

Évaluation du zonage de tension en Picardie

CRH 10 novembre 2011



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉGION
PICARDIE

DIRECTION RÉGIONALE
DE L'ENVIRONNEMENT, DE
L'AMÉNAGEMENT ET DU LOGEMENT

Qu'est-ce que la tension sur le logement ?

- **Définition proposée:**

La tension est entendue ici comme le degré de difficulté des ménages à faibles ressources à accéder et à se maintenir dans un logement autonome

- **Ces difficultés résultent d'un déséquilibre entre l'offre et la demande de logement :**

- d'un point de vue quantitatif
- d'un point de vue qualitatif

- **Ces déséquilibres concernent les différents segments de l'offre de logement**

Quelle échelle d'observation retenir ?

- **Des échelles trop grandes ou trop petites :**
 - **la commune** : peu de données disponibles, les marchés dépassent le cadre communal
 - **pays** : périmètre souvent cohérent avec les aires de marché, mais trop vaste pour faire ressortir les phénomènes de tension
- **Échelle proposée : l'EPCI**
 - **Territoire pertinent** pour la mise en œuvre de politiques locales de l'habitat (PLH)
 - **Cohérent avec la révision du zonage 2009**
 - **Périmètres relativement homogènes**
même si certains EPCI sont de petite taille

Quels indicateurs ?

Segment du parc locatif privé

1. Le niveau de loyer
2. Le taux d'effort
3. La part des ménages modestes locataires

Segment de l'accèsion sociale à la propriété

4. Le niveau de prix
5. La part des ménages modestes propriétaires

Segment du parc locatif social

6. La pression de la demande locative
7. Le taux de mobilité dans le parc

Les indicateurs de déséquilibre

8. Le taux de vacance
9. Le taux de vacance de longue durée
10. Le taux de suroccupation

Afin de pouvoir les additionner, les valeurs pour chaque indicateur ont été converties en indice (de -5 à +5), à partir d'un découpage en écarts-type

Les indicateurs non retenus

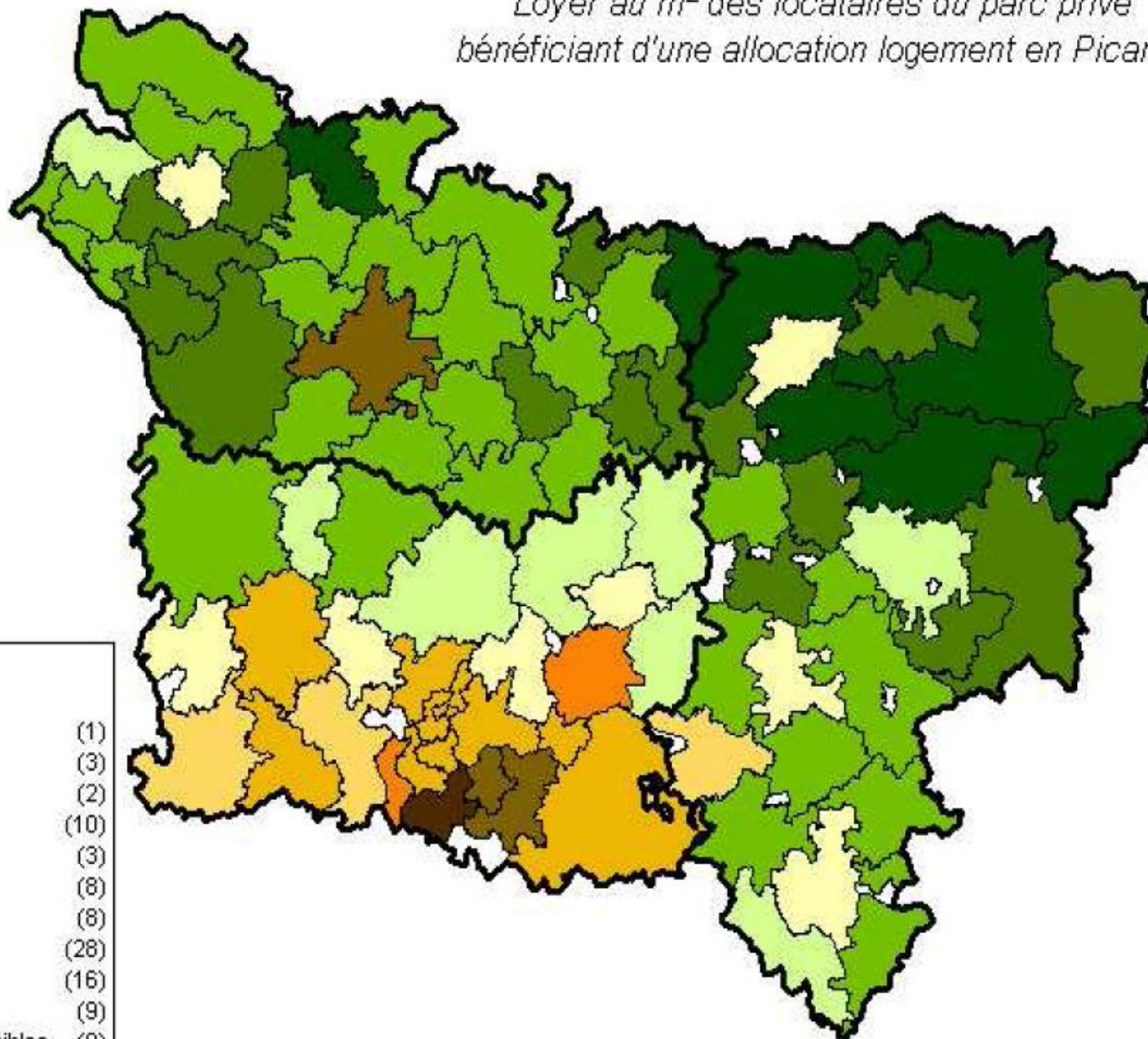
- **Dynamisme des marchés immobiliers : pas de données à des échelles inférieures au pays (Perval)**
- **Prix des marchés fonciers : données disponibles à l'échelle des pays (Perval) ou des cantons (EPTB)**
- **Dynamisme des marchés fonciers : échelle des pays (Perval)**

Segment du parc locatif privé

Indicateur 1

Niveau de loyer du parc privé

*Loyer au m² des locataires du parc privé
bénéficiant d'une allocation logement en Picardie*



Légende

9,7 - 10,7	(1)
9,2 - 9,7	(3)
8,6 - 9,2	(2)
7,97 - 8,6	(10)
7,2 - 7,97	(3)
6,8 - 7,2	(8)
6,35 - 6,8	(8)
5,6 - 6,35	(28)
5 - 5,6	(16)
4,45 - 5	(9)
Données indisponibles	(0)

