



Jalons pour la définition d'une politique de soutien à l'accès social à Mérignac

Une analyse des capacités des ménages accédants à Mérignac

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Rapport d'étude

01/2015

provisoire

étape

définitif

Hangar G2 Bassin à flot n°1
Tél. : 33 (0)5 56 99 86 33

quai Armand Lalande
Fax : 33 (0)5 56 99 89 22

BP 71 F-33041 Bordeaux Cedex
e-mail contact@aurba.org

Objet de l'étude

La commune de Mérignac souhaite favoriser l'accèsion à la propriété de ses ménages. Or les prix pratiqués par les opérateurs et promoteurs présentent des niveaux qui semblent dépasser les capacités d'une majorité de la population.

Cette étude tente d'apporter des éléments de connaissance et différentes simulations permettant de mieux définir la population la plus susceptible d'entrer dans le champ de cette politique locale et de définir un niveau de prix acceptable par celle-ci.



Équipe projet

Sous la direction de
Cécile Rasselet

Chef de projet
Stella Manning

Équipe projet
Stella Manning
Anne Delage

Avec la contribution de
Christophe Bergouignan - Unité mixte de recherche COMPTRASEC

Sommaire



1 Quelle population cibler pour une politique d'incitation et de soutien à l'accession ?	6
1.1 Méognac peine à maintenir une population de jeunes ménages	6
1.2 Les 25-39 ans sont les ménages les plus susceptibles d'acquérir un bien immobilier	10
1.3 Approche territoriale : où vivent les jeunes ménages locataires de Méognac ?	12
1.4 Ce qu'il faut retenir de cette approche quantitative	20
2 Les ressources des ménages méognacais	22
2.1 Des ressources très proches de la moyenne nationale	22
2.2 De grandes disparités selon l'âge	23
2.3 Un statut d'occupation du logement déterminant	23
2.4 Des ressources médianes évoluant localement dans un rapport de 1 à 2	25
2.5 Ce qu'il faut retenir de cette approche budgétaire	26
3 Le marché de l'immobilier neuf à Méognac	28
3.1 Une majorité de T2 et de T3	28
3.2 Des prix autour de 3 900 € par mètre carré	30
3.3 Une faible activité de promotion pour le logement individuel	31
3.4 Ce qu'il faut retenir de l'offre collective neuve privée	31
4 Qui peut acquérir un bien neuf à Méognac ?	34
4.1 Des prix qui ne permettent pas la primo-accession	34
4.2 Des marges de manœuvre limitées	36
4.3 Ce qu'il faut retenir des capacités d'achat des ménages	41
Annexes	44

Note de synthèse



La commune de Mérignac poursuit sa croissance démographique. Mais celle-ci reste modérée, et s'effectue essentiellement au profit des personnes de plus de 40 ou 45 ans et/ou des petits ménages de 1 ou 2 personnes. Le déficit se creuse chez les trentenaires, qui par ailleurs sont majoritairement locataires, et que la ville souhaite conserver pour un bon équilibre des âges.

Pour maintenir cette population, à un âge où nombreux sont les ménages à aspirer à l'accession à la propriété, il convient de lui proposer une offre attractive en tous points : typologie, superficie, localisation, qualité de l'environnement, qualité d'usage... et prix. Cette variable reste en effet pour les ménages le premier critère qui rend l'opération envisageable ou non.

Or l'analyse des capacités financières des ménages mérignacais, et en particulier de ceux qui sont aujourd'hui locataires de leur logement, montre le décalage entre leur possibilités d'emprunt et les prix de l'immobilier neuf. A moins de disposer d'un apport personnel important, seule la frange supérieure des locataires peut accéder à un logement neuf.

Pourtant cette proportion pourrait être notablement augmentée avec des prix d'acquisition moindres et en cela, les prix d'objectifs affichés dans le projet métropolitain « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs » sont pertinents et permettent de penser que, permettant l'accession des ménages locataires les plus aisés, ils desserreront la pression sur le parc locatif tout en leur offrant un parcours résidentiel au sein de leur commune de résidence.



1 | Quelle population cibler pour une politique d'incitation et de soutien à l'accession ?

1 | Quelle population cibler pour une politique d'incitation et de soutien à l'accession ?

Rester attractive, attirer des nouveaux habitants et surtout arriver à conserver sa population résidente est un enjeu pour la commune. Afin de calibrer une éventuelle intervention en faveur de l'accession sociale, il est intéressant de repérer, au sein de la commune, les ménages pour lesquels une éventuelle aide (qu'elle soit directe ou indirecte, comme une action sur les prix de sortie par exemple) serait la plus susceptible d'avoir un effet levier pour garantir une accession au sein du territoire communal.

1.1 | Mérignac peine à maintenir une population de jeunes ménages

1.1.1 | Une population qui croît moins vite que les ménages

La population a crû de +15% en 21 ans, les résidences principales de +36%

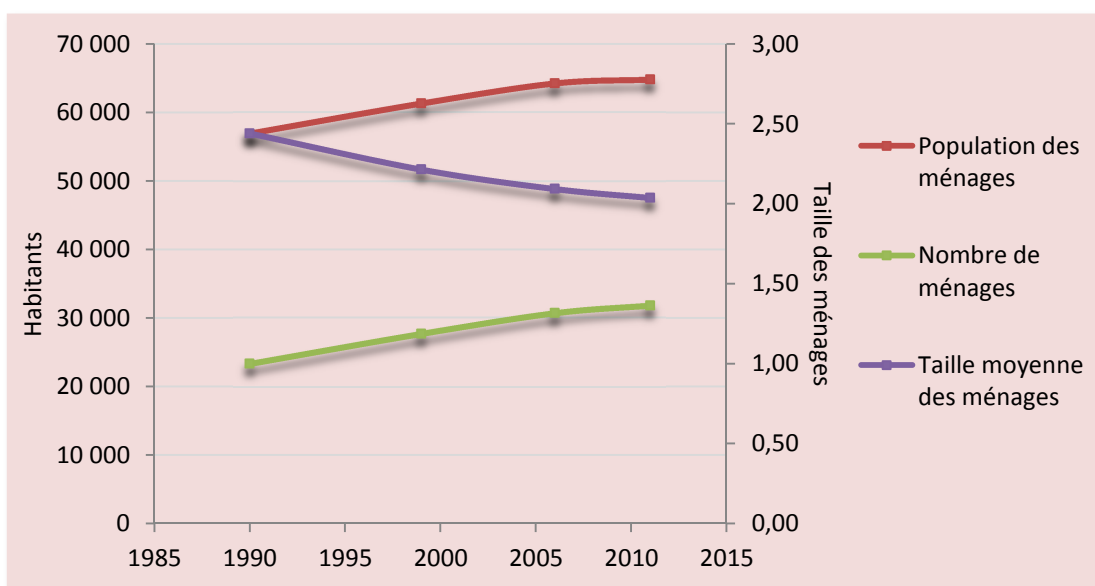
La population de la commune de Mérignac a connu une augmentation de 8 600 habitants entre 1990 et 2011. Cela représente en moyenne 409 habitants par an. Toutefois, la courbe (cf. page 9) montre un ralentissement entre 2006 et 2011, dernière période connue. Cette croissance est proche de l'évolution de Bordeaux Métropole durant la même période.

La population des résidences principales (cf. définitions des différentes populations en annexe), a augmenté de 7 790 habitants, soit 370 habitants par an.

Le nombre de ménages a parallèlement connu une très forte progression de près de 36%, de plus de 8 380 ménages, soit 399 par an.

Années de recensement	Population municipale	Population des ménages	Nombre de ménages	Taille moyenne des ménages
1990	57 273	56 894	23 336	2,44
1999	61 992	61 231	27 649	2,21
2006	65 469	64 131	30 618	2,09
2011	65 882	64 680	31 719	2,04
1990-2011	+15,0%	+13,7%	+35,9%	-16,4%
CUB 1990-2011	+15,4%	+15,6%	+33,3%	-13,2%

Source : INSEE



Source : INSEE - traitement a'urba

On constate donc que la croissance des résidences principales a non seulement été bien supérieure à celle des habitants, mais que, de surcroît, une nouvelle résidence principale n'a pas réussi à apporter un habitant supplémentaire : 399 résidences principales supplémentaires par an n'ont drainé, sur la population totale, qu'un accroissement de 370 habitants.

Ceci s'explique par une baisse importante de la taille des ménages mérignacais, qui s'établit, en 2011 à 2,04 personnes, soit une des plus basses de Bordeaux Métropole (après Talence 1,77 ; Bordeaux 1,78 et le Bouscat 2,03).

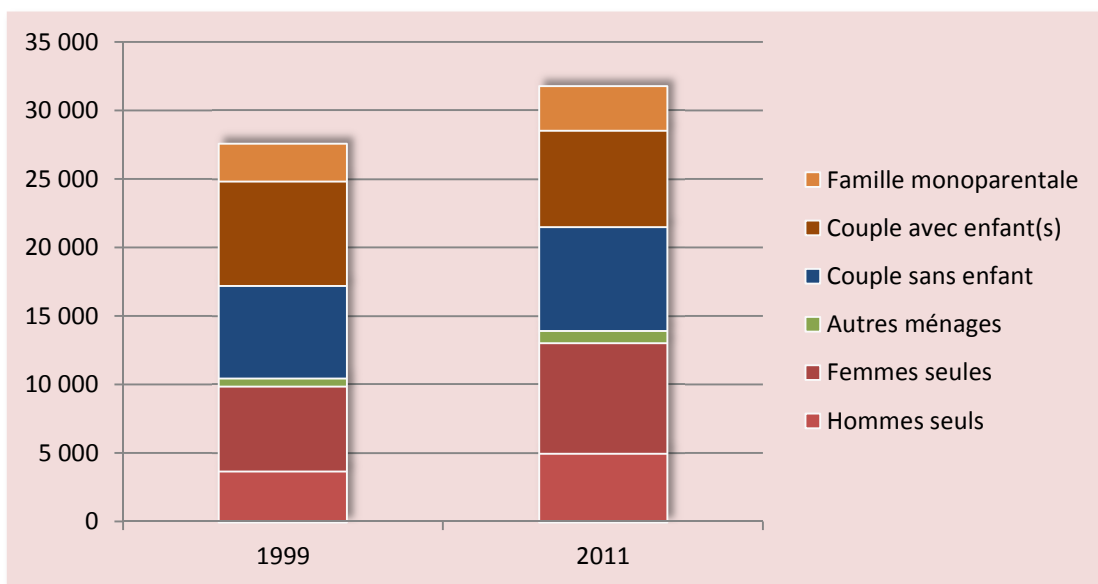
1.1.2 | Une baisse du nombre des couples avec enfant(s)

Les ménages ont augmenté de +36% entre 1990 et 2011, dont +15% depuis 1999. Mais cette croissance est le fait essentiellement de personnes isolées.

	Hommes seuls	Femmes seules	Autres ménages	Couples sans enfant	Couples avec enfant(s)	Familles monoparentales
1999	3 661	6 152	580	6 793	7 652	2 720
2011	4 966	8 063	903	7 537	7 025	3 224
Évolution	+36%	+31%	+56%	+11%	-8%	+19%

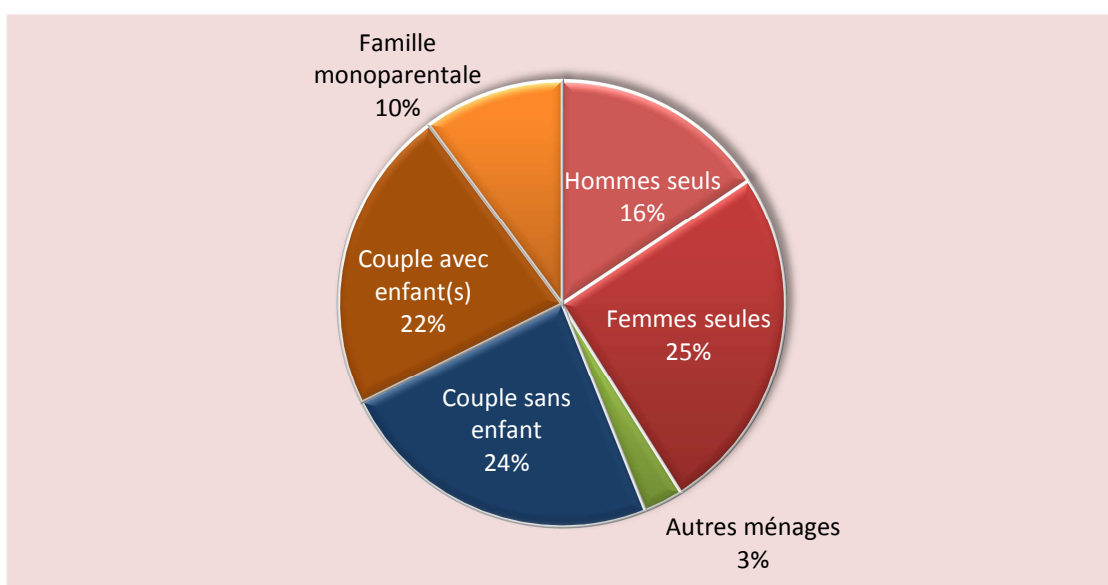
Source : INSEE

La croissance des familles monoparentales n'a pu compenser la baisse du nombre de couples avec enfant(s). L'ensemble des familles avec enfants, avec un ou deux adultes s'est légèrement réduit d'une centaine d'unités.



Source : INSEE - traitement a'urba

Les couples sans enfant ont vu leur nombre augmenter de +11%. Leur progression n'est pas tant due à une baisse de fécondité des femmes mérignacaises que la traduction du vieillissement de la population et le départ des enfants devenus grands.



