

FICHE N°3

Suivre l'évolution de l'occupation du centre de Saint-Nazaire et de ses copropriétés

L'occupation des copropriétés du centre ville de St-Nazaire, observée d'après les fichiers Filocom de 2001 et 2010 selon les mêmes critères révèle des facteurs préoccupants : ménages de plus en plus petits, malgré un relatif renouvellement des générations, occupants de plus en plus modestes en particulier parmi les locataires (4 ménages sur 10 ont des revenus correspondant aux 2 premiers déciles nationaux de revenus en 2010), mais un copropriétaire occupant sur 6 a également de très petits revenus, ce qui interroge sur les capacités des copropriétés à assurer spontanément leur gros entretien. Un suivi régulier des évolutions sociologiques en cours, que la structure du fichier Filocom permet sur un découpage fin du centre ville même si elle interdit une observation localisée à l'immeuble, enrichirait considérablement la veille sur le parc .

OBJECTIFS A ATTEINDRE

- ▶ Surveiller l'évolution de l'occupation du centre ville et de ses différents quartiers, en complément du suivi de l'évolution physique du parc et de ses marchés.
- ▶ Observer également l'évolution du parc de logements notamment pour détecter l'évolution de la vacance.

DIFFICULTES A RESOUDRE

- ▶ Définir les items d'une analyse sommaire mais rapide et strictement récurrente.
- ▶ Stabiliser les périmètres de quartiers du centre ville pertinents et permettant de disposer de variables détaillées sur le critère « appartement situé dans un immeuble en copropriété » (envisager la division du secteur « Hyper-centre » de l'étude 2011, comportant deux fois plus de résidences principales que chacun des trois autres secteurs -Gare, Ville Port et Hôtel de Ville) ;
- ▶ Stabiliser un jeu limité de critères d'analyse et la trame de tableaux descriptifs :
 - des caractéristiques des occupants selon leur statut d'occupation et le parc observé ;
 - du parc de logements du secteur, occupé ou non : individuel/collectif, privé/HLM, résidence principale/résidence secondaire/vacant.

CONTENU ET MODALITES DE MISE EN ŒUVRE DE L'ACTION

- ▶ Mandater l'ADDRN, qui exploite déjà le fichier FILOCOM tous les deux ans, pour renouveler selon la même périodicité l'analyse faite pour 2001 et 2010 sur les ménages occupants du centre ville en fonction du parc qu'ils occupaient. Le principe sera, après une analyse critique du test 2001/2010, de rééditer régulièrement l'observation pour identifier les évolutions d'occupation dans le parc de copropriété du centre de Saint-Nazaire.
- ▶ Y adjoindre une analyse spécifique sur le fichier FILOCOM global, que l'ADDRN exploite déjà, des évolutions du parc immobilier du centre ville sur les mêmes périmètres et par section cadastrale.

PARTENAIRES A MOBILISER

Ville de Saint-Nazaire, CARENE, ADDRN
Eventuellement conseil méthodologique externe fourni à l'ADDRN pour optimiser ses traitements du fichier FILOCOM.

MOYENS FINANCIERS

Coût du traitement FILOCOM biennal spécifique copropriétés par le CETE Nord Pas de Calais : moins de 1 000 €.
Temps passé par l'ADDRN à estimer.

CALENDRIER : ■

Selon priorités locales et plans de charge.