Source : CAF 2008

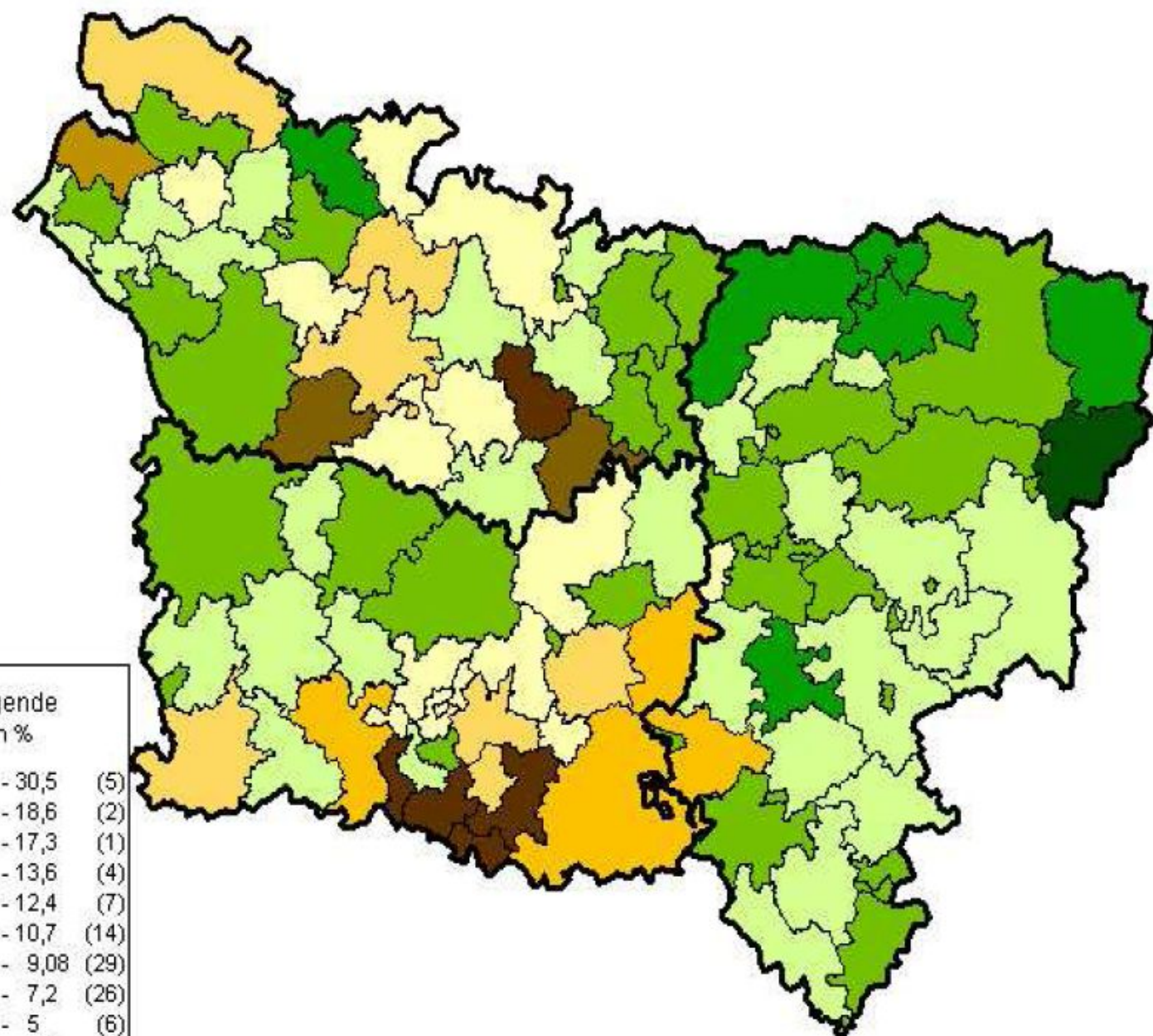
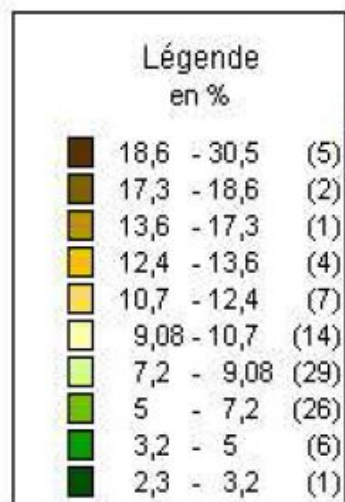
Calculs DREAL Picardie, service GCGE

Segment du parc locatif privé

Indicateur 2

Part des ménages du parc locatif privé dont le taux d'effort est supérieur à 39% après aides

Cet indicateur permet de mesurer les difficultés des ménages à se maintenir dans le parc locatif privé

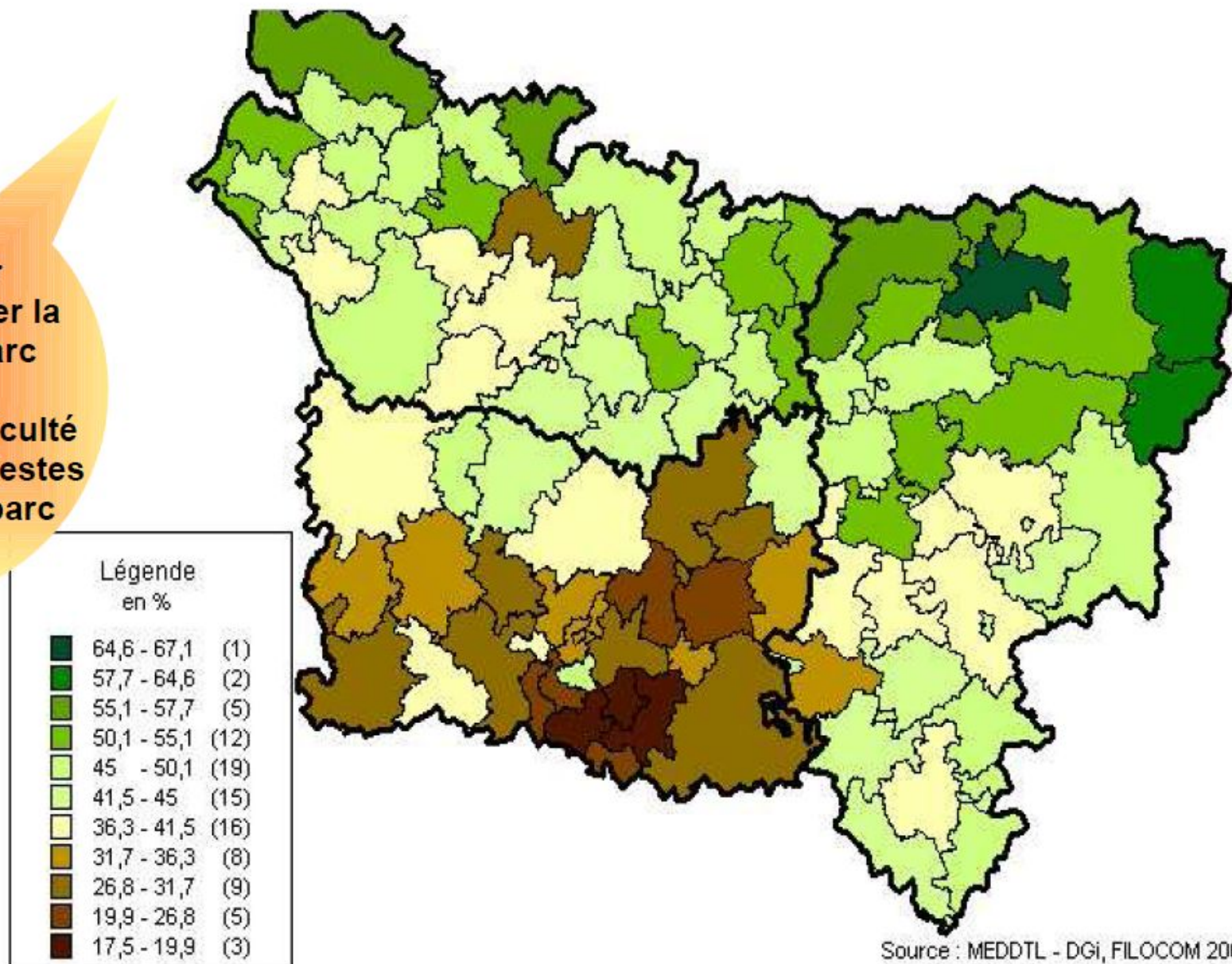


Segment du parc locatif privé

Indicateur 3

Taux de ménages ayant des revenus inférieurs au plafond PLAI dans le parc locatif privé