Source : INSEE 2011 - traitement a'urba

Les ménages composés d'une seule personne représentent désormais 41% des ménages mérignacais, contre 36% en 1999.

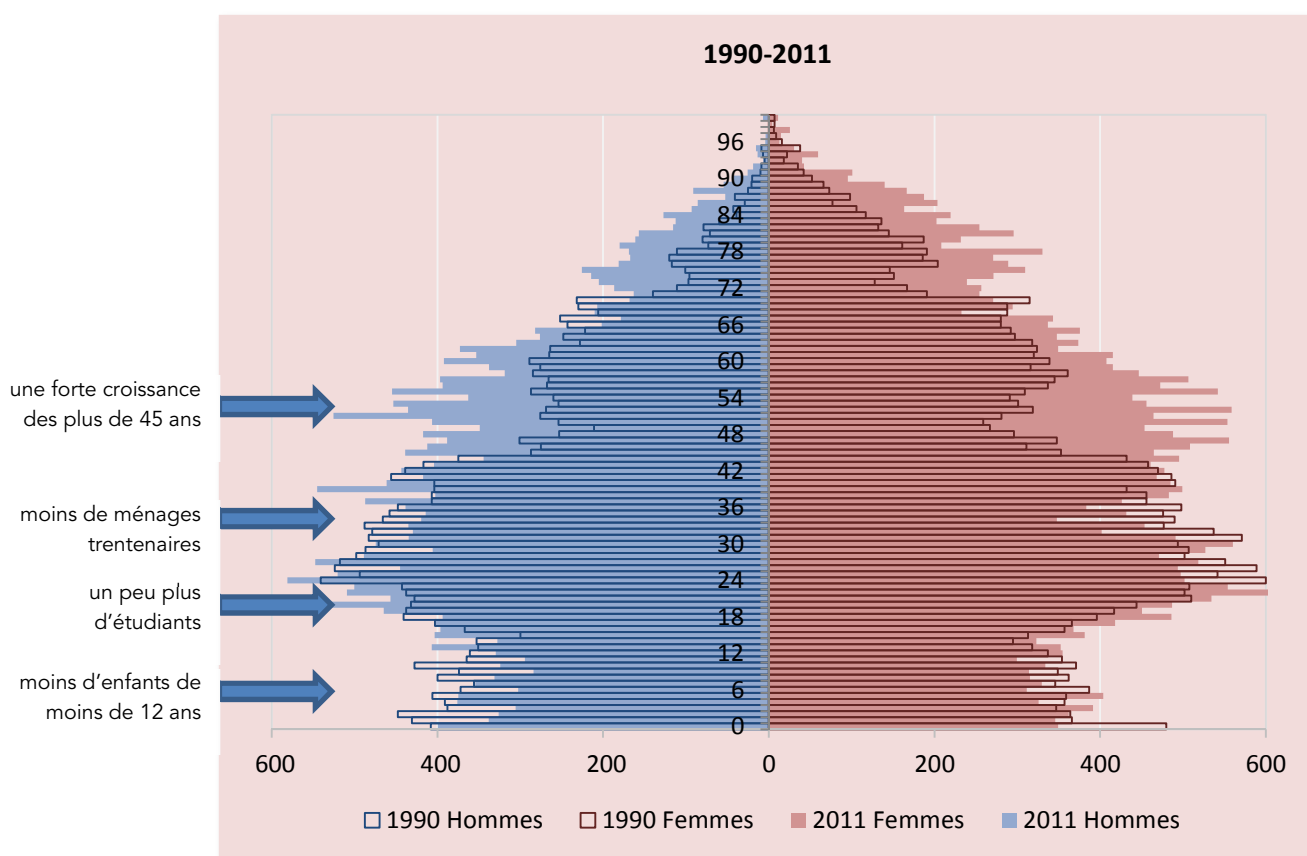
1.1.3 | Une croissance due aux personnes de plus de 40 ans

La population des plus de 40 ans a crû de +37%, alors que la population de moins de 40 ans a connu une légère décroissance de -3%, avec deux classes d'âges déficitaires : 30-39 ans et, corolairement, les moins de 10 ans.

	1990	2011	évolution
0-9 ans	7 691	6 842	-11%
10-19 ans	7 331	7 512	2%
20-29 ans	10 058	10 181	1%
30-39 ans	9 398	8 961	-5%
40-49 ans	7 330	8 937	22%
50-59 ans	5 814	8 942	54%
60-69 ans	5 473	6 256	14%
70-79 ans	3 038	4 562	50%
80-89 ans	1 625	3 116	92%
90 ans et +	312	575	84%

Source : INSEE

La superposition des deux pyramides des âges de 1990 et 2011 met bien en évidence la croissance des plus de 40 ans et le déficit des 28-35 et de leurs potentiels enfants.



Source : INSEE - traitement a'urba

1.2 | Les 25-39 ans sont les ménages les plus susceptibles d'acquérir un bien immobilier

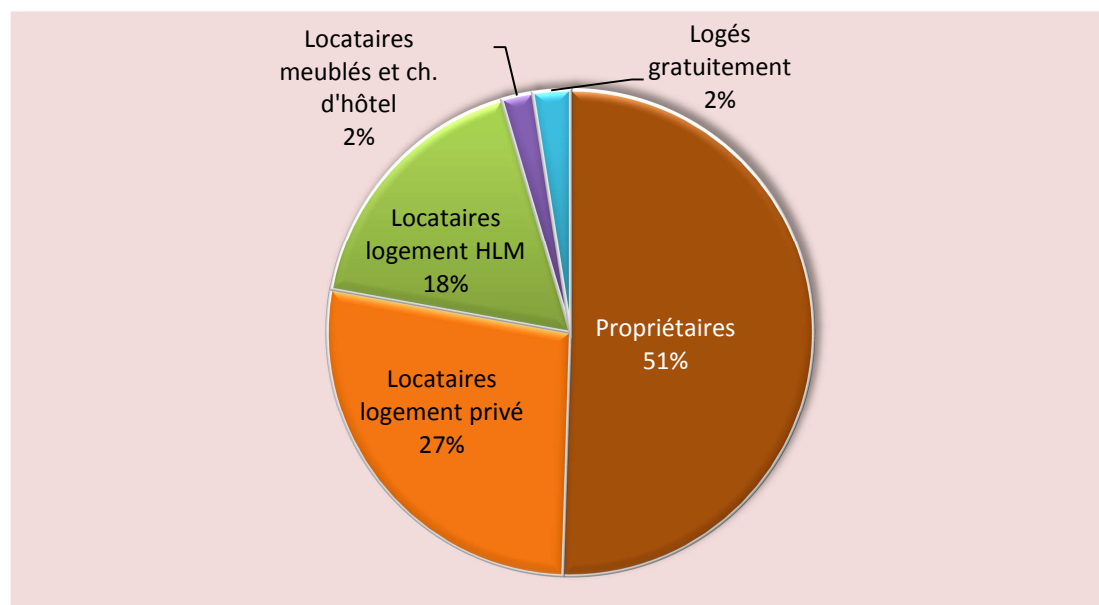
1.2.1 | Un ménage mérignacais sur deux est propriétaire

51% des ménages de la commune sont propriétaires du logement qu'ils occupent. Les locataires du parc privé ou social¹ représentent 45% des ménages.

Propriétaires	16 019	51%
Locataires logement privé	8 671	27%
Locataires logement HLM	5 582	18%
Locataires meublés et chambres d'hôtel	664	2%
Logés gratuitement	782	2%

Source : INSEE 2011

Si elle doit être encouragée pour la population résidente, la primo-accession se trouvera donc dans les rangs des 14 000 ménages locataires de la commune.



Source : INSEE 2011 - traitement a'urba

¹ Les données INSEE s'appuient sur les déclarations des occupants. La perception des locataires sur le caractère Hlm ou non Hlm de leur logement est variable (notamment lorsque le bailleur est une entreprise privée, comme le sont les entreprises sociales pour l'habitat, qui sont des sociétés anonymes) et explique la sous-estimation notoire de ce parc. L'inventaire contradictoire SRU en comptabilise 7 916 le 1^{er} janvier 2013.

1.2.2 | La majorité des locataires est âgée de moins de 40 ans

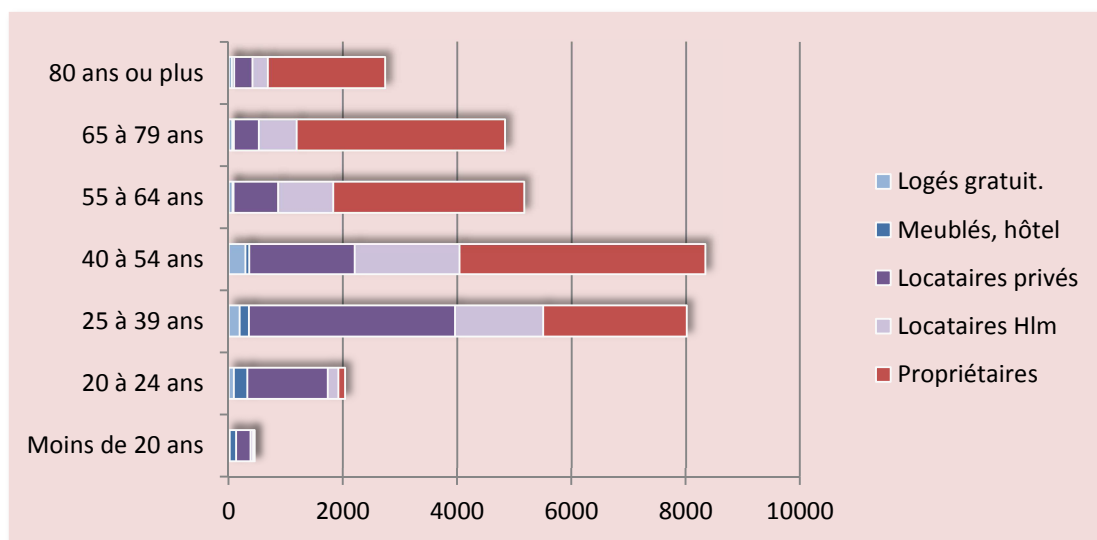
La part des locataires décroît avec l'âge. Parmi les 14 000 ménages locataires, 7 000 ont une personne de référence âgée de moins de 40 ans.

L'essentiel des moins de 25 ans est locataire, ce qui s'explique par la présence forte des étudiants, même si celle-ci est moins marquée que dans les communes proches des grands lieux de formation (Bordeaux, Pessac, Talence et Gradignan). Numériquement, les ménages dont la personne de référence a entre 20 et 25 ans ne représentent que 6% des ménages mérignacais.

En revanche, les ménages âgés de 25 à 39 représentent un ménage sur 4. Ils sont majoritairement locataires. Au-delà de 40 ans, la part des locataires s'effrite considérablement. Après 65 ans, moins d'un ménage sur 5 est locataire de son logement.

Part des ménages locataires	
Moins de 20 ans	64%
20 à 24 ans	78%
25 à 39 ans	64%
40 à 54 ans	44%
55 à 64 ans	34%
65 à 79 ans	23%
80 ans ou plus	22%

Source : INSEE 2011



Source : INSEE 2011 - traitement a'urba

1.3 | Approche territoriale : où vivent les jeunes ménages locataires de Mérignac ?

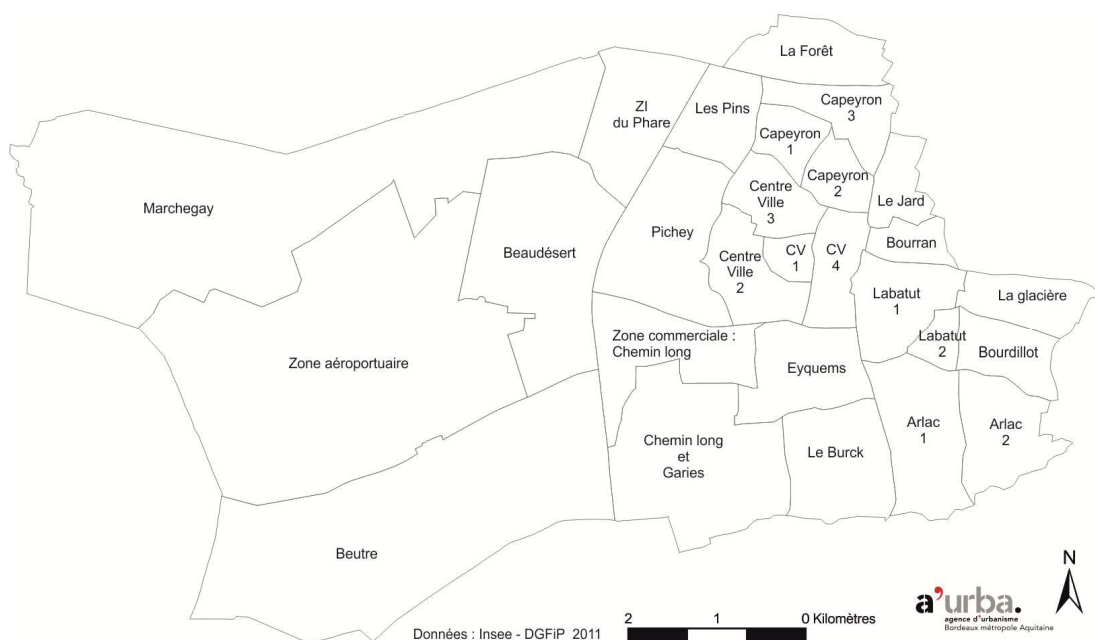
Ce travail décliné à l'échelle infra-communale ne doit pas tant permettre de préciser la définition de la population cible d'une politique d'accèsion aidée que de localiser cette population-cible.

