoire

Premières conclusions

Suite à l'analyse des données statistiques concernant le Douessin nous pouvons constater que le territoire se porte bien démographiquement. Ceci peut nous conforter dans l'idée que notre territoire reste très attractif.

Toutefois, cette évolution démographique n'est pas linéaire car elle a fluctué en fonction des époques et des lieux et présente des développements disparates.

Les enjeux découlant de ces premiers constats ne peuvent plus s'appréhender uniquement à l'échelon communal.

C'est pourquoi ce diagnostic doit pouvoir nous aider à définir une nouvelle organisation de notre territoire sur le long terme.

Quel avenir ?

Il nous faut prendre en compte les faiblesses relevées dans ce diagnostic. Il nous faut aussi trouver des réponses à certaines problématiques qui en découlent afin de s'offrir de nouvelles perspectives débouchant sur une meilleure qualité de vie pour les habitants.

Une fois que ces enjeux auront été déterminés nous pourrons construire une politique durable de l'habitat sur notre territoire. Nous avons fait un premier pas en conventionnant en nous inscrivant dans un Plan Départemental de l'Habitat. Il nous faut continuer pour construire notre propre politique en ce domaine.

Pour terminer, nous pouvons considérer que d'autres thématiques connexes (économiques, sociales et environnementales) ont besoin d'être mieux cernées pour nous permettre d'avoir une meilleure connaissance des dynamiques de notre territoire.