Cet indicateur permet de mesurer la sélectivité du parc locatif privé, c'est-à-dire la difficulté des ménages modestes à accéder à ce parc

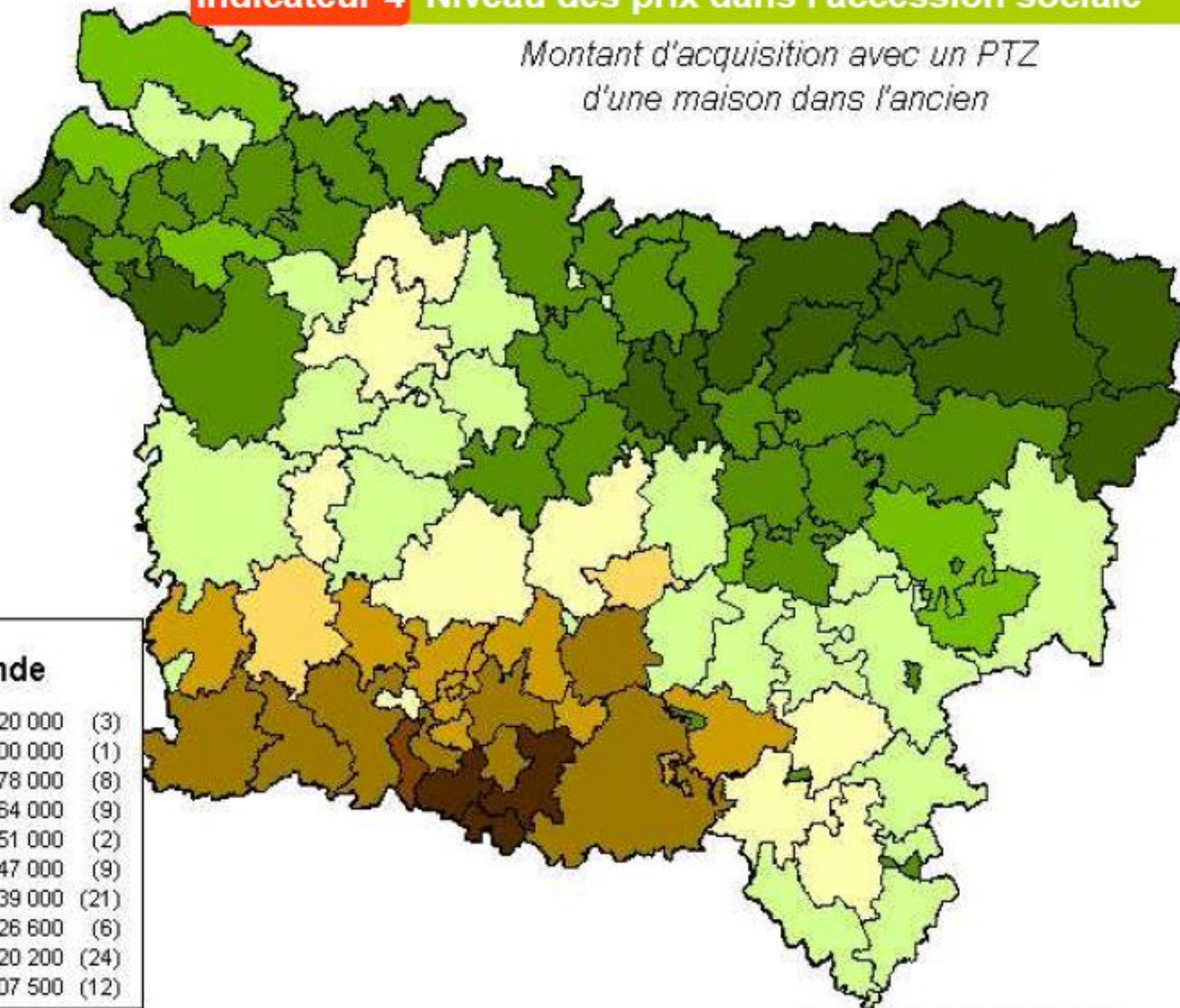


Source : MEDDTL - DGI, FILOCOM 2009
Calculs DREAL Picardie, service GCGE

Segment de l'accèsion sociale à la propriété

Indicateur 4 Niveau des prix dans l'accèsion sociale

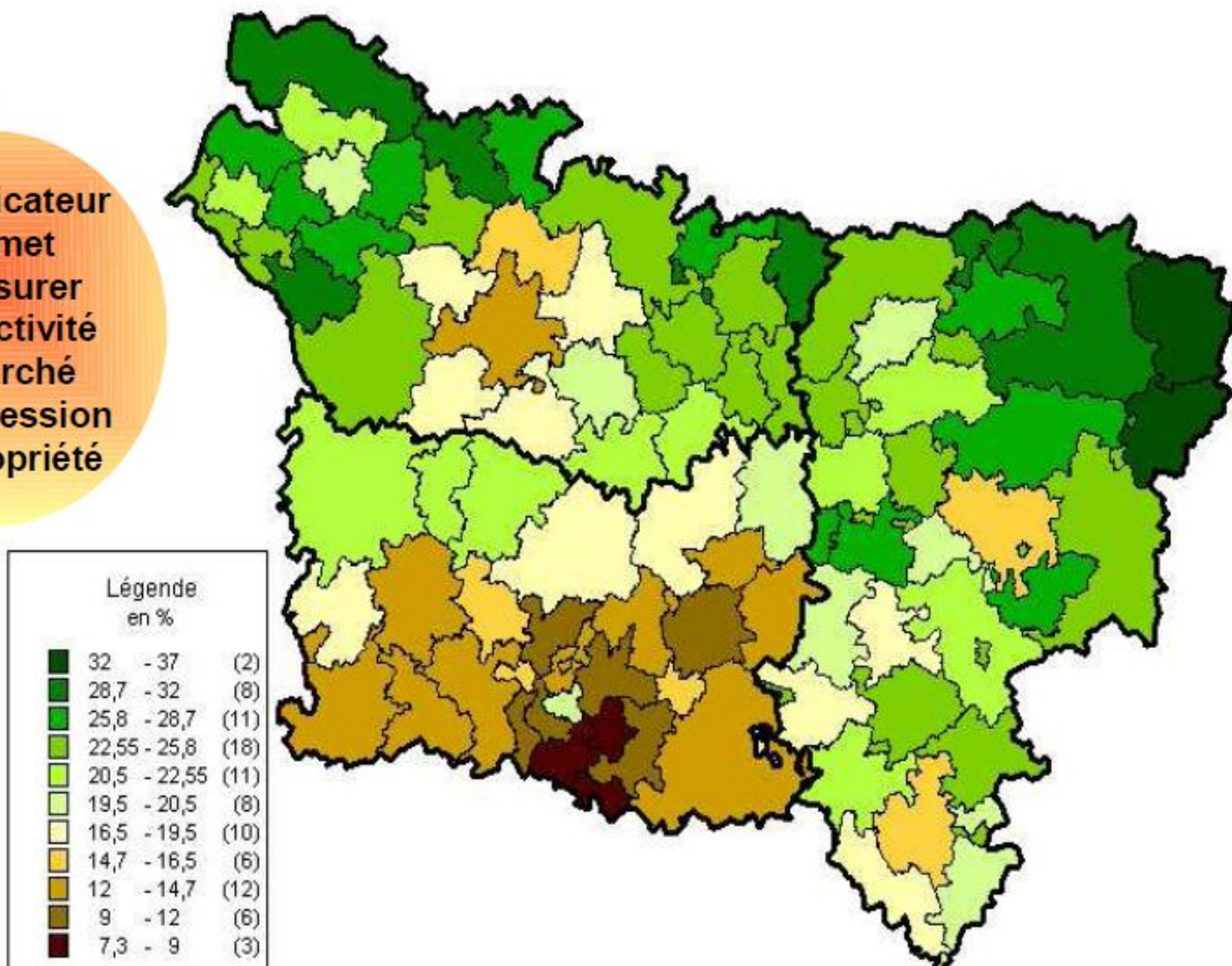
*Montant d'acquisition avec un PTZ
d'une maison dans l'ancien*



