

PROGRAMME LOCAL DE L' HABITAT

23 avril 2019

PHASE
DIAGNOSTIC

PRÉSENTATION AUX
PARTENAIRES

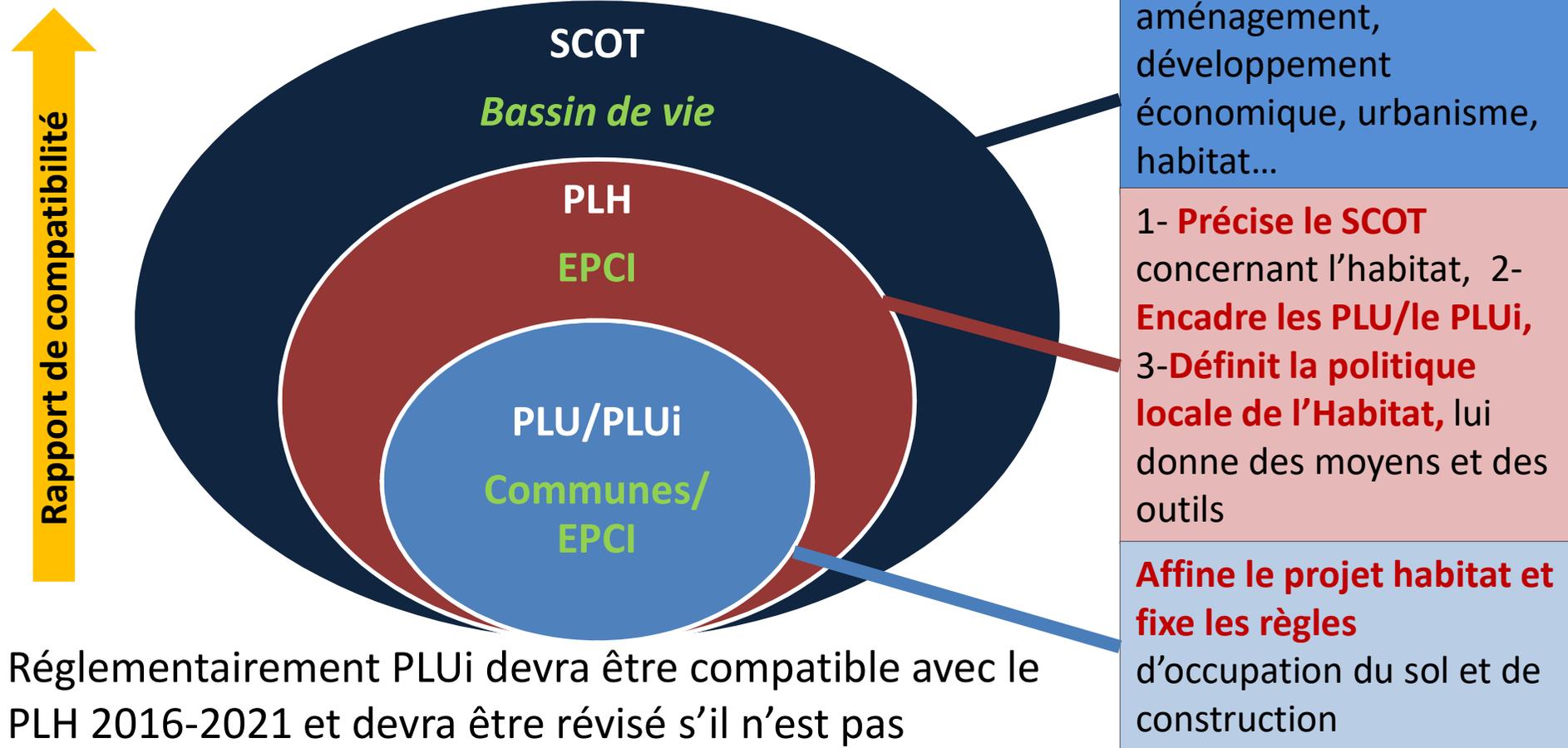
PRÉSENTATION AUX



- **Un PLH, sur 32 communes, approuvé en 2015** qui a apporté :
 - les bases d'une culture habitat
 - une vision prévisionnelle et territorialisée de la programmation
 - l'affichage d'une stratégie dont la réalisation d'un PLUi était l'épine dorsale
 - les prémices des principes d'une politique locale de l'habitat
- **Un PLUi, dont l'arrêt de projet est imminent, qui aurait dû valoir PLH** et ainsi permettre :
 - la mise à jour du PLH dans un contexte de marché et d'évolution réglementaire qui évoluent vite
 - l'approfondissement de certaines analyses
 - une traduction réglementaire immédiate