Certes, on ne cherche pas toujours à acquérir un bien immobilier à proximité du lieu où l'on réside déjà. Les motivations et éléments déclencheurs de la décision d'acquérir un bien plutôt qu'un autre sont nombreux. Pourtant, s'il en ont le choix, certains ménages privilégieront le quartier où ils ont leurs habitudes.

Plutôt que de pointer les secteurs où les jeunes ménages locataires sont nombreux, ce travail permettra aussi de guider les choix de développement de la commune : doit-elle favoriser une certaine endogamie socio-territoriale ou *a contrario* diversifier le parc de logements du quartier ?

Cette approche se fonde sur les données du recensement de la population de l'INSEE décomposées à l'IRIS. L'IRIS est composé des Ilots Regroupés pour l'Information Statistique et représente aujourd'hui la « brique de base » en matière de diffusion de données infra-communales.

La commune de Mérignac est découpée en 27 IRIS, dont 5 à dominante d'activités et par conséquent peu peuplés. Les noms utilisés dans cette partie sont les dénominations officielles des IRIS et ne correspondent peut-être pas aux noms d'usage ni à la réalité des quartiers mérignacais.

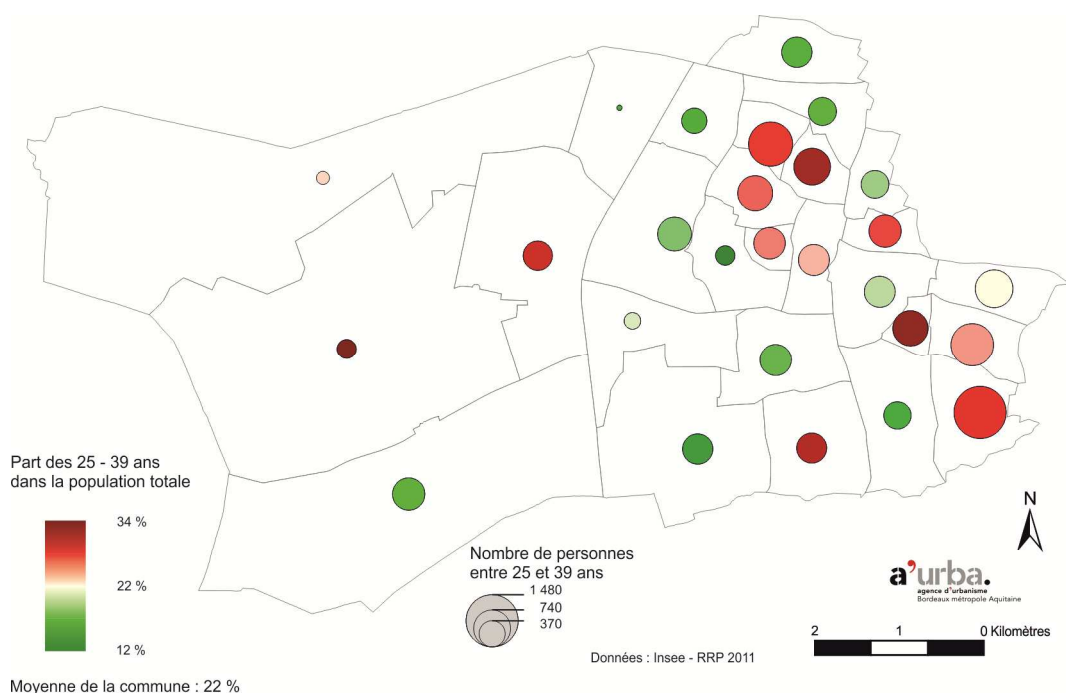


1.3.1 | Les jeunes méridnais très présents à Capeyron et Arlac

La proportion des personnes âgées de 25 à 39 ans est de 21,8% dans la commune. Mais leur répartition s'échelonne de 11% (IRIS Centre ville 2) à 34% (dans la Zone aéroportuaire).

Les parts les plus importantes se situent à Bourran, Capeyron 1 et 2, Arlac 2, Beaudésert, le Burck et Labatut 2. Toutefois, numériquement, les IRIS d'Arlac 2, Capeyron 1 et 2, Labatut 2, Glacière et Bourdillot regroupent 39% de la population des 25-39 ans, alors qu'ils représentent 33% de la population totale.

Localisation des personnes âgées de 25 à 39 ans à Mérignac



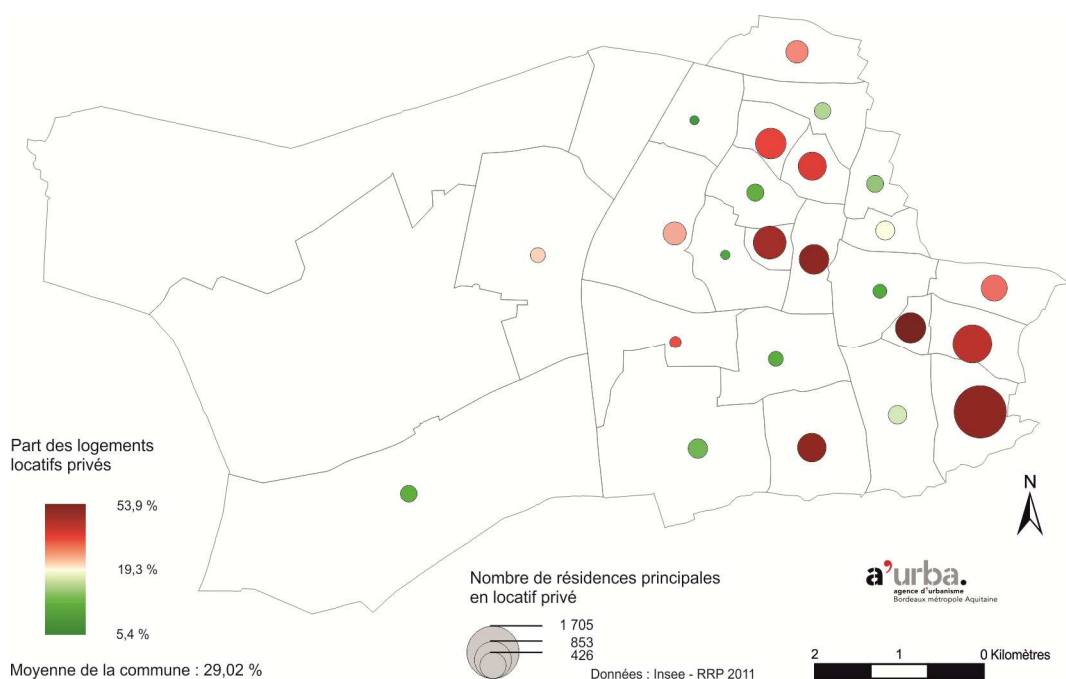
1.3.2 | Les locataires méridnais sous-représentés dans l'ouest de la commune

Les IRIS de Capeyron 1 et 2, Centre ville 3, Labatut 2, Pichey, Bourdillot et Arlac 2 regroupent près de la moitié des ménages locataires de Mérignac (48%) alors qu'ils ne représentent au total que 40% des ménages.

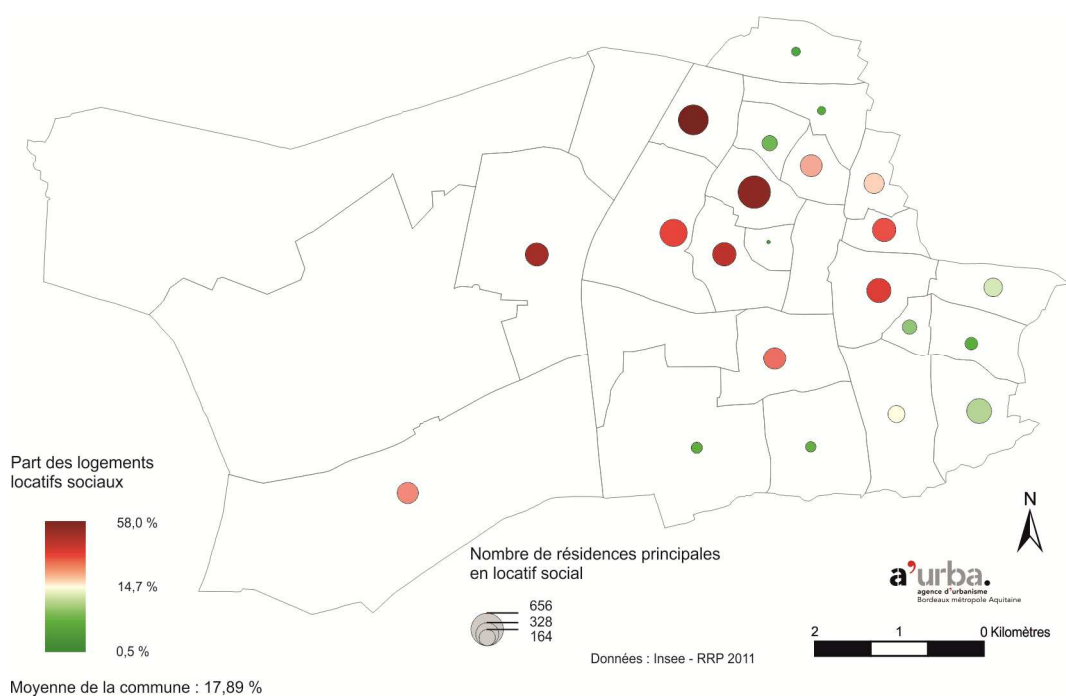
Ces IRIS, à l'exception de Pichey et du Centre ville 3 présente une majorité de logements sociaux dans leur parc locatif contrairement aux autres dont leur parc locatif relève majoritairement de bailleurs privés.

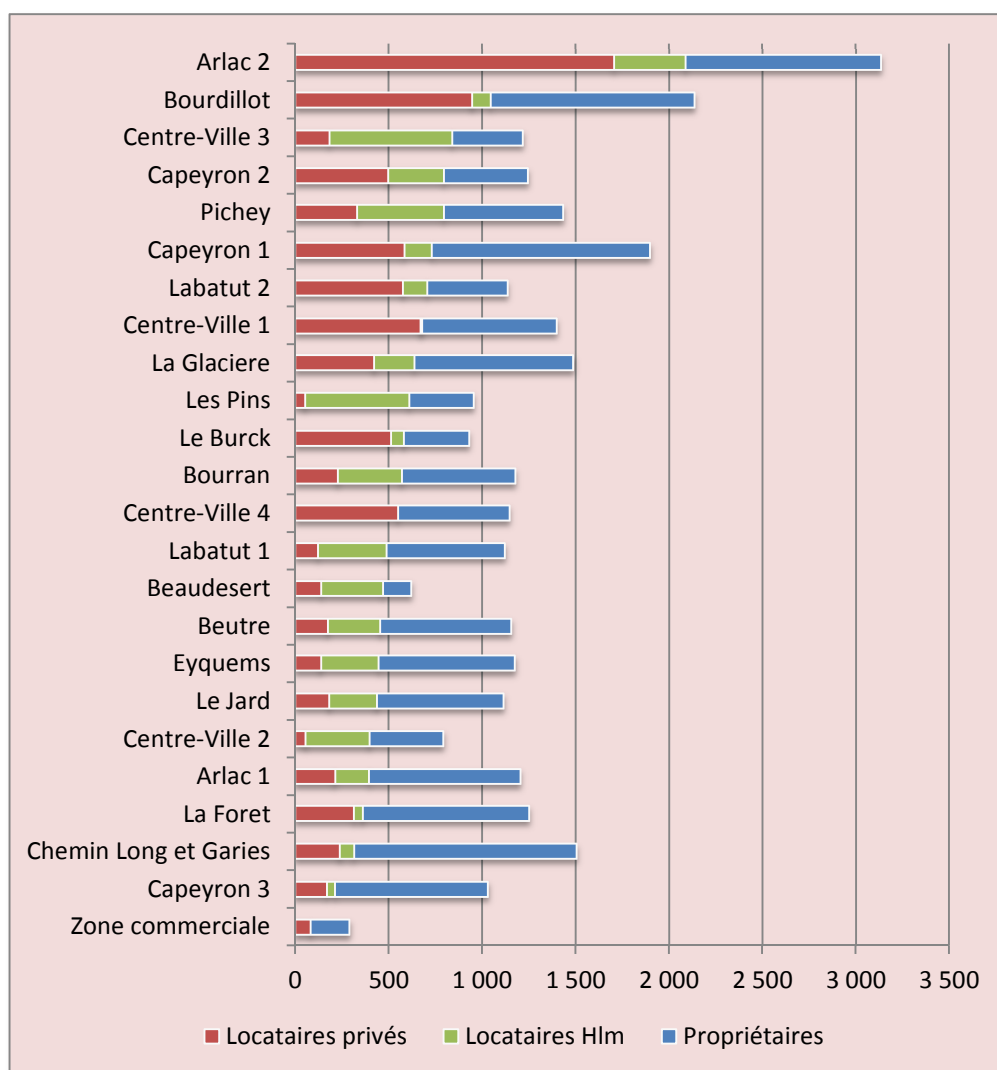
De manière générale, le parc locatif représente plus d'un logement sur deux dans les IRIS du Centre ville 1 à 3, Arlac 2, Capeyron 2, Pichey, Labatut 2, les Pins, le Burck et Beaudésert.

Localisation des logements locatifs privés



Localisation des logements locatifs publics





Source : INSEE 2011 - traitement a'urba

1.3.3 | Une approche multivariée permettant d'identifier les caractéristiques des quartiers

Afin de mieux visualiser l'hétérogénéité des quartiers mérignacais, une analyse multivariée a été effectuée, non plus sur les 27 IRIS de la commune, mais des 268 IRIS de Bordeaux Métropole².