Segment de l'accès sociale à la propriété

Indicateur 5 Part des propriétaires occupants ayant des revenus inférieurs au PLAI

Cet indicateur permet de mesurer la sélectivité du marché de l'accès à la propriété

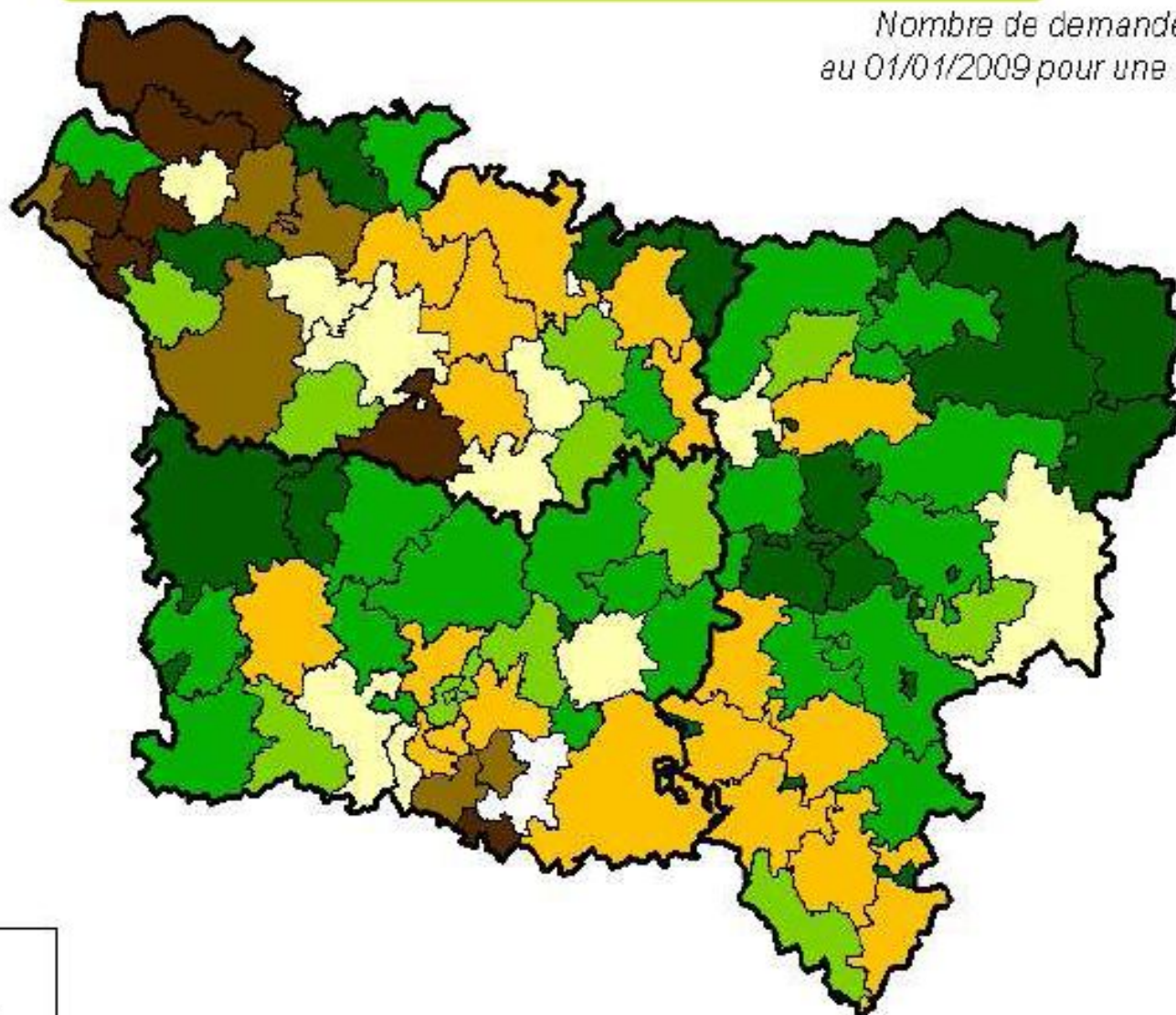


Segment du parc locatif social

Indicateur 6

Pression de la demande locative

Nombre de demandes en instance
au 01/01/2009 pour une attribution en 2009



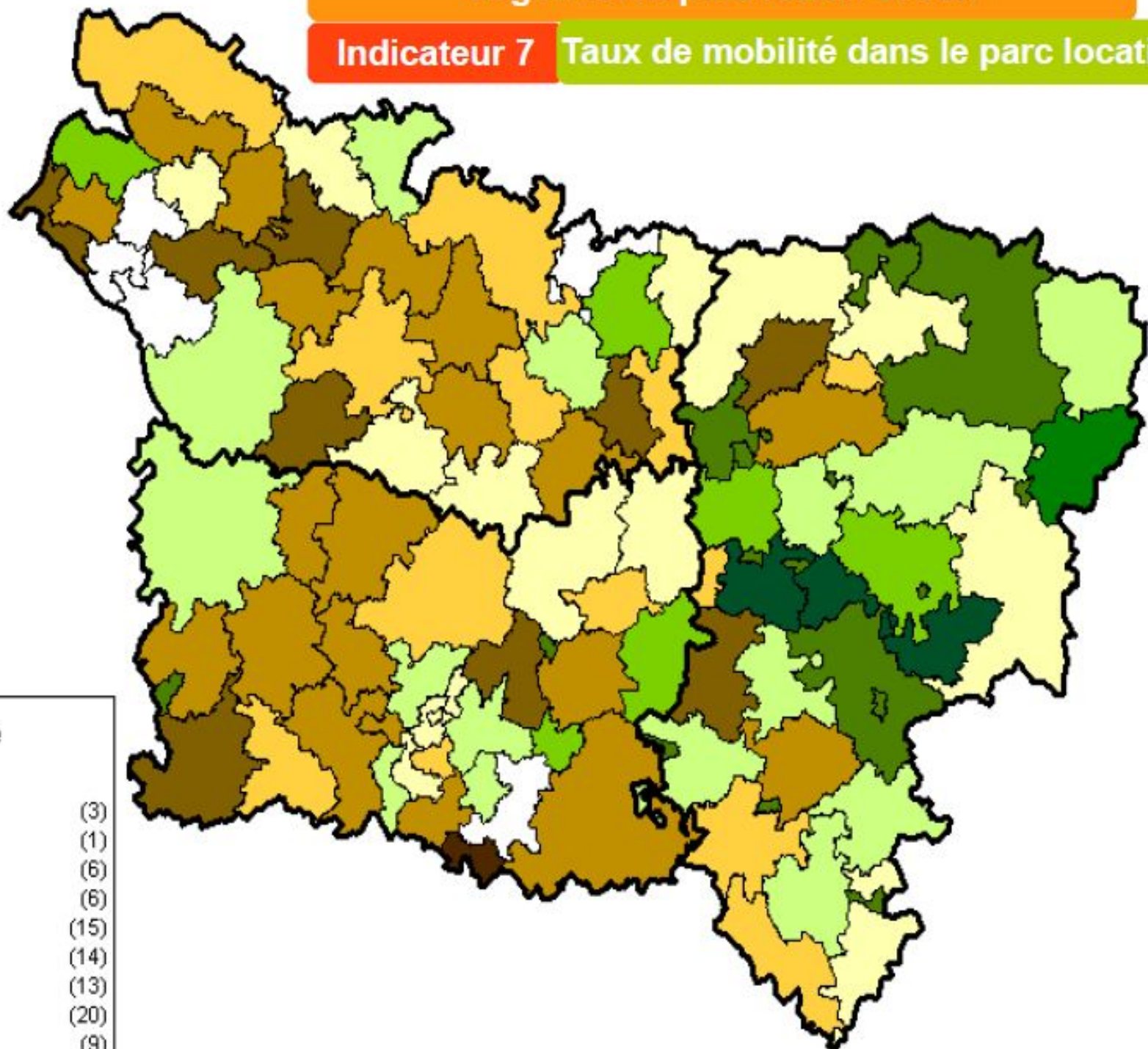
Cet indicateur mesure la difficulté du parc social à répondre aux demandes

Légende

■	5,4 - 16	(7)
■	4,2 - 5,4	(6)
■	3,2 - 4,2	(19)
■	2,755 - 3,2	(10)
■	2,29 - 2,755	(12)
■	1,62 - 2,29	(23)
■	0 - 1,62	(15)
■	données non disponibles	(0)