- Au 1er janvier 2018, **l'intégration de la commune de Pont Noyelle** fait réglementairement tomber le volet H du PLUi
- **Plusieurs choix s'offrent alors à l'EPCI :**
 - Intégrer Pont Noyelle dans le PLUi H – solution rejetée car incompatible avec le calendrier souhaité pour le PLUi,
 - Abandonner le volet H et modifier le PLH existant pour intégrer Pont Noyelle – solution rejetée également car le travail pédagogique sur le PLUi H a fait émerger des préoccupations et des prises de consciences nouvelles qui nécessitent plus qu'une simple révision,
 - Profiter de la matière habitat engrangée grâce au PLUi et rédiger de suite un nouveau PLH sur les 33 communes – solution retenue

Le PLH est une interface entre **les orientations du SCOT** et la **politique locale menée** dans les PLU et les PLUi.

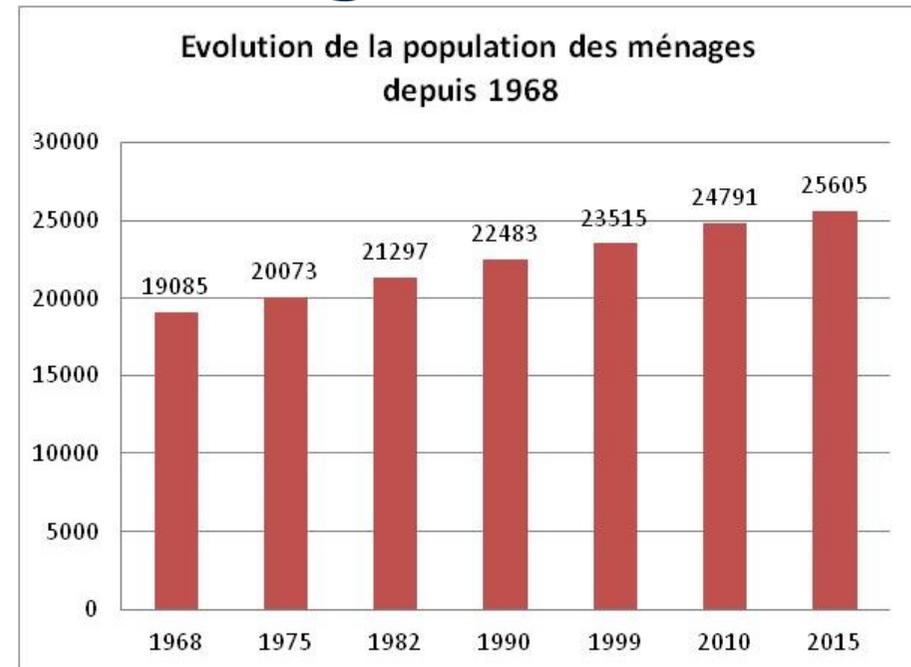


Réglementairement PLUi devra être compatible avec le PLH 2016-2021 et devra être révisé s'il n'est pas compatible avec le PLH 2020-2025, ce que les élus souhaitent éviter.

Éléments de cadrage socio- démographique

Une croissance démographique marquée par son dynamisme et sa régularité

- En presque 50 ans, le territoire a gagné près de 6500 habitants
- Les échanges avec les maires et les dynamiques de marché observées nous indiquent que cette croissance se poursuit.
- Depuis le milieu des années 80, cette croissance est plus dynamique que celles du département et du Grand Amiénois, sans toutefois atteindre la dynamique de territoires **plus directement périurbains** comme l'était Bocage Hallue par exemple.



Source : INSEE, RP 1968 - 2015

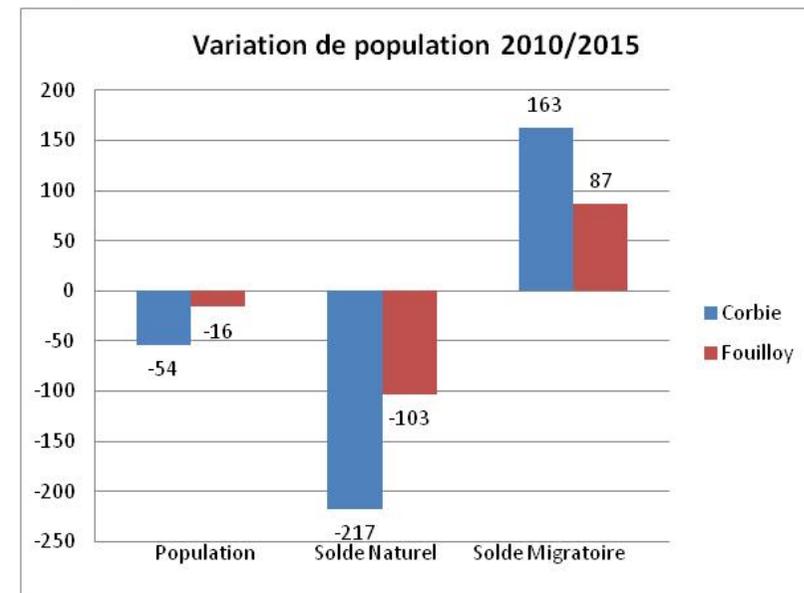
Le diagnostic économique du PLUi révèle que l'ex CCBH ne comprenait en 2013 que 32 emplois pour 100 actifs occupés, contre 59 pour la CCVDS. Ce qui fait du Val de Somme un territoire un peu moins dépendant de l'agglomération voisine que d'autres.