Les données utilisées portent sur le logement (statut, type, typologie), leurs occupants (âge des occupants, composition familiale, catégorie socio-professionnelle, activité, niveau de diplôme). Apparaissent également des variables sur la motorisation des ménages. En revanche, ne s'y trouvent pas les données sur les niveaux de ressources des ménages.

Une classification en 8 classes a été réalisée. Les IRIS mérignacais se retrouvent dans 6 d'entre elles.

² Ces travaux ont été réalisés à l'occasion d'un partenariat avec l'Institut des Études Démographiques de l'Université de Bordeaux (IEDUB).

Ces 6 groupes d'IRIS sont les suivants.

1. À l'exception d'une **surreprésentation assez nette des propriétaires occupants**, le parc de logements des IRIS à population aisée ne se différencie qu'assez peu de la moyenne de Bordeaux Métropole, tout comme leur structure démographique, même si on observe une **surreprésentation des personnes seules, notamment au sein des plus âgés**. Ce groupe se manifeste par une **surreprésentation des cadres et professions intellectuelles, des diplômés de l'enseignement supérieur long**, et à l'inverse par une sous-représentation des personnes sans diplôme, des ouvriers et des immigrés.

IRIS Mérignacais : Capeyron 1, le Jard, Bourran et Labattut 1

2. Ce groupe d'IRIS présente des caractéristiques assez proches de ceux du groupe 1, si ce n'est qu'on y observe une très nette **sous-représentation des très jeunes adultes (surtout vivant seuls), des étudiants et des ménages ne disposant pas de voiture**. On y constate aussi une **surreprésentation des appartements de 3 ou 4 pièces occupés par leur propriétaire**.

IRIS Mérignacais : Centre ville 2 et 3, Pichey, les Eyquems, les Pins, Beaudésert

3. Les IRIS peuplés de jeunes diplômés associent principalement **étudiants et jeunes adultes en début de vie professionnelle et familiale**. Ils se caractérisent par un **parc de logements très spécialisé vers les petits appartements en location privée occupés par des ménages d'une personne ne disposant pas de voiture**, et par des surreprésentations très marquées (18-24 ans, diplômés de l'enseignement supérieur parmi les personnes n'étant plus scolarisées). On y constate aussi des surreprésentations plus légères (cadres, 25-39 ans).

IRIS Mérignacais : Arlac 2

4. Non représenté à Mérignac
5. Certains IRIS de Bordeaux Métropole comprennent **une forte concentration d'habitat social** au sein duquel les petits appartements sont relativement fréquents, se traduisant par une moindre spécialisation vers les 3 et 4 pièces que ce qui est habituellement observé dans ce type de parc. Ces IRIS se caractérisent par une **surreprésentation des employés, des 25-39 ans et des personnes seules parmi les 25 ans et plus**.

IRIS Mérignacais : Centre ville 1, Labatut 2 et le Burck

6. Non représenté à Mérignac
7. Les IRIS peuplés de ménages à ressources modestes ont un parc de logements se distinguant assez modérément de la moyenne de Bordeaux Métropole, sinon par le fait que les **logements de 3 et 4 pièces y sont encore plus majoritaires** et les petits logements (1 ou 2 pièces) moins fréquents. Cette surreprésentation des logements les plus polyvalents se traduit par une structure démographique assez peu spécifique, à l'exception d'une moindre fréquence des personnes seules, des 18-24 ans et des étudiants à laquelle répond une légère surreprésentation des ménages avec enfants. En revanche, la caractérisation sociale de ces IRIS est assez marquée : **surreprésentation des personnes sans diplôme, des ouvriers et employés**, sous-représentation des diplômés de l'enseignement supérieur et des cadres et professions intellectuelles.

IRIS Mérignacais : Centre ville 4, Capeyron 2, la Glacière et Bourdillot

8. Enfin, les IRIS de type pavillonnaire « familial » forment un groupe très caractéristique par leur parc de logements (très nettement dominé par les **maisons moyennes et grandes occupées par leur propriétaire**) et par leur équipement automobile (**la moitié des ménages y dispose d'au moins 2 voitures** et seulement 7% n'en n'ont aucune). Assez modérément influent sur le profil social des habitants (à l'exception d'un moindre niveau de chômage), ce type d'habitat structure fortement le profil démographique de la population : **forte surreprésentation des couples (surtout avec enfants)** et forte sous-représentation des personnes vivant seules (d'autant plus marquée qu'il s'agit d'adultes jeunes, globalement plutôt rares, avec moins de 8% de 18-24 ans). Enfin, on observe dans ces IRIS une sous-représentation non négligeable des immigrés et étrangers.

IRIS Mérignacais : Capeyron 3, Arlac 1, Chemin long et Gariès, Chemin long zone commerciale, la Forêt, Beutre, Marchegay et la zone aéroportuaire

Typologie des IRIS de Mérignac

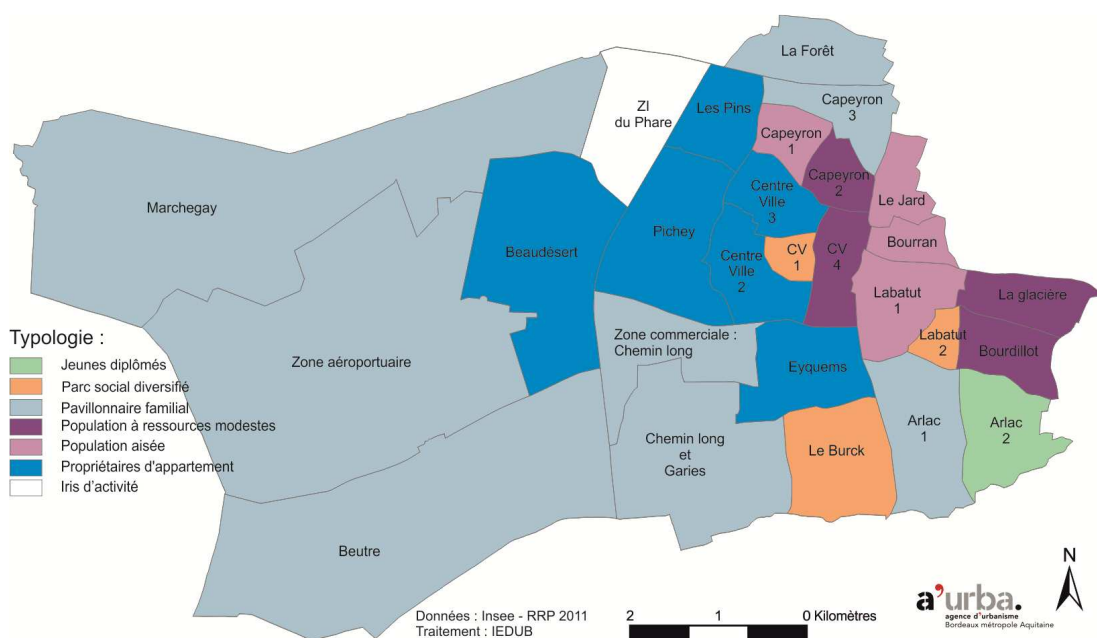


Tableau de synthèse de la typologie des IRIS de la CUB

Groupe d'IRIS	Situations les plus fréquentes et/ou surreprésentées	Situations les moins fréquentes et/ou sous-représentées	Localisation CUB	IRIS méridionnais
1 Population aisée	Propriétaires occupants, cadres, diplômés du supérieur	Sans diplôme, ouvriers, immigrés	Boulevards Ouest et Sud-Ouest bordelais, quartiers centraux de communes de banlieue rive gauche	Capeyron 1 Le Jard Bourran Labatut 1
2 Propriétaires d'appartements	Appartements de 3-4 pièces occupés par leur propriétaire, cadres, diplômés du supérieur	18-24 ans, étudiants, ménages sans voiture, sans diplôme, immigrés	Caudéran, périphérie proche du centre de communes de banlieue rive gauche	Centre ville 2 Centre ville 3 Pichey Eyquem les Pins Beaudésert
3 Jeunes diplômés	18-39 ans, diplômés du supérieur, personnes vivant seules, petits appartements en location privée, ménages sans voiture	40-79 ans, grands ménages avec enfants, grands et moyens logements, maisons, propriétaires occupants, ménages à 2 voitures	1/3 des IRIS de Bordeaux, 4 IRIS de Talence, 1 à Mérignac et 1 à Pessac	Arlac 2
4 Étudiants	18-24 ans, diplômés du supérieur, personnes vivant seules, petits appartements en location privée, ménages sans voiture, immigrés et étrangers, chômage, vacance des logements	Moins de 18 ans, 40 ans et plus, grands ménages avec enfants, grands et moyens logements, maisons, propriétaires occupants, ménages à 2 voitures	Partie Sud des quartiers centraux de Bordeaux, campus	Aucun
5 Parc social « diversifié »	Petits et moyens appartements en location sociale, employés, 25-39 ans, personnes vivant seules, immigrés	Grands logements, maisons, ménages propriétaires, couples	Une partie de Bordeaux Grand-Parc et de Bordeaux-Bastide, Talence-Thouars, Pessac-Saige et Mérignac-le Burck	Centre ville 1 Labatut 2 le Burck

Groupe d'IRIS	Situations les plus fréquentes et/ou surreprésentées	Situations les moins fréquentes et/ou sous-représentées	Localisation CUB	IRIS méridionaux
6 Parc social « familial »	Appartements de 3-4 pièces en location sociale, ménages avec enfants, monoparents, sans diplôme, ouvriers, chômage, inactivité féminine, étrangers et immigrés	Petits et grands logements, maisons, ménages propriétaires, personnes seules, couples sans enfant, cadres et professions intermédiaires, diplômés du supérieur	Rive droite, Bordeaux Grand-Parc, Bordeaux-Lac, Pessac-Chataigneraie	Aucun
7 Population à ressources modestes	Logements de 3-4 pièces, ménages avec enfants, sans diplôme, ouvriers et employés	Petits logements, personnes seules, 18-24 ans, étudiants, diplômés du supérieur, cadres	Proche banlieue (Bègles, Lormont, Bas-Cenon, Bas-Floirac, Mérignac, Villenave-d'Ornon), parties centrales de communes plus éloignées (Bassens, Ambarès, Blanquefort, Carbon-Blanc)	Centre ville 4 Capeyron 2 Glacière Bourdillot
8 Pavillonnaire familial	Maisons moyennes et grandes occupées par leur propriétaire, au moins 2 voitures par ménage, couples (surtout avec enfants)	Appartements en location, personnes seules, 18-24 ans, ménages sans voiture, chômage, immigrés	Périphérie de communes de banlieue	Capeyron 3 Arlac 1 Ch. long Gariès Z. commerciale la Forêt Beutre Marchegay Z. aéroportuaire

Source : IEDUB

1.4 | Ce qu'il faut retenir de cette approche quantitative

- La population de la commune de Mérignac connaît une croissance modérée
- Cette croissance est le fait essentiellement de personnes seules
- La population vieillit de manière importante
- Les familles avec enfants sont de moins en moins nombreuses
- La commune n'arrive pas à être suffisamment attractive envers les ménages trentenaires et accuse un déficit dans ces classes d'âges, et, de manière corollaire, chez les enfants de moins de 15 ans
- L'acte d'achat de son logement se situe dans la trentaine. Le déficit de ces classes d'âges confirme que celui-ci entraîne souvent un départ de la commune
- L'enjeu est donc d'offrir un parcours résidentiel dans la commune aux jeunes ménages, notamment les jeunes ménages mérignacais
- La cible principale d'une politique d'aide à l'accession devrait être les jeunes ménages locataires
- Les jeunes ménages locataires, dont la personne de référence est âgée de 25 à 39 ans, sont environ 5 000 à Mérignac



2 | Les ressources des ménages mérignacais

2 | Les ressources des ménages mérignacais

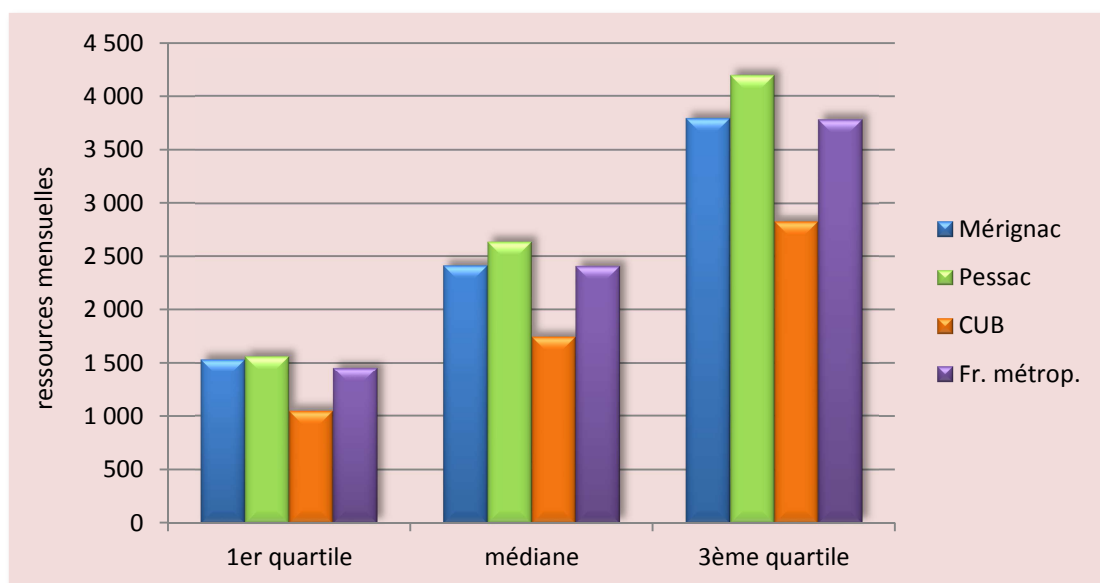
2.1 | Des ressources très proches de la moyenne nationale

Le revenu fiscal médian des ménages mérignacais s'élève à 28 968 €. Il s'agit des ressources déclarées par les contribuables dans leur déclaration de ressources, avant tout abattement, avant impôt et avant redistribution. Elles ne contiennent donc pas les revenus sociaux non déclarés (minima sociaux tels que RSA et minimum vieillesse, prestations familiales, aides au logement). Cet indicateur ne correspond donc pas au revenu disponible, mais permet d'approcher de manière relativement fine les ressources des ménages.