Segment du parc locatif social

Indicateur 7 Taux de mobilité dans le parc locatif social

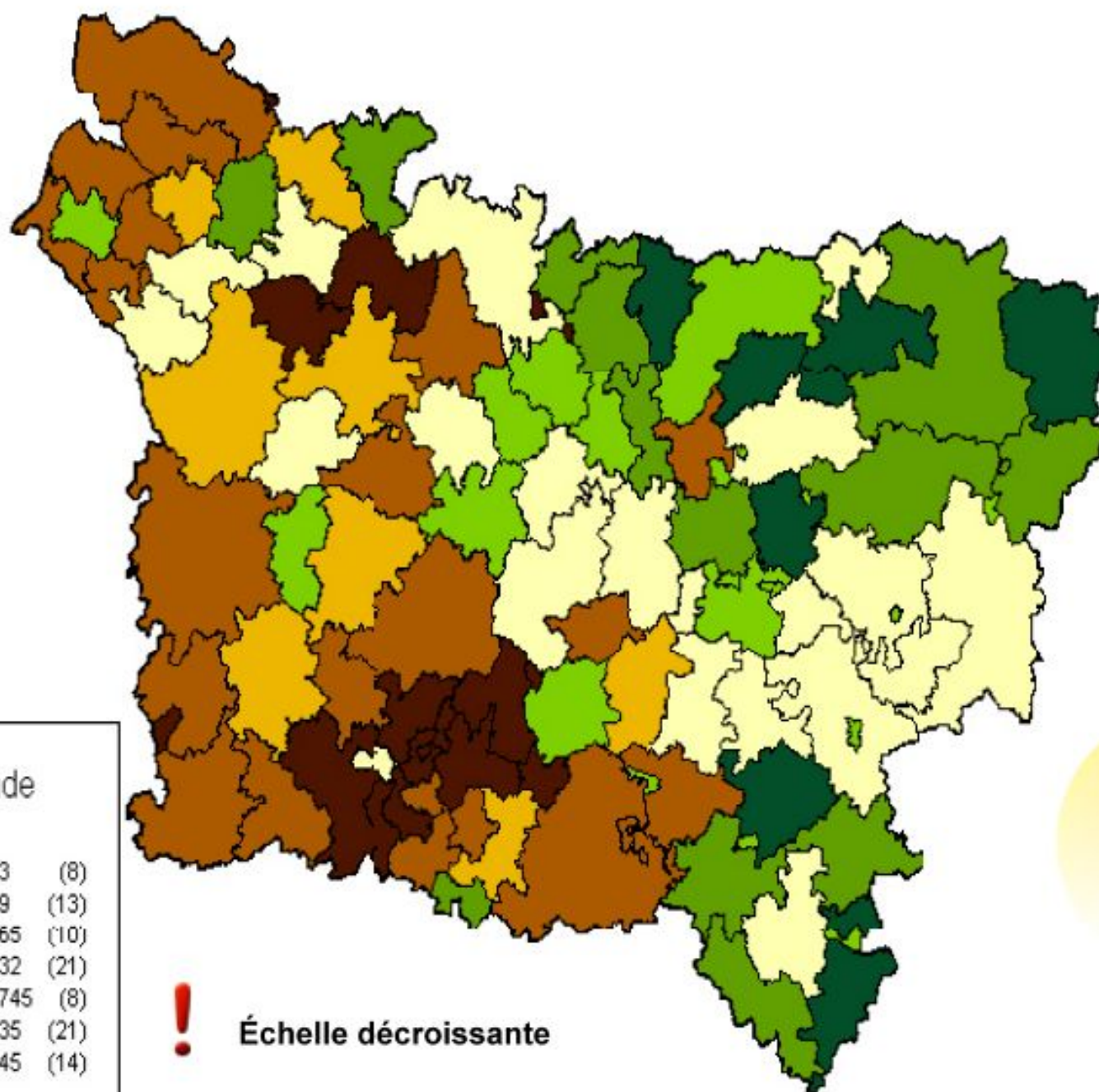


Légende en %

■	22,2 - 28	(3)
■	18,7 - 22,2	(1)
■	16,5 - 18,7	(6)
■	14,2 - 16,5	(6)
■	12,35 - 14,2	(15)
■	10,9 - 12,35	(14)
■	9,3 - 10,9	(13)
■	7,2 - 9,3	(20)
■	5,8 - 7,2	(9)
■	5,2 - 5,8	(1)
□	Données indisponibles	(0)

Source : EPLS 2010

Calculs DREAL Picardie, service GCGE



Cet indicateur reflète le niveau d'équilibre entre l'offre et la demande

Le taux de vacance cumule vacance frictionnelle liée à la mobilité et vacance structurelle

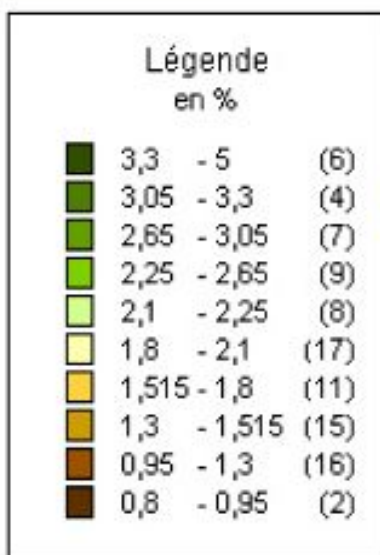
Indicateur 9

Taux de logements vacants
de longue durée (supérieur à 3 ans)