Un profil original dans l'ensemble du Grand Amiénois

- La croissance (+0,65%/an sur 2010-2015) repose **uniquement sur le solde migratoire.**
- Le solde naturel (nul sur 2010-2015) est dû à un fort vieillissement de la population.
- Contrairement à d'autres territoires du Grand Amiénois (notamment les plus périurbains), ces soldes migratoires et naturels ont été assez réguliers et n'ont pas connu de périodes de forte progression depuis les années 70.
- Ainsi le Val de Somme présente un profil original : bénéficiant fortement du voisinage d'Amiens, sans que la notion de « périurbain » ne s'y applique totalement.

Mais des disparités internes qui s'accroissent

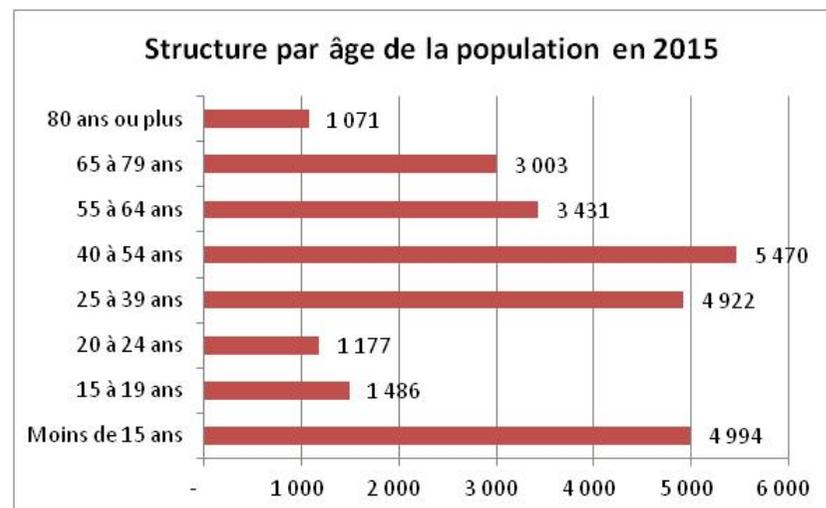
- Depuis 1999, ce sont l'Est et le Sud du territoire qui ont connu la croissance démographique la plus spectaculaire.
- Les évolutions récentes sont plus contrastées. Corbie / Fouilloy et plusieurs communes voisines voient leur population diminuer. Tandis que les parties ouest et sud du territoire demeurent dynamiques.
- Sur Corbie / Fouilloy, les arrivées de nouveaux ménages ne suffisent plus à compenser le desserrement de la population.



Source : INSEE, RP 2015

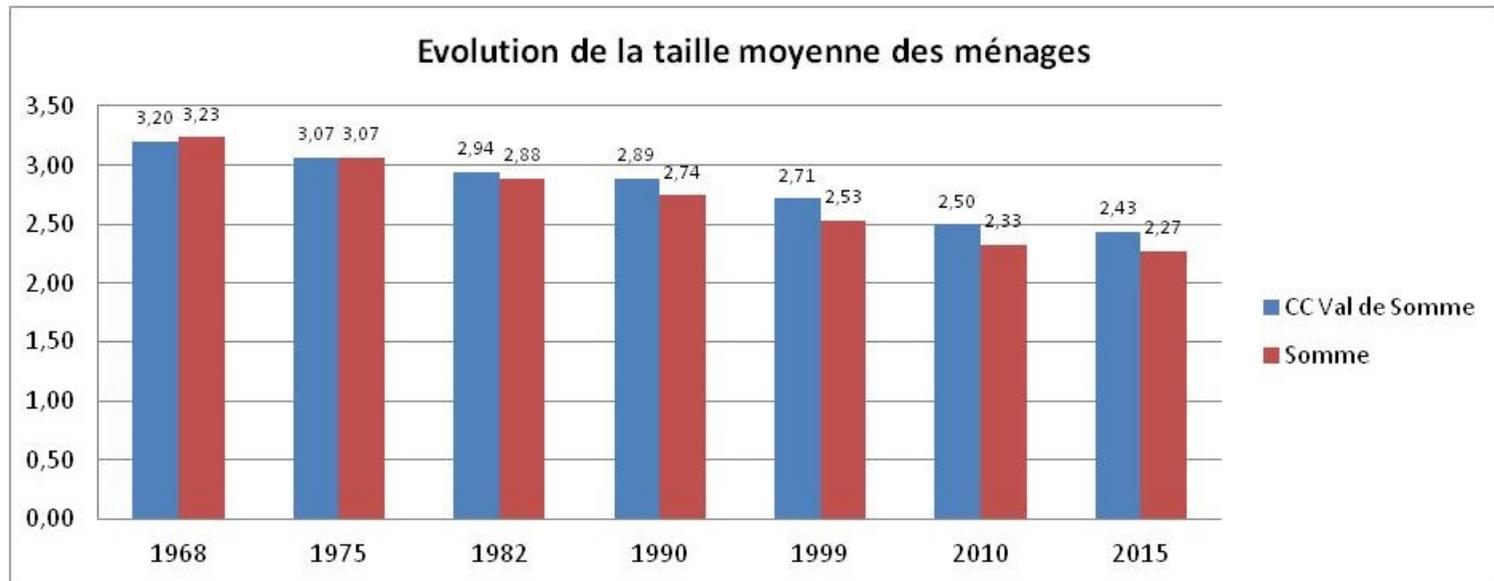
Un vieillissement qui pèse de plus en plus