Rapporté au mois, cela signifie que la moitié des ménages de la commune déclare des ressources inférieures à 2 414 €.

Un quart des ménages ne dispose pas plus de 1 536 €, alors que le quart supérieur déclare au moins 3 797 €.

Ces niveaux de ressources sont très proches des références nationales. Elles sont toutefois bien supérieures à celles de Bordeaux Métropole, grevées par le poids de Bordeaux et l'importance des ménages à très faibles ressources. A titre de comparaison, les niveaux de ressources des ménages mérignacais sont assez proches, quoique inférieurs, à ceux des ménages pessacais.

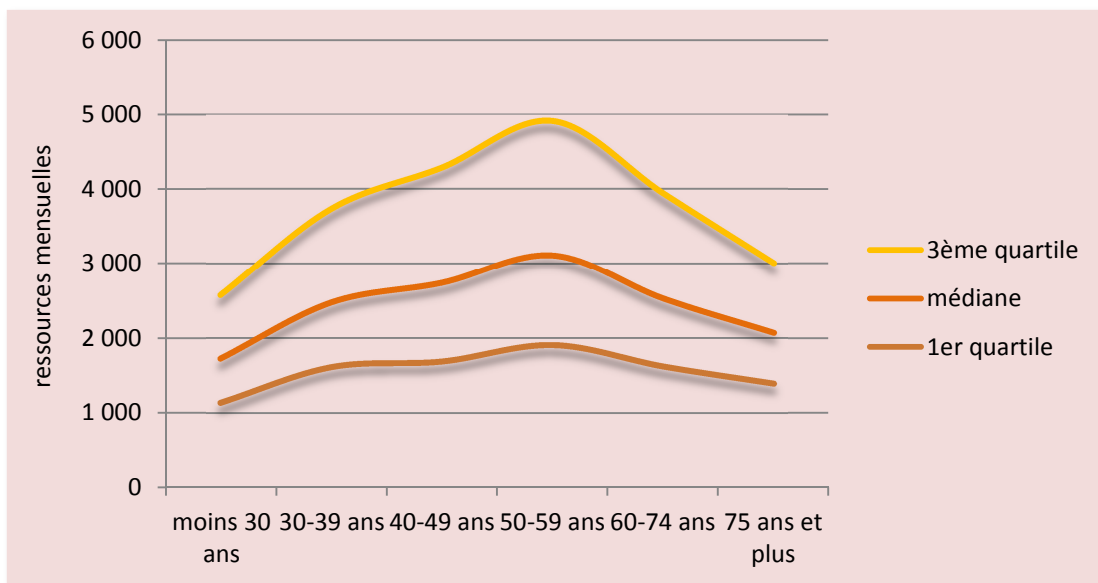


Source : INSEE-DGI 2011 - traitement a'urba

2.2 | De grandes disparités selon l'âge

Quel que soit le décile³, la courbe des niveaux de vie croît avec l'âge jusqu'à la cinquantaine. Les ressources sont ensuite moins importantes.

Si cela tient en partie à la progression des salaires dans la carrière et à la baisse de ressources au moment de la retraite, ces courbes en cloche révèlent également un effet de génération. Ces données datant de 2011, les ménages de 50 à 59 ans correspondent aux générations à 1952 à 1961, qui ont bénéficié d'une meilleure et plus rapide insertion dans le travail que leurs cadets



Source : INSEE-DGI 2011 - traitement a'urba

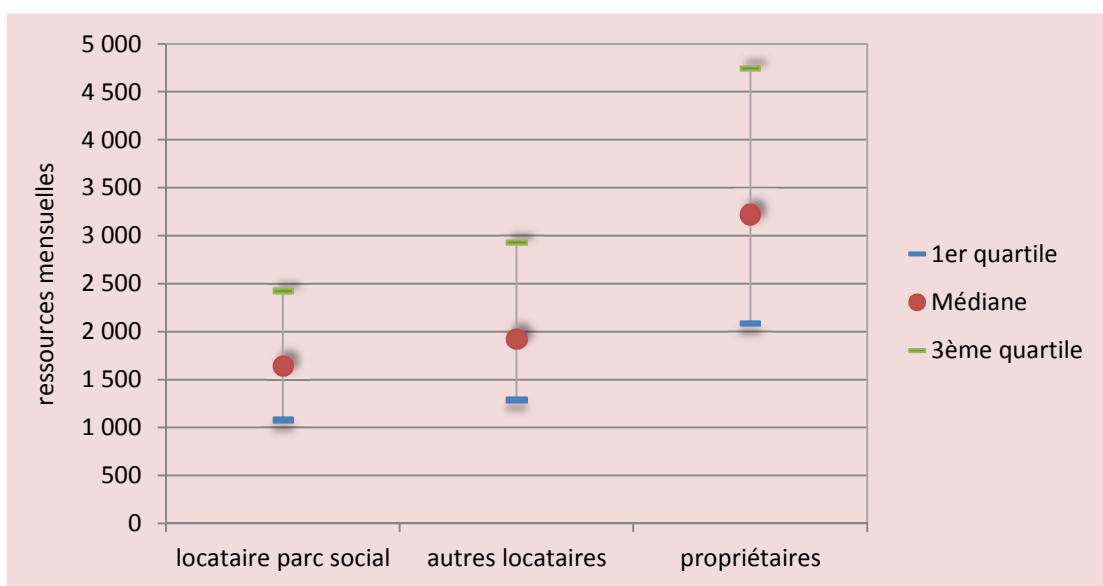
Le revenu médian des ménages dont la personne de référence a entre 30 et 39 ans est finalement assez proche de celui de l'ensemble de la population méridionale et s'élève à 2 475 € par mois.

2.3 | Un statut d'occupation du logement déterminant

Avec un effet plus marqué que celui de l'âge, mais forcément très corrélé, le statut d'occupation de son logement détermine de manière importante le niveau de ressources.

Si la moitié des ménages propriétaires dispose d'un revenu supérieur à 3 219 € par mois, les ressources médianes des locataires du logement social est de seulement 1 639 € par mois, et celui des locataires du parc privé de 1 924 € par mois.

³ Décile : voir définition en annexe.



Source : INSEE-DGI 2011 - traitement a'urba

50% des ménages locataires du parc social disposent de ressources mensuelles situées entre 1 077 et 2 421 €. Pour les autres locataires, cette fourchette s'étend de 1 286 à 2 928 €.

Si, à ces éléments budgétaires, est appliqué le ratio utilisé par les organismes bancaires comme taux d'effort, à savoir 30%, la somme que les ménages locataires peuvent théoriquement consacrer à un éventuel prêt immobilier s'établit comme suit :

budget théorique mensuel logement	1 ^{er} quartile ⁴	Médiane	3 ^{ème} quartile
locataire parc social	323 €	492 €	726 €
autres locataires	386 €	577 €	879 €

Source : INSEE-DGI 2011 - traitement a'urba

Seule une moitié des ménages locataires du parc locatif social peut consacrer plus de 500 € par mois à un remboursement de prêt immobilier. Chez les locataires du parc privé, la proportion est légèrement supérieure, estimée à 60%. Une mensualité de 750 € ne peut être soutenue que par 23% des locataires du parc social et 34% des autres locataires.

La traduction de ce budget mensuel en montant de prêt permet d'estimer la somme que ces ménages seraient en mesure d'emprunter.

⁴ Quartile : voir définition en annexe

durée du prêt	taux d'intérêt + assurance	ménages locataires du parc social		autres ménages locataires	
		médiane (mensualités de 492 €)	3 ^{ème} quartile (mensualités de 726 €)	médiane (mensualités de 577 €)	3 ^{ème} quartile (mensualités de 879 €)
10 ans	1,76% + 0,36	52 372 €	77 281 €	61 420 €	93 568 €
15 ans	2,10% + 0,36	72 553 €	107 060 €	85 088 €	129 622 €
20 ans	2,35% + 0,36	89 029 €	131 373 €	104 411 €	159 059 €
25 ans	2,85% + 0,36	99 104 €	146 239 €	116 226 €	177 058 €
30 ans	3,23% + 0,36	106 009 €	156 429 €	124 324 €	189 395 €

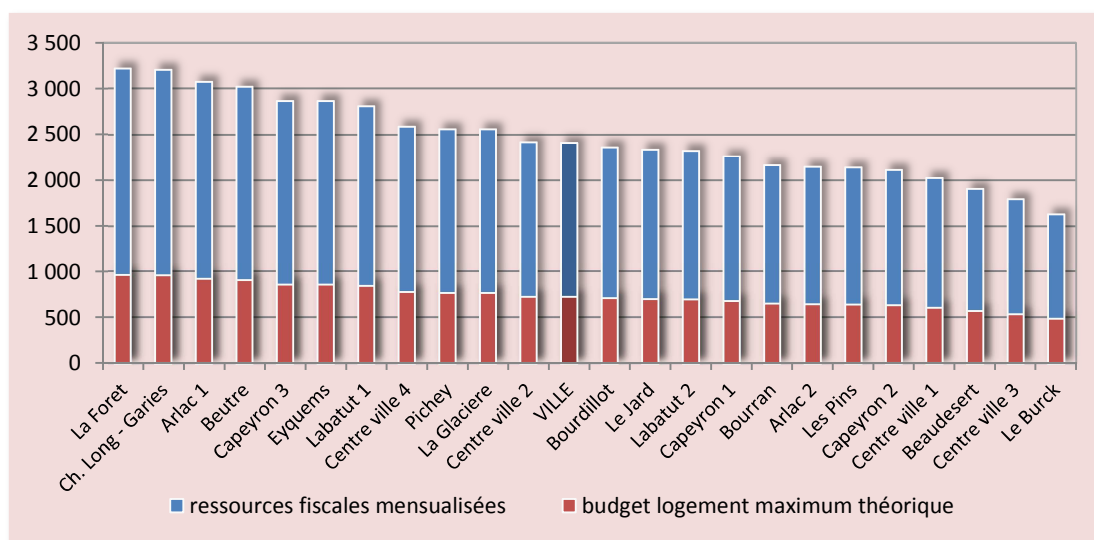
NB : taux fixes considérés comme "très bons" dans la zone Sud-Ouest par meilleurtaux.com le 09/01/2015

Source et simulations : meilleurtaux.com

Ces éléments sont un des paramètres essentiels à considérer dans la recherche du niveau de prix acceptable.

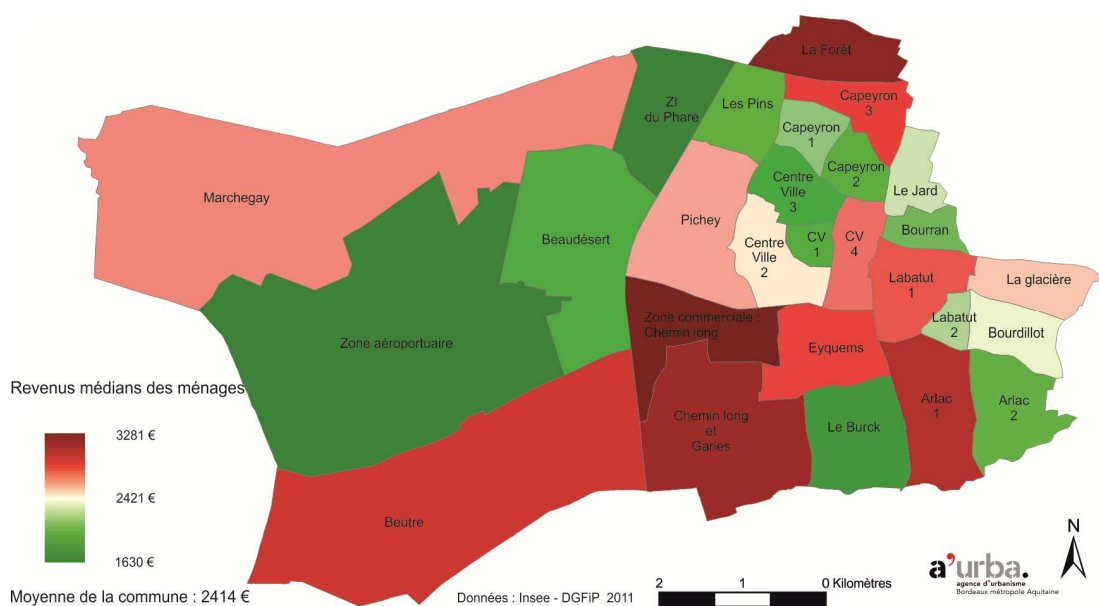
2.4 | Des ressources médianes évoluant localement dans un rapport de 1 à 2

Les revenus médians des ménages mérignacais évoluent entre 1 630 et 3 215 € par mois selon les quartiers, montrant ainsi une grande diversité. Le graphique suivant traduit ces niveaux de ressources en budget théorique que les ménages peuvent consacrer à leur logement : dans la plupart des quartiers, celui-ci est en effet inférieur à 750 € par mois.