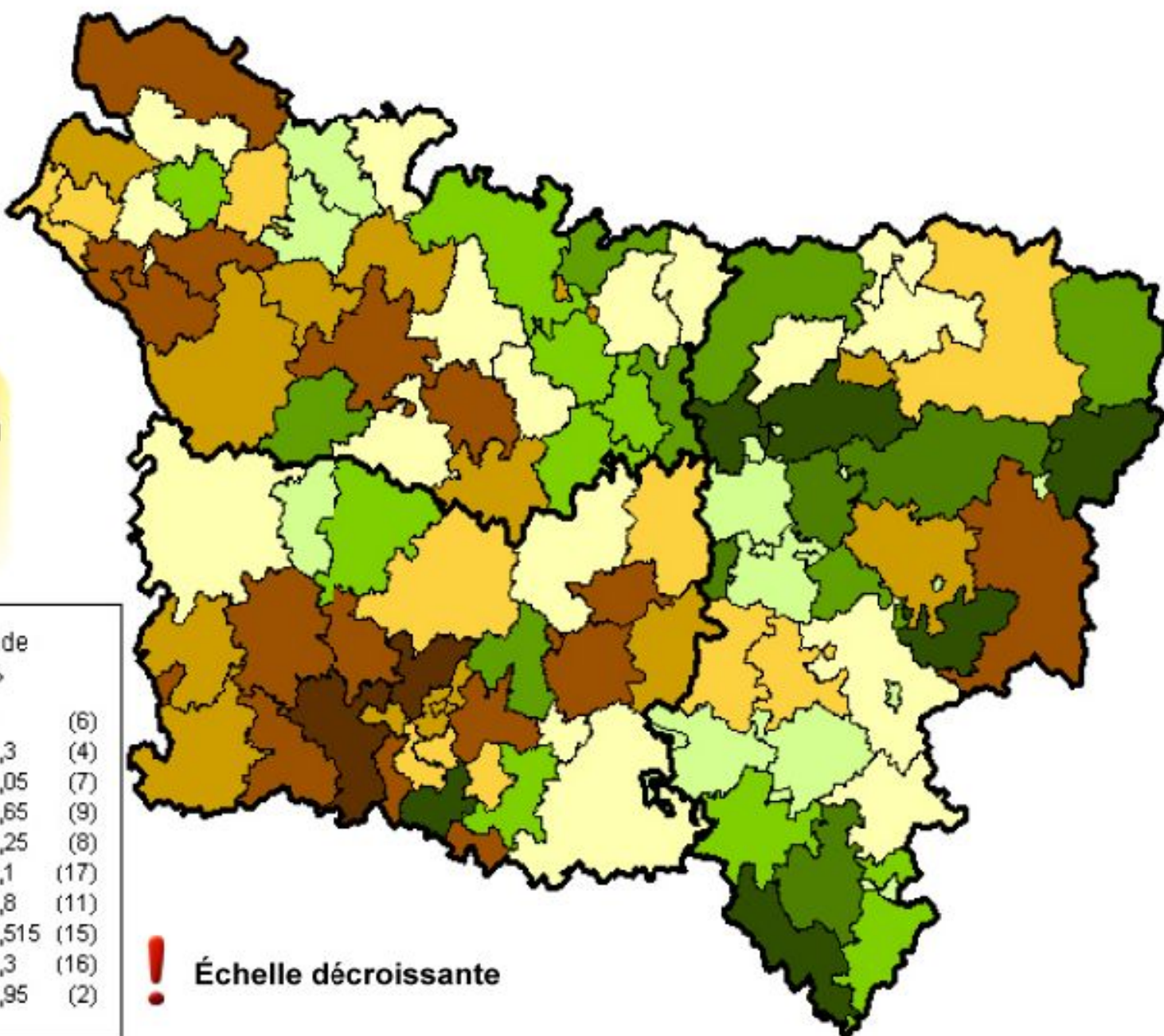
Cet indicateur mesure
la vacance structurelle
qui peut résulter :

du manque
d'attractivité
du territoire

de
l'inadéquation
du parc
(logements
vétustes...)