- Une forte tendance au vieillissement de la population : près de 1200 personnes de plus de 65 ans de plus depuis 1999...
- ... qui n'est sans doute pas terminée (forte croissance de la classe 45 – 64 ans + 1100).
- Le vieillissement relève ici plus d'une augmentation des 40 ans et plus, que d'une baisse des populations jeunes (baisse des 15-39 ans :-500)
- Un indice de jeunesse qui atteint désormais 1,03



Source : INSEE, RP 2015

Un territoire qui conserve pourtant un profil familial

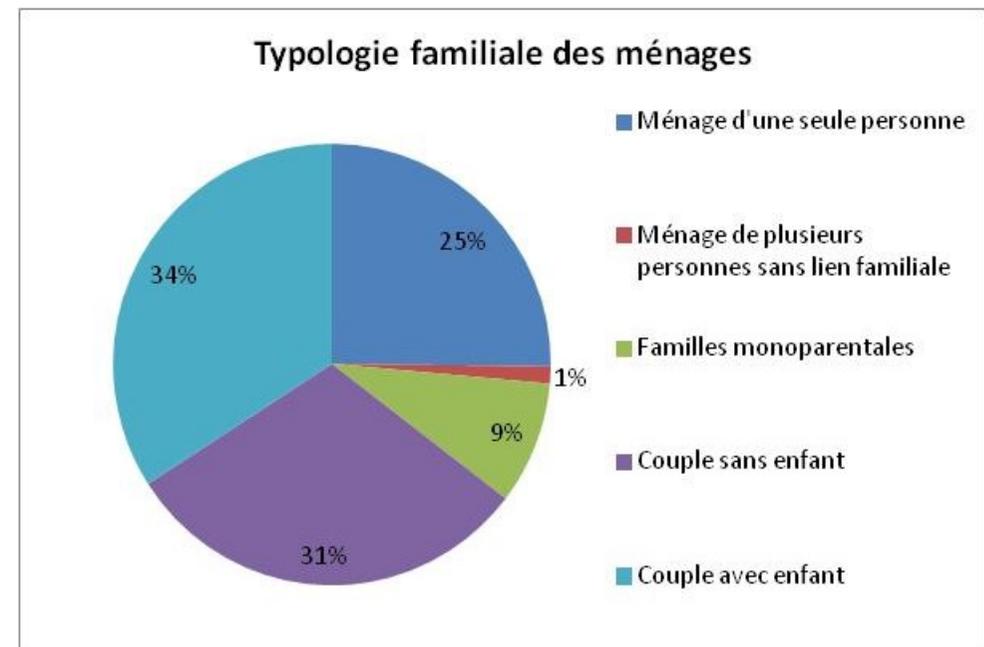


Source : INSEE, RP 1968 - 2015

- Une taille moyenne des ménages qui décroît : phénomène de desserrement des ménages,
- Mais un chiffre qui reste plus élevé que dans les territoires de comparaison.

Néanmoins, la typologie des ménages évolue

- 1 ménage sur 4 est composé d'une personne seule
- Parmi les personnes seules $\frac{1}{2}$ a plus de 80 ans et près de $\frac{1}{4}$ a entre 65 et 79 ans.
- Parmi les couples sans enfants, $\frac{1}{3}$ a plus de 65 ans
- Les familles monoparentales progressent régulièrement