Source : INSEE-DGI - traitement a'urba

Revenus médians des ménages mérignacais



2.5 | Ce qu'il faut retenir de cette approche budgétaire

- Des ressources médianes autour de 2 400 € par mois
- Ce qui induit des budgets logement de 720 €
- Mais des locataires présentant des budgets logement médians bien moindres : 490 € par mois environ pour les locataires du parc social et 580 € pour les autres locataires
- Ce qui représente des budget d'acquisition de l'ordre de 90 000 à 100 000 € pour un endettement sur 20 ans



3 | Le marché de l'immobilier neuf à Mérignac

3 | Le marché de l'immobilier neuf à Mérignac

L'Observatoire de l'Immobilier du Sud-Ouest (OISO), qui regroupe constructeurs et aménageurs, permet d'appréhender et de suivre l'activité de la promotion immobilière.

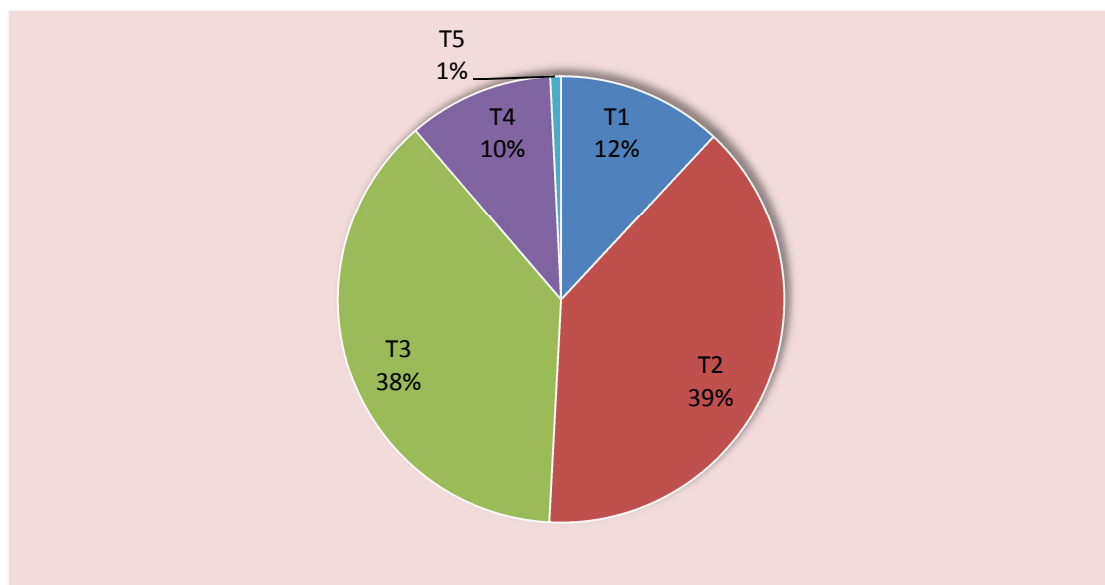
En 2013, il a identifié 271 ventes en collectif dans la commune de Mérignac, pour un montant moyen de 3 970 €/m² parking compris.

Les chiffres les plus récents portent sur l'activité du premier semestre 2014.

26 opérations sont alors en cours de commercialisation, correspondant à 740 logements, dont 582 déjà vendus en fin d'année 2013. L'offre encore disponible s'élève à 158 logements.

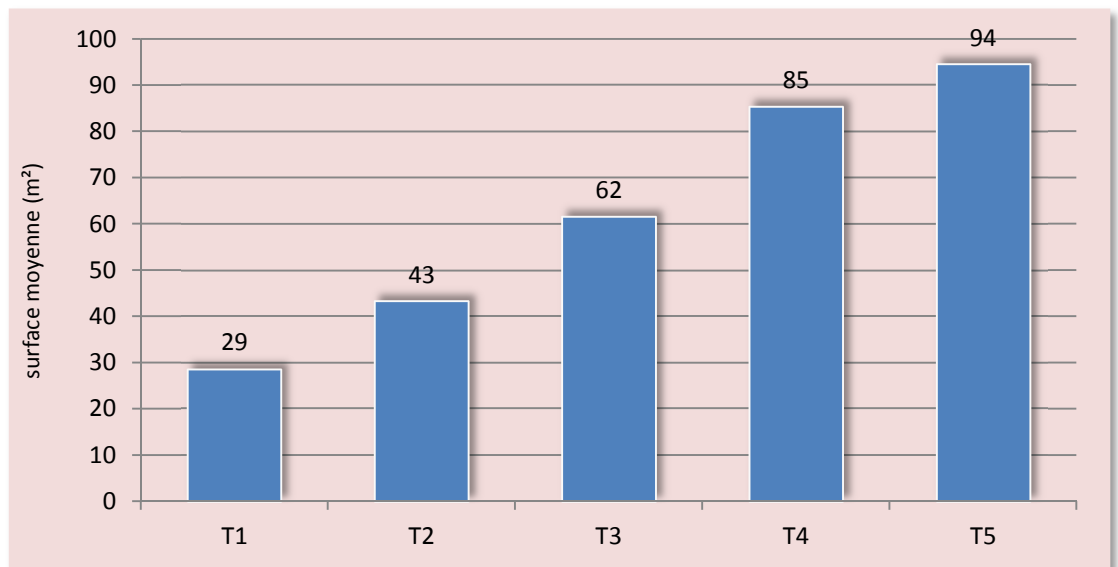
3.1 | Une majorité de T2 et de T3

L'offre collective de la promotion immobilière est constituée à 76% de logements de types 2 et 3.

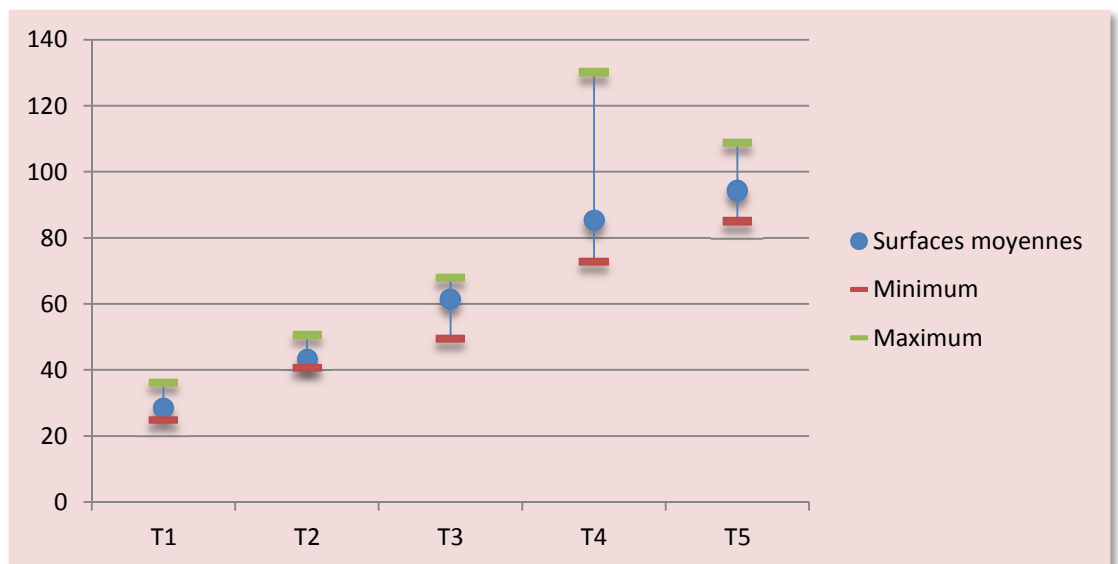


Source : OISO / Adéquation - traitement a'urba

Les surfaces moyennes restent peu élevées, notamment pour les petits logements, avec des écarts faibles, les logements T4 de 130 m² (au nombre de 2) restant une exception.



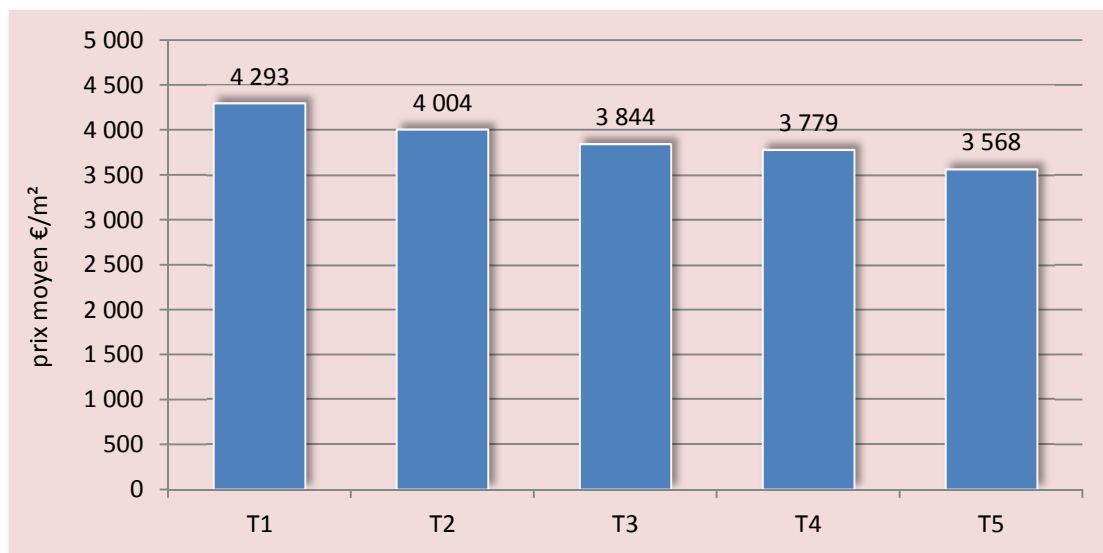
Source : OISO / Adéquation - traitement a'urba



Source : OISO / Adéquation - traitement a'urba

3.2 | Des prix autour de 3 900 € par mètre carré

Les prix moyens au m² (parking compris) s'échelonnent de près de 4 300 €/m² pour les T1 à 3 568 €/m² pour les T5. Ils se situent autour des 3 900 €/m² pour les typologies les plus courantes.



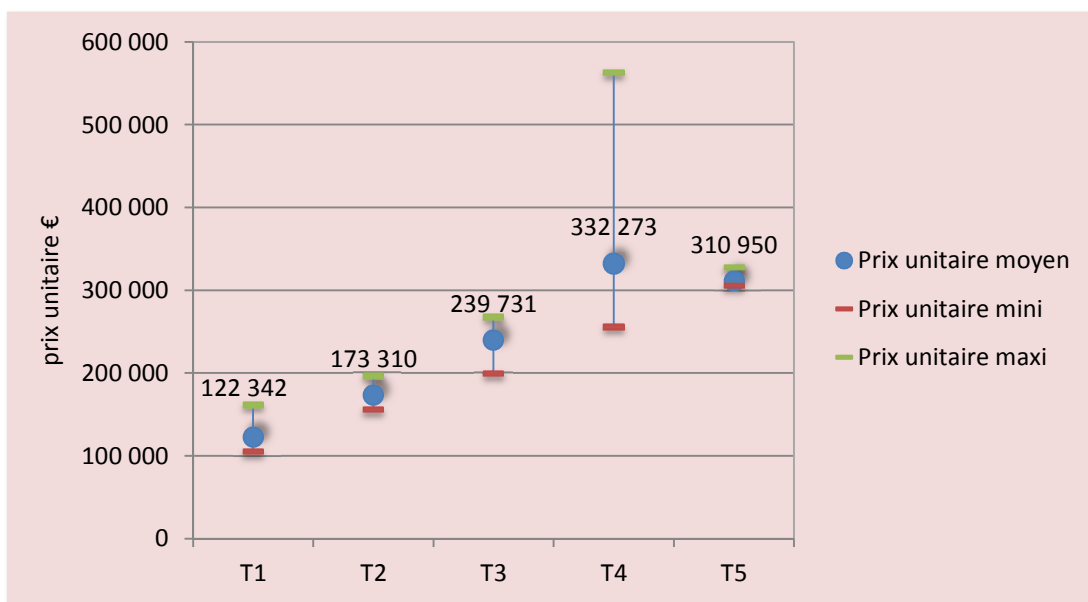
Source : OISO / Adéquation - traitement a'urba

Au final, les fourchettes de prix sont les suivantes :

	Prix moyen m ² (parking inclus)	Prix unitaire moyen (moyenne par opération)	Prix unitaire minimum (moyenne par opération)	Prix unitaire maximum (moyenne par opération)
T1	4 293 €/m ²	122 342 €	105 000 €	161 300 €
T2	4 004 €/m ²	173 310 €	156 000 €	196 500 €
T3	3 844 €/m ²	239 731 €	199 366 €	267 773 €
T4	3 779 €/m ²	332 273 €	255 599 €	562 500 €
T5	3 568 €/m ²	310 950 €	305 667 €	326 800 €

Source : OISO / Adéquation - traitement a'urba

En dehors des T4, qui présentent quelques biens exceptionnels qui tirent les chiffres, tant de surface que de prix, vers le haut, la variance des prix par typologie est assez réduite.



Source : OISO / Adéquation - traitement a'urba

Il est à noter que les prix dans le collectif neuf sont environ 80% plus élevés que dans l'ancien, dont les prix moyens se situent autour de 2 200 €/m². Ceci pourra entrer en compte lors de l'établissement d'un budget d'acquisition pour les ménages. Si un bien ancien est moins coûteux, il faut toutefois prendre en compte que ses charges de fonctionnement, en particulier d'énergie, seront plus importantes et pourront, par la suite peser sur le budget du ménage.