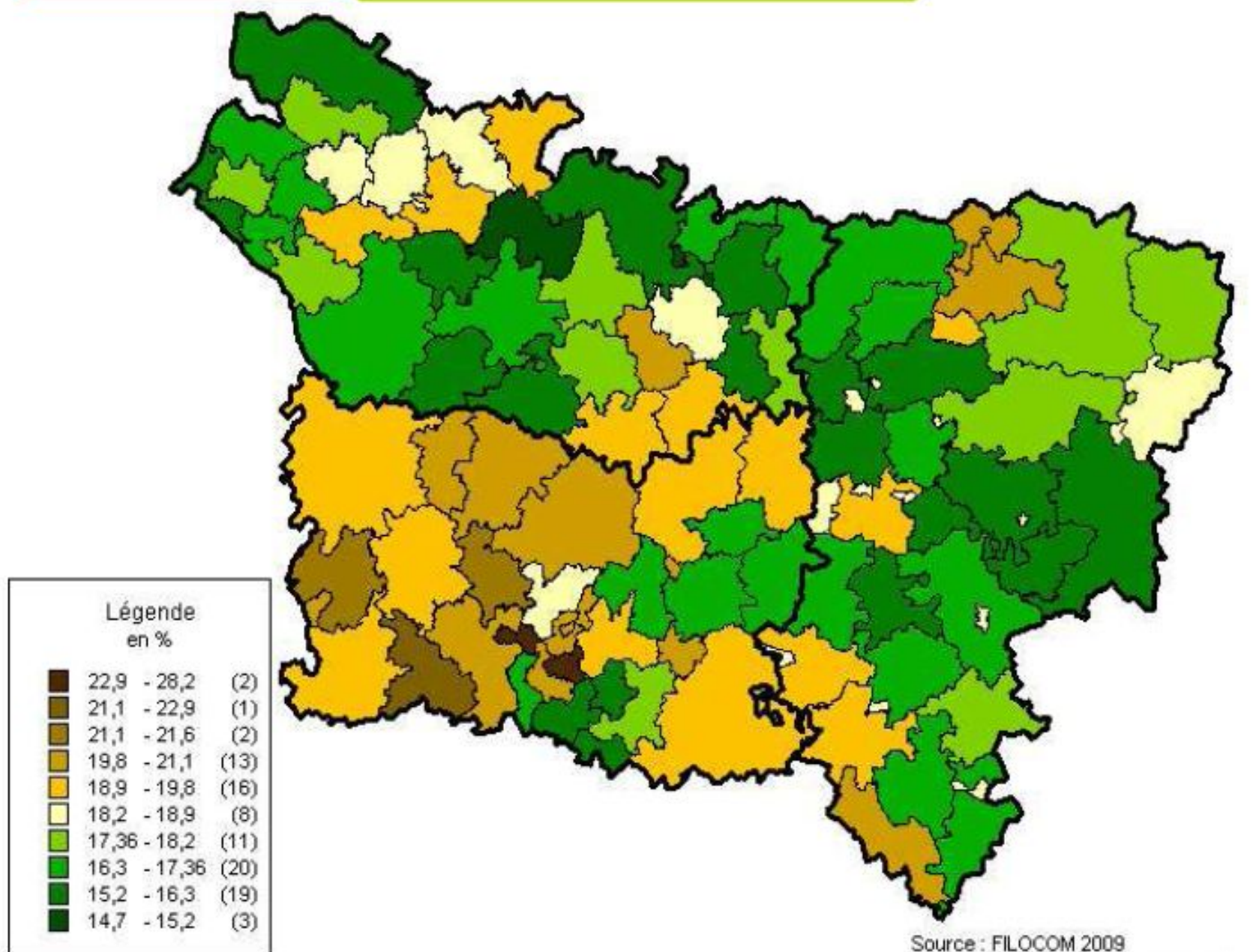


Échelle décroissante



Indicateur 10

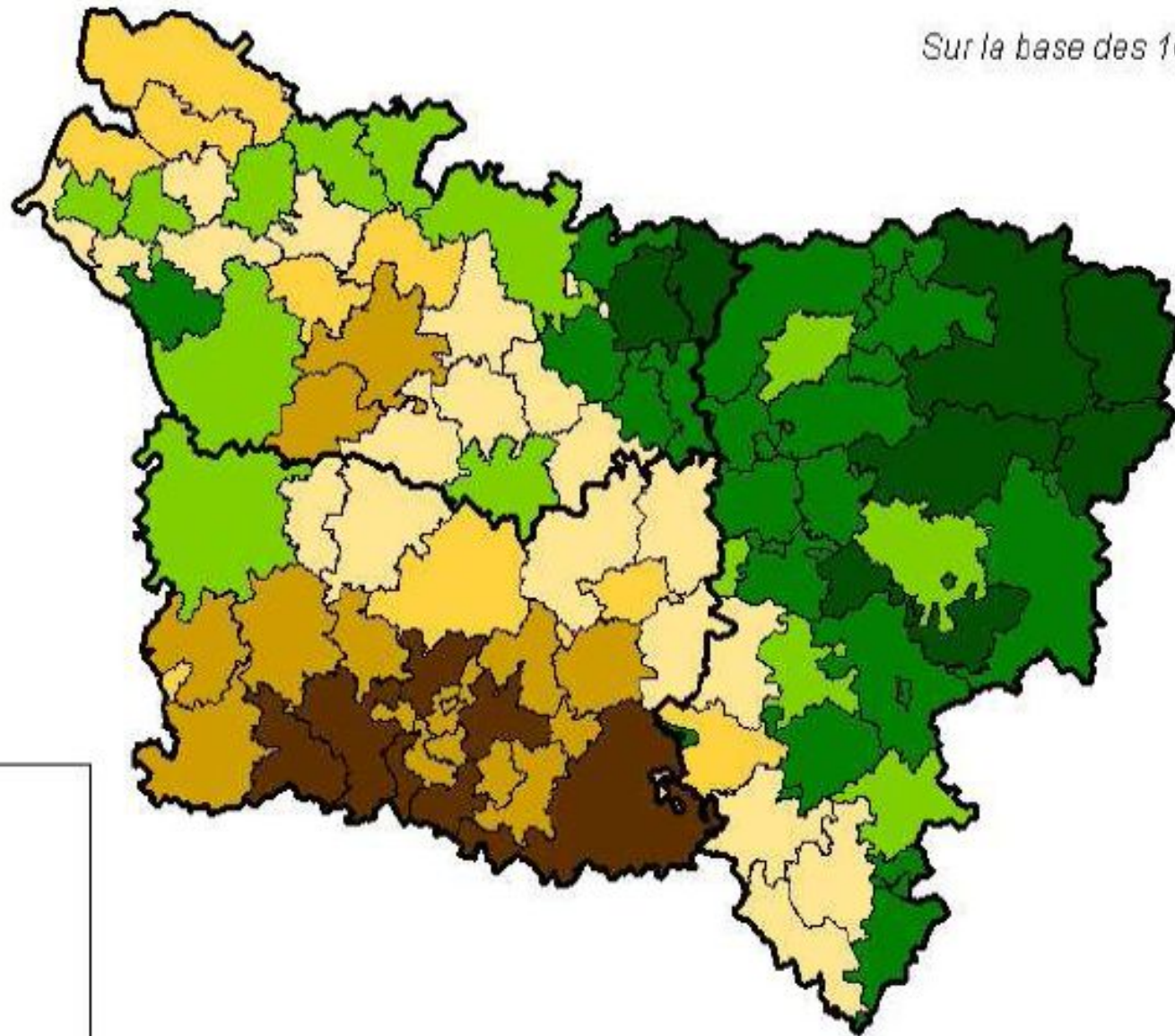
Taux de suroccupation



Source : FILOCOM 2009
Calculs DREAL Picardie, service GCGE

Carte synthétique de la tension du logement en Picardie

Sur la base des 10 premiers indicateurs



Note globale obtenue

■	> 15	(8)
■	10 à 15	(16)
■	5 à 10	(9)
■	0 à 5	(21)
■	0 à -5	(14)
■	-5 à -10	(19)
■	< -10	(8)

