

## Annexe 5 : Présentation de la commune de Mouzillon

### 1. Les éléments démographiques

Elle compte **2 874 habitants** au 1<sup>er</sup> janvier 2020. Elle connaît **une évolution démographique positive** de 1.4% par an entre 2009 à 2014 et 0.8% par an entre 2014 à 2020, notamment dû à **un solde naturel positif** (+1.5% par an entre 2009 à 2014 ; +1.0% par an entre 2014 à 2020).

En 2020, **les couples avec enfant(s)** représentent **59 %** de la population de la commune.

### 2. Le parc de logements

La commune comptabilise **1 192 logements en 2020**.

Les résidences principales représentent **95.9% du parc de logements** (1 144 logements). Les résidences secondaires représentent 1% du parc de logements (12 logements). Les logements vacants représentent 3% du parc de logements (36 logements).

Le parc de logements de la commune se compose en **très grande majorité de maisons individuelles (97.2%)**.

Les résidences principales se composent principalement **de grands logements** :

- les 4 pièces représentent 28.7% des résidences principales,
- les 5 pièces et plus représentent 51.2% des résidences principales.

Les 3 pièces ne représentent que 14.1% des résidences principales.

**Les petits logements sont faiblement présents : 5.9%** des résidences principales.

### 3. La construction de logements

En 2022, la commune a enregistré **55 logements autorisés**. En 2022, la **surface moyenne** des logements autorisés est de **76 m<sup>2</sup>**.

Entre 2014 et 2022, **la moyenne de logements autorisés est de 17 logements** sur la commune.

Les dernières ventes de foncier permettant des constructions neuves sous la forme de maisons individuelles ou de logements intermédiaire se situent principalement sur **le lotissement « Terre de Vignes »** en cours de commercialisation. C'est donc hors d'un champs concurrentiel local que cette consultation intervient.

L'opération « la Place de l'Eglise » se situe en **zone UA**. Ce secteur correspond au **tissu urbain ancien** de la commune. Le secteur UA est un secteur déjà urbanisé à caractère central. Il présente **une vocation principale d'habitat dense, de services et d'activités** compatibles avec l'habitat.

Nous précisons que l'ensemble des parcelles qui constituent le terrain d'assiette de l'opération ont été acquises en 2015 et 2022.

En 2023, sur Mouzillon, **le prix médian au m<sup>2</sup> des terrains à bâtir** est de **178 €/m<sup>2</sup>**.

A titre de comparaison, le **prix médian au m<sup>2</sup> des terrains à bâtir** est de **268 €/m<sup>2</sup> sur la CCSL**.

#### 4. Le marché immobilier du logement (maisons et appartements)

En 2022, Mouzillon comptabilise **33 transactions de maisons** et **1 transactions d'appartements**.

Entre 2015 et 2022, le **nombre de transactions de maisons a fortement progressé** passant de 17 transactions en 2015 à 33 transactions en 2022. La moyenne de transactions entre 2015 et 2022 est 27 transactions de maisons.

En revanche, le nombre de transactions d'appartements reste bas entre 2015 et 2022 : aux alentours d'1 transaction par an.

En 2022, sur Mouzillon, le **prix de vente médian au m<sup>2</sup> des maisons** est de **2 792.21 €/m<sup>2</sup>**.

A titre d'information, sur la CCSL, en 2022, le prix de vente médian au m<sup>2</sup> d'une maison est de **2 874 €/m<sup>2</sup>**. En 2022, sur la CCSL, le prix de vente médian au m<sup>2</sup> d'un appartement est de **2 972 €/m<sup>2</sup>**.

En 2023, sur la commune, le **prix médian de maisons en centre-bourg** est de **237 500 €**.

**La surface médiane des terrains des maisons** en centre-bourg est de **371 m<sup>2</sup>**.

**La surface médiane des maisons** en centre-bourg est de **90 m<sup>2</sup>**.

En 2023, le **prix médian d'appartements** est de **120 000 €** pour **une surface médiane de 86 m<sup>2</sup>**.

**La surface médiane des appartements** est de **86 m<sup>2</sup>**.

A titre d'information, sur la CCSL, en 2022, le prix médian **d'une maison** est de **276 750 €**, avec **une surface médiane de terrains de 669 m<sup>2</sup>** et **une surface habitable médiane de 91 m<sup>2</sup>**.

Sur la CCSL, en 2022, le prix médian **d'un appartement** est de **160 000 €**, avec **une surface habitable médiane de 65 m<sup>2</sup>**.

#### 5. Le parc locatif privé

Les données de loyer du parc locatif privé sont issues de données d'annonces parues sur les plateformes de leboncoin et du Groupe SeLoger sur la période 2018-2022. Les résultats produits sont des loyers charges comprises pour des biens loués vides (non meublés).

Sur la commune, entre 2018 et 2022, le **loyer moyen** d'annonce au m<sup>2</sup> **d'appartements** est de **10,90 €/m<sup>2</sup>**. Le **loyer moyen** d'annonce au m<sup>2</sup> **de maisons** est de **9.00 €/m<sup>2</sup>**.

#### 6. Le parc locatif public

La commune compte **19 logements locatifs sociaux**.

Deux bailleurs sociaux sont présents sur la commune :

CDC Habitat Social	15
Habitat 44	4

Au 1<sup>er</sup> janvier 2024, la commune a enregistré **14 demandes de ménages réparties en :**

- **11 demandes externes,**
- 3 demandes de ménages habitant déjà dans un logement locatif public.

*Le nombre de demandes de logements locatifs sociaux sur Mouzillon entre 2021 et 2024*

	01/01 2021	01/01/2022	01/01 2023	01/01/ 2024
<b>Nombre total de demandes des ménages</b>	<b>7</b>	<b>14</b>	<b>16</b>	<b>14</b>
<i>dont demandes externes de ménages</i>	6	12	12	11
<i>dont demandes de ménages habitants déjà dans un logement HLM</i>	1	2	4	3

Source : CREHA Ouest, 2024

Le délai moyen d'attente sur la commune est de **18.9 mois**.

Le délai moyen d'attente sur le Département est de 25.8 mois.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2024, le parc de logements locatifs publics se composent de T3 et T4. Pourtant, la taille demandée par les ménages sont des T2 et T3.

*Les tailles des logements locatifs sociaux demandées sur Mouzillon au 1<sup>er</sup> janvier 2024*

	Studio / T1	T2	T3	T4	T5 et +	Total
<b>Typologie du parc existant</b>	0	3	10	6	0	19
<b>Taille demandée</b>	1	8	3	2	0	14

Source : CREHA Ouest, 2024

En 2023, sur la commune, le nombre d'attributions est de 0. Cette situation montre un parc de logements locatifs publics saturés.

*Le nombre de logements locatifs sociaux attribués sur Mouzillon entre 2019 et 2023*

	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Nombre total d'attributions</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>0</b>
<i>dont nombre d'attributions externes</i>	0	2	1	2	0
<i>dont nombre d'attributions de ménages habitants déjà dans un logement HLM</i>	1	0	2	0	0