3.3 | Une faible activité de promotion pour le logement individuel

Les chiffres précédents portaient sur la promotion produisant du logement collectif et intermédiaire. Ce dernier représentait une offre totale de 47 logements dont les prix sont dans la moyenne du collectif.

L'activité de la promotion dans le secteur individuel est quant à elle très limitée. Seules deux opérations sont encore en commercialisation, totalisant 14 logements : 1 T3 de 60 m², 7 T4 d'une moyenne de 85 m² et 6 T5 d'environ 98 m².

Si les superficies sont assez proches du logement collectif, les prix sont également similaires et présentent des prix unitaires moyens de 249 000 pour le T3, 296 370 € pour les T4 et 345 770 € pour les T5.

Les raisonnements qui suivent peuvent donc s'appliquer à l'ensemble de la promotion immobilière de la commune, qu'elle produise du logement individuel ou collectif.

3.4 | Ce qu'il faut retenir de l'offre collective neuve privée

- Un prix moyen autour de 3 900 € par m²
- Un montant moyen de logement autour de 210 000 € pour 53 m²



4 | Qui peut acquérir un bien neuf à Mérignac ?

4 | Qui peut acquérir un bien neuf à Mérignac ?

4.1 | Des prix qui ne permettent pas la primo-accession

4.1.1 | Précisions méthodologiques

Les graphiques des pages suivantes permettent une estimation théorique des capacités d'achat d'un bien immobilier des ménages en fonction de leurs ressources.

Les chiffres support de la simulation sont ceux des ménages classés par déciles de ressources⁵ (revenus disponibles avant redistribution, c'est-à-dire avant impôt et prestations sociales). Sur cette base est calculé le budget que ces ménages pourraient destiner à un prêt immobilier sans y consacrer plus de 30% de leurs revenus.

La simulation porte sur ce que pourraient emprunter les ménages avec ce budget sur 25 ans (taux en vigueur en décembre 2014, soit 2,70 % + 0,33% d'assurance), sans apport personnel, hypothèse en définitive peu probable⁶.

Ce montant est comparé à différents prix du marché retenus en accord avec la ville de Mérignac et des surfaces observées par l'OISO.

Les graphiques indiquent la part des ménages que l'on peut estimer en capacité ou non d'envisager une telle opération, sachant que l'approche reste purement théorique et ne prend pas en considération d'autres facteurs tels que la composition du ménage, un éventuel apport personnel (celui-ci croissant généralement avec le niveau de revenus), etc.

4.1.2 | De nombreux exclus du marché du neuf

Ces simulations montrent qu'une grande majorité des mérignacais est exclue du marché du collectif neuf.

Aux prix récemment pratiqués (cf. § 3.2), environ 60% des ménages peuvent acquérir un petit logement de type 1. Mais cette proportion passe à 30% chez les locataires du parc social et 40% chez les autres locataires.

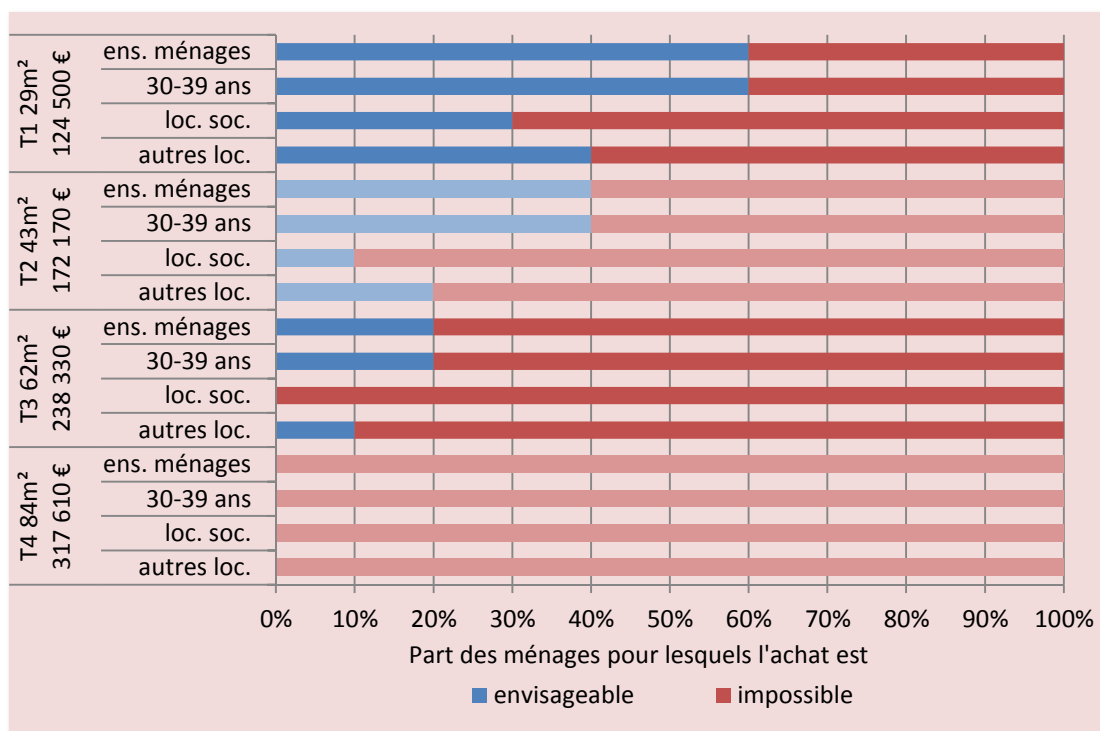
En ce qui concerne les T2, 40% des ménages mérignacais sont en mesure d'en envisager l'acquisition, mais seulement 10% des locataires du parc social et 20% des autres locataires.

Pour les plus grandes typologies, qui correspondent notamment aux logements que l'on considère comme « familiaux », la proportion de ménages locataires sociaux en mesure d'acquérir se situe dans une fourchette entre 0 et 10%.

⁵ Voir définition en annexe.

⁶ Afin de pouvoir intégrer un éventuel apport personnel, le rapport est livré avec un outil de simulation permettant d'intégrer de nouvelles hypothèses.

Les T4 sont réservés à une part infime de la population. On comprend dès lors le faible enthousiasme des promoteurs à en construire puisqu'il n'y a pas ou quasiment pas de demande solvable pour ce type de bien. Ils se destinent à une clientèle dont le budget permet un autre type de produit logement, comme une maison individuelle en proche périphérie. Cela pose la question de l'utilité et de l'efficacité de mesures réglementaires en faveur du logement familial (de type servitudes de taille minimale de logements). Si la contrainte ne peut être assortie d'une réduction des prix de sortie des logements, elle risque de conduire à une offre difficilement écoulable pour laquelle le recours à la VEFA au profit des organismes Hlm sera recherché.



Source : simulations a'urba sur bases INSEE - DGI

4.1.3 | Des budgets qui n'autorisent que des petites ou très petites surfaces

Le tableau du paragraphe 2.3 indiquait les montants de prêt que les ménages locataires pouvaient envisager pour plusieurs durées.

Traduits en superficie, sur la base du prix moyen au mètre carré observé dans la promotion collective neuve, soit 3 950 €/m², ces chiffres indiquent que les surfaces de logement accessibles sont très réduites, et ne correspondent pas à des typologies dites « familiales ». Pour un endettement de 20 ans, seulement 25% des locataires du parc privé peuvent envisager d'acquérir un logement de plus de 40 m².

durée du prêt	ménages locataires du parc social		autres ménages locataires	
	médiane (mensualités de 492 €)	3 ^{ème} quartile (mensualités de 726 €)	médiane (mensualités de 577 €)	3 ^{ème} quartile (mensualités de 879 €)
10 ans	13 m ²	20 m ²	16 m ²	24 m ²
15 ans	18 m ²	27 m ²	22 m ²	33 m ²
20 ans	23 m ²	33 m ²	26 m ²	40 m ²
25 ans	25 m ²	37 m ²	29 m ²	45 m ²
30 ans	27 m ²	40 m ²	31 m ²	48 m ²

Traitements a'urba

On comprendra dès lors la propension des jeunes ménages accédants à s'éloigner de Mérignac, et, de manière générale, des centres urbains où les prix sont élevés.

4.2 | Des marges de manœuvre limitées

4.2.1 | Jouer sur la durée d'emprunt ?

Rappelons que les simulations sont fondées sur un financement sans apport personnel et sur 25 ans. Il n'est donc pas raisonnable d'envisager des engagements plus longs, au risque de favoriser une certaine « captivité » des ménages, qui ne pourront revendre leur bien (cf. § 4.2.4).

Dans le cas d'un endettement plus court (15 ans) et donc de mensualités plus lourdes, ce sont seulement 40% des ménages qui peuvent acquérir un T1 et 20% un T2, si tant est qu'ils ne soient pas locataires mais déjà propriétaires ; ce qui confirme que ces biens sont destinés en priorité à de l'investissement locatif.

4.2.2 | Jouer sur les surfaces ?

Permettre un accès plus large au logement en réduisant les surfaces semble risqué, dans la mesure où les calculs sont basés sur les superficies aujourd'hui observées, qui sont déjà peu importantes, et de surcroît éloignées des volontés municipales. Il paraît donc peu envisageable de les réduire.

Quant à exiger de la part des constructeurs de plus grandes surfaces, de manière à rendre ces logements plus attractifs, cela consistera à augmenter leur prix de manière importante et réduire d'autant les ménages bénéficiaires. Aux prix de marché actuels, les prix unitaires moyens s'élèveraient alors à :

type	surf. moy.	surf. souhaitable	prix unitaire moyen	impact sur le prix	part maxi de ménages pouvant acquérir
T1	29 m ²	35 m ²	155 255 €	+ 27 %	30 %
T2	43 m ²	50 m ²	200 200 €	+ 15 %	10 %
T3	62 m ²	75 m ²	286 300 €	+ 19 %	infime
T4	85 m ²	85 m ²	321 215 €	éq.	infime

Source : simulations a'urba sur bases INSEE - DGI et OISO-Adéquation

4.2.3 | L'impact de la limitation des prix sur le nombre de ménages potentiels

Plusieurs fourchettes de prix, retenues avec la ville de Mérignac, ont été introduites dans la simulation.

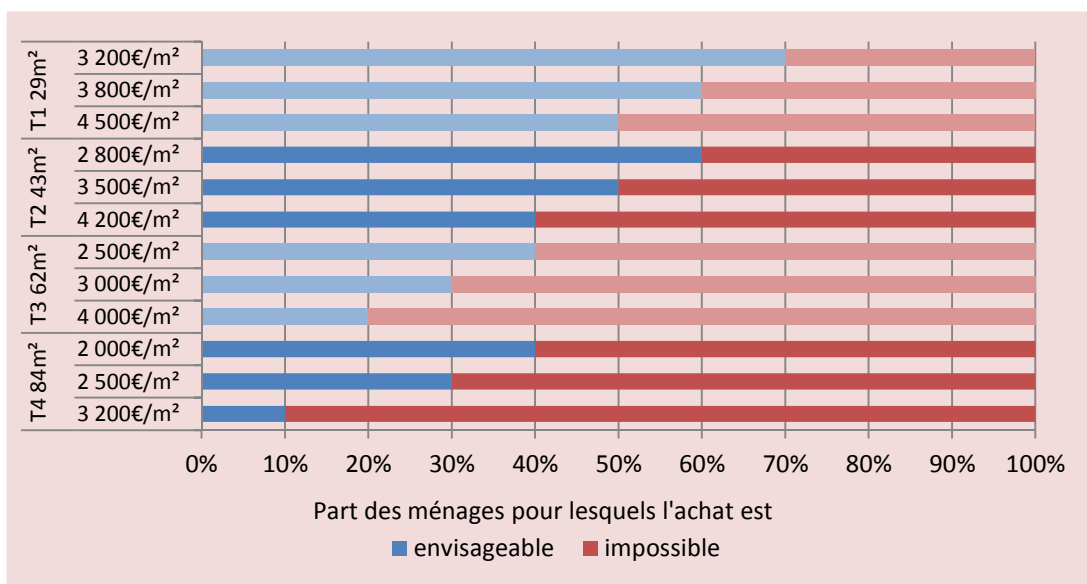
Les hypothèses de surface restent celles observées sur le marché et les différents seuil de prix sont les suivants :

Typologies et surfaces	Prix au m ²	Prix unitaire
T1 29m ²	3 200 €/m ²	92 800 €
	3 800 €/m ²	110 200 €
	4 500 €/m ²	130 500 €
T2 43m ²	2 800 €/m ²	120 400 €
	3 500 €/m ²	150 500 €
	4 200 €/m ²	180 600 €
T3 62m ²	2 500 €/m ²	155 000 €
	3 000 €/m ²	186 000 €
	4 000 €/m ²	248 000 €
T4 84m ²	2 000 €/m ²	168 000 €
	2 500 €/m ²	210 000 €
	3 200 €/m ²	268 800 €

Ces prix ont été modulés par typologie, pour refléter la réalité économique qui conduit à ce que les petits logements soient proportionnellement plus chers. Pour les typologies considérées comme « familiales » a été introduit le seuil de 2 500 € par m² qui correspond au prix d'objectif de la démarche métropolitaine 50 000 logements, dans laquelle la commune de Mérignac est engagée.

Pour l'ensemble de la population comme pour la population cible des ménages de 30 à 39 ans, qui présente des niveaux de revenus très proches de la population mérignacaise prise dans son ensemble⁷, les résultats sont les suivants (graphique page suivante) :

⁷ De ce fait, pour alléger la lecture, la simulation portant sur les 30-39 ans n'apparaît pas car les graphiques sont similaires à ceux de la population totale, ce qui signifie un écart de moins de 10 points.



Source : simulations a'urba sur bases INSEE - DGI

Arriver à produire des logements de type 2 30% moins chers qu'aujourd'hui les rendraient alors accessibles à 20% de population supplémentaire.

Pour les logements familiaux de type 3 ou 4, atteindre le niveau de 2 500 €/m² permettrait de les rendre respectivement accessibles à 40 et 30% de la population.

4.2.4 | Faciliter l'accès des ménages locataires

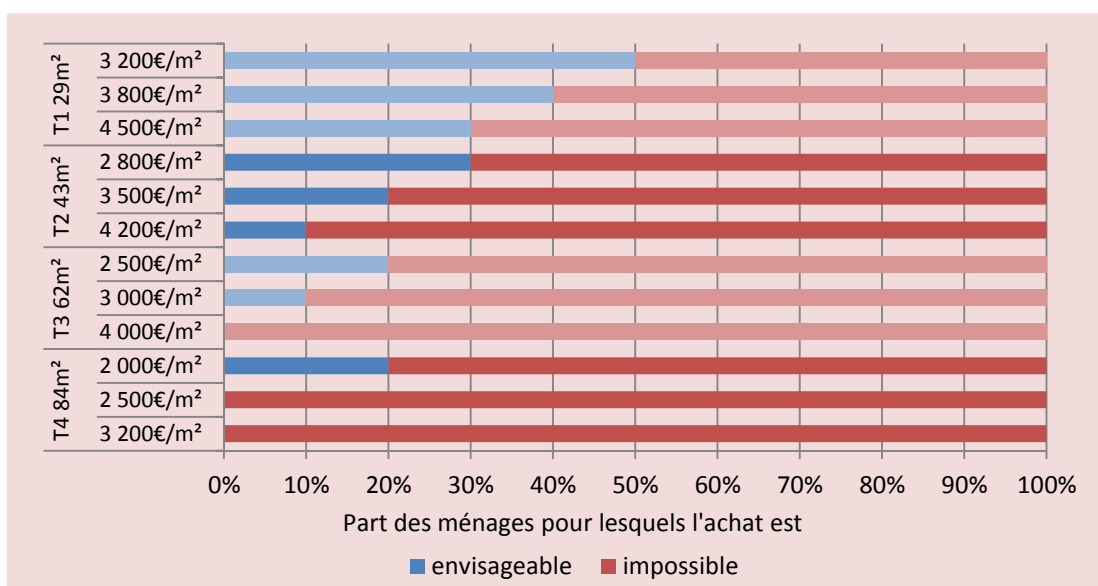
Toutefois, cet impact présente des limites lorsque l'on s'intéresse seulement aux ménages locataires, aux ressources moindres, car le graphique précédent s'appuie sur les ressources de la population totale.

Les ménages locataires du parc social

Les locataires du parc locatif social sont quasiment exclus du marché local de l'accession à la propriété dans le neuf.

Leur sont essentiellement accessibles les logements de petite taille, notamment les T1, produit peu prisés pour une accession à des fins d'occupation.

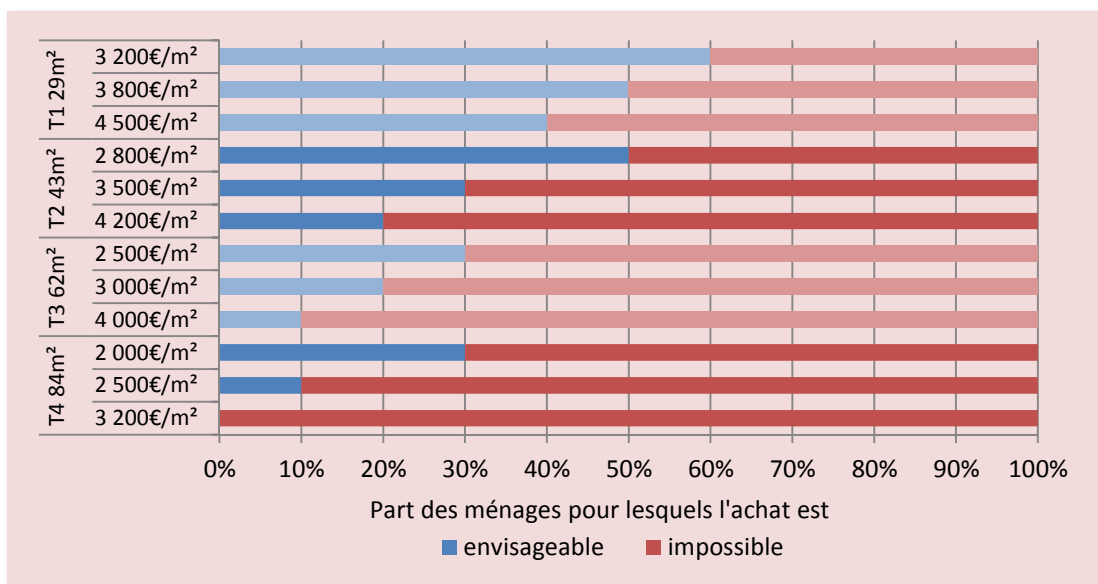
Les logements présentant des typologies plus familiales, à partir du T3 peuvent intéresser la frange supérieure des ménages du parc social.



Source : simulations a'urba sur bases INSEE - DGI

Les autres ménages locataires

Les autres locataires mérignacais, de par des ressources légèrement plus élevées que les locataires du parc social, se situent dans une position un peu plus favorable. De l'ordre de 30% d'entre eux seraient en mesure d'acquérir un logement de 62 m² au prix de 2 500 € le m², soit 155 000 €. Mais un logement d'une superficie de 84 m² aux mêmes conditions, coûtant 210 000 € ne pourrait plus intéresser que 10% environ de ces mêmes ménages.



Source : simulations a'urba sur bases INSEE - DGI

Ces graphiques mettent bien en évidence l'effet bénéfique et facilitateur d'une baisse des prix par rapport au marché actuel. Ils confirment également la pertinence de l'objectif retenu à l'échelle métropolitaine dans la démarche 50 000 logements, à savoir 2 500 €/m² stationnement inclus.

4.2.5 | Accéder pour fluidifier l'accès au logement

Les proportions de ménages locataires pouvant accéder à des prix autour de 2 500 €/m² peuvent paraître faibles voire dérisoires, mais 10% des ménages locataires représentent 1 400 à 1 500 ménages. Permettre à ces ménages d'accéder est un moyen de rendre l'accès au logement plus aisé en fluidifiant le marché.

Par contre, ces simulations sont fondées sur des durées d'emprunt longues, ce qui est un facteur de fragilisation des ménages. En effet, en cas de revente avant la fin de l'emprunt, hypothèse hautement probable puisque la durée moyenne de détention d'un crédit immobilier se situe en France entre 7 et 8 ans, le capital restant dû peut parfois être très important, et obérer toute possibilité d'une nouvelle acquisition.

Le tableau suivant, réalisé avec les outils de simulation du site de courtage Meilleurtaux.com, montre, pour un prêt de 200 000 € et en fonction de 5 durées d'emprunt différentes, le montant des mensualités, du coût du crédit et le capital restant dû au bout de 10 ans. Plus les durées de prêt s'allongent, plus le coût du crédit est élevé, d'une part, et moins le capital acquis au bout de 10 ans est important.

durée du prêt	taux d'intérêt + assurance	mensualités	coût du crédit	capital restant dû à 10 ans	capital remboursé à 10 ans
10 ans	1,76% + 0,36	1 879 €	25 462 €	0 €	100%
15 ans	2,10% + 0,36	1 356 €	44 125 €	73 770 €	63%
20 ans	2,35% + 0,36	1 105 €	65 260 €	111 685 €	44%
25 ans	2,85% + 0,36	993 €	97 868 €	136 510 €	32%
30 ans	3,23% + 0,36	928 €	134 159 €	153 346 €	23%

NB : taux fixes considérés comme "très bons" dans la zone Sud-Ouest par meilleurtaux.com le 09/01/2015

Source et simulations : meilleurtaux.com

4.3 | Ce qu'il faut retenir des capacités d'achat des ménages

- Une grande majorité des ménages, notamment locataires, est exclue du marché de l'immobilier neuf
- Sans apport personnel, ces ménages locataires ne peuvent acquérir que des petites typologies et/ou petites surfaces, ce qui est en décalage avec leurs aspirations et besoins
- Réduire les prix de sortie à 2 500 €/m² a un effet notable sur la part des ménages pouvant accéder
- Encore faut-il que l'accession soit sécurisée et ne fragilise pas le ménage

4.4 | En guise de conclusion

Les politiques locales s'orientent vers la production de logements en accession à des prix de sortie se situant autour de 2 500 €/m². Ce seuil permettrait en effet de « reconnecter » les prix du logement aux ressources des ménages, d'enrayer la spécialisation socio-démographique des territoires au sein de l'aire métropolitaine et d'éviter de produire des logements éloignés de la demande, avec toutes les incertitudes sur l'avenir et le vieillissement du parc que cela peut engendrer.

Pourtant, l'analyse de bilans d'opérations, comme celle menée en 2013 par l'agence d'urbanisme⁸, montre que la marge de manœuvre des opérateurs, privés comme publics, est limitée en ce domaine et que l'un des postes-clés est celui du foncier. L'action publique doit donc s'efforcer d'une part à réduire son coût, mais également à l'optimiser, c'est-à-dire réduire la part du coût du foncier rapportée au logement. Cela signifie, pour la collectivité locale, de définir, par son règlement d'urbanisme, des droits à construire permettant une bonne densité de logements et surtout, de veiller à leur bonne consommation. La négociation porte aussi bien sur le projet que sur son insertion dans son environnement, afin de le rendre acceptable et attractif.

La position des collectivités locales ne peut donc être que d'agir de manière globale, en agissant sur tous les leviers : politique foncière, réflexion sur les normes locales, sur la densité acceptable, accompagnement de la commercialisation, etc. Et ceci doit s'articuler avec le projet de territoire mérignacais tout autant qu'avec les actions et orientations de Bordeaux Métropole.

⁸ **Comprendre la formation des prix pour produire du logement abordable** - a'urba 2013
téléchargeable sur <http://www.aurba.org/Publications/Syntheses/Habitat>

Ce document est livré à la ville de Mérignac avec un fichier Excel offrant un outil de simulation permettant d'estimer la part de ménages mérignacais pouvant envisager l'accession à la propriété à partir des éléments suivants, qui sont modifiables :

- taux d'intérêt
- durée d'emprunt
- montant de l'apport personnel
- superficie du logement
- prix au mètre carré

La simulation intègre les frais de notaire applicables dans le neuf (3%).



Annexe

Annexes

Définitions des différentes populations

La **population totale** d'une commune est égale à la somme de la **population municipale** et de la **population comptée à part** de la commune.

La population municipale se compose des habitants des résidences principales (**population des ménages**) et de la **population hors ménages**.

Population totale		
Population municipale		Population comptée à part
Population des ménages	Population hors ménage	
Habitants des résidences principales : un ménage, au sens du recensement de la population, désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne. Il y a égalité entre le nombre de ménages et le nombre de résidences principales.	Les personnes vivant dans des habitations mobiles, les marinières, les sans-abris, et les personnes vivant en communauté (foyers de travailleurs, maisons de retraite, résidences universitaires, maisons de détention...) sont considérées comme vivant hors ménage.	Personnes dont la résidence habituelle est dans une autre commune mais qui ont conservé une résidence sur le territoire de la commune : 1. les mineurs dont la résidence familiale est dans une autre commune mais qui résident, du fait de leurs études, dans la commune. 2. les personnes majeures âgées de moins de 25 ans ayant leur résidence familiale sur le territoire de la commune et qui résident dans une autre commune pour leurs études. 3. les personnes ayant une résidence familiale sur le territoire de la commune et résidant dans une communauté d'une autre commune, dès lors que la communauté relève de l'une des catégories suivantes : - services de moyen ou de long séjour des établissements publics ou privés de santé, établissements sociaux de moyen ou de long séjour, maisons de retraite, foyers et résidences sociales ; - communautés religieuses ; - casernes ou établissements militaires. 4. les personnes sans domicile fixe rattachées à la commune et non recensées dans la commune.

Source : INSEE

Distribution de revenus : déciles, quartiles et médiane

Si on ordonne par ordre croissant les revenus fiscaux de tous les ménages de la commune :

- les **déciles** sont les valeurs qui partagent cette distribution en dix parties égales. Ainsi :
 - le premier décile est le revenu au-dessous duquel se situent 10 % des revenus ;
 - le neuvième décile est le revenu au-dessous duquel se situent 90 % des revenus.Le premier décile est, de manière équivalente, le revenu au-dessus duquel se situent 90 % des revenus ; le neuvième décile est le revenu au-dessus duquel se situent 10 % des revenus.
- les **quartiles** sont les valeurs qui partagent cette distribution en quatre parties égales. Ainsi :
 - le premier quartile est le revenu au-dessous duquel se situent 25 % des revenus ;
 - le deuxième quartile est le revenu au-dessous duquel se situent 50 % des revenus ; c'est la **médiane** ;
 - le troisième quartile est le revenu au-dessous duquel se situent 75 % des revenus.Le premier quartile est, de manière équivalente, le revenu au-dessus duquel se situent 75 % des revenus ; le deuxième quartile ou médiane est le revenu au-dessus duquel se situent 50 % des revenus, et le troisième quartile le revenu au-dessus duquel se situent 25 % des revenus.

Source : INSEE