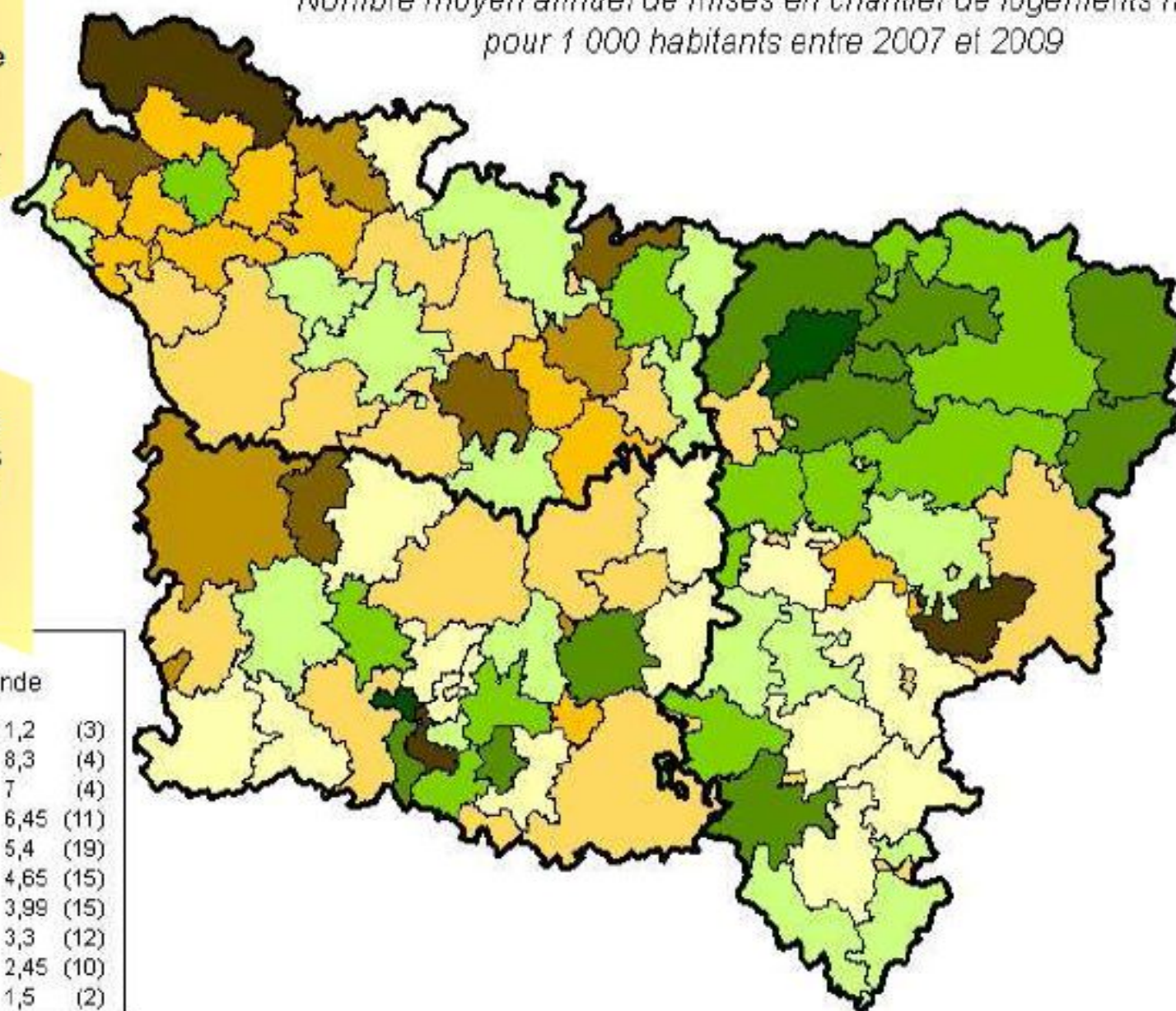
Un dynamisme faible**Peut résulter :**

- de la difficulté à produire du foncier viabilisé (territoires urbains)
- du prix élevé du foncier qui résulte des tensions

Nombre moyen annuel de mises en chantier de logements neufs pour 1 000 habitants entre 2007 et 2009

Un dynamisme fort peut résulter :

- de la construction des résidences secondaires (littoral et sud de Laon)
- d'effet de report des territoires en tension

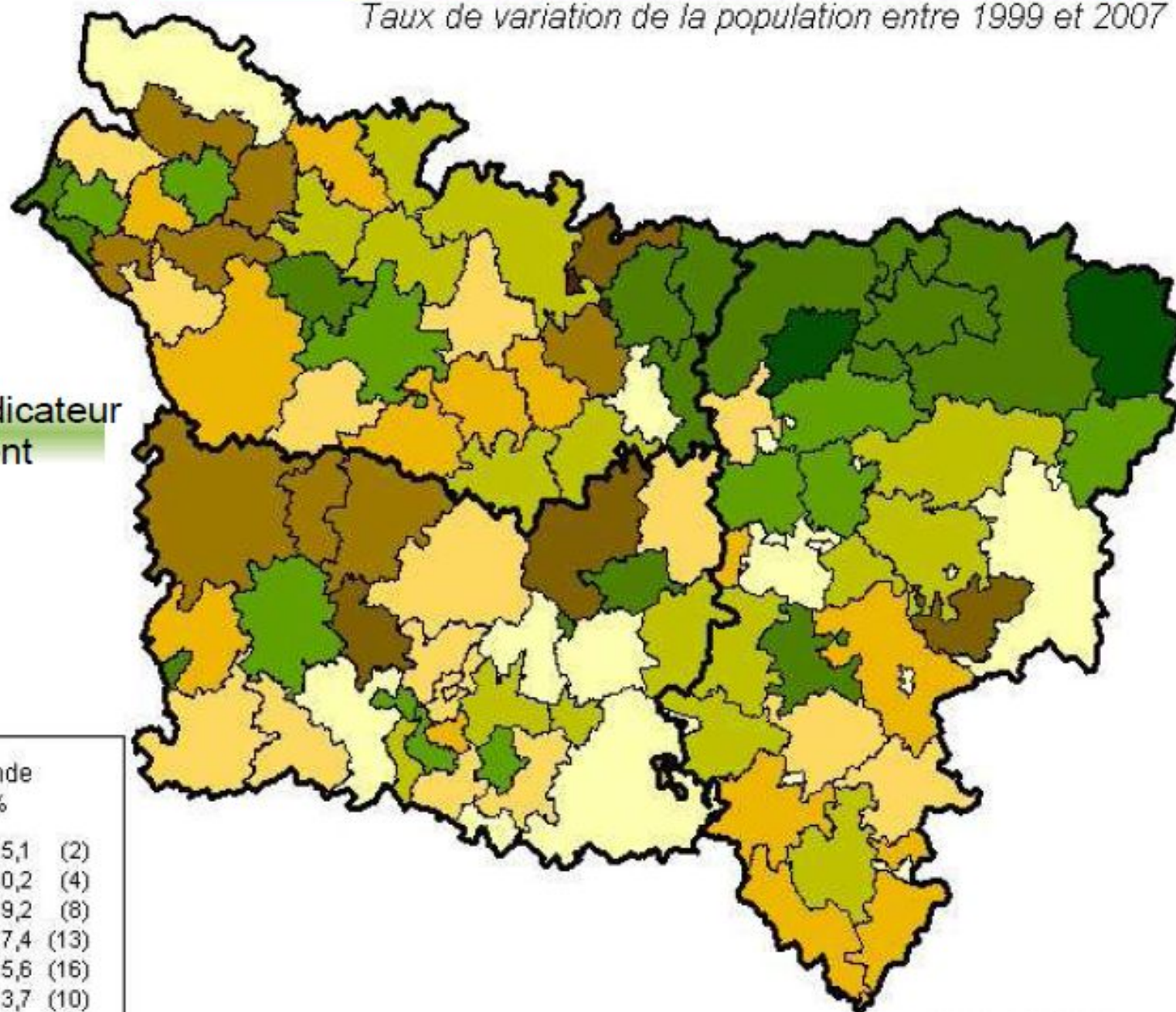


Légende

8,3 - 11,2	(3)
7 - 8,3	(4)
6,45 - 7	(4)
5,4 - 6,45	(11)
4,65 - 5,4	(19)
3,99 - 4,65	(15)
3,3 - 3,99	(15)
2,45 - 3,3	(12)
1,5 - 2,45	(10)
0,5 - 1,5	(2)

Source : SITADEL

Calculs DREAL Picardie, service GCCE

Taux de variation de la population entre 1999 et 2007

Reflet de l'indicateur précédent

Légende
en %

■	10,2 - 15,1	(2)
■	7,4 - 10,2	(4)
■	7,4 - 9,2	(8)
■	5,6 - 7,4	(13)
■	3,7 - 5,6	(16)
■	3 - 3,7	(10)
■	1,2 - 3	(16)
■	-1 - 1,2	(11)
■	-3 - -1	(13)
■	-4,4 - -3	(2)

Source : INSEE
Calculs DREAL Picardie, service GCGE

Conclusion

- Les territoires classés en zone B du zonage Scellier présentent effectivement d'importantes tensions sur le logement
- Certains EPCI aux franges de la zone B actuelle présentent les mêmes tensions : centre de l'Oise, autour de Clermont, canton de Conty
- D'autres EPCI présentent aussi une tension élevée : littoral, franges nord et ouest d'Amiens, Villers-Cotterêt, Saint Just-en-Chaussée, les Deux Vallées
- Pour certains territoires très spécifiques, comme le littoral, il serait utile de compléter l'analyse statistique par une description plus qualitative du fonctionnement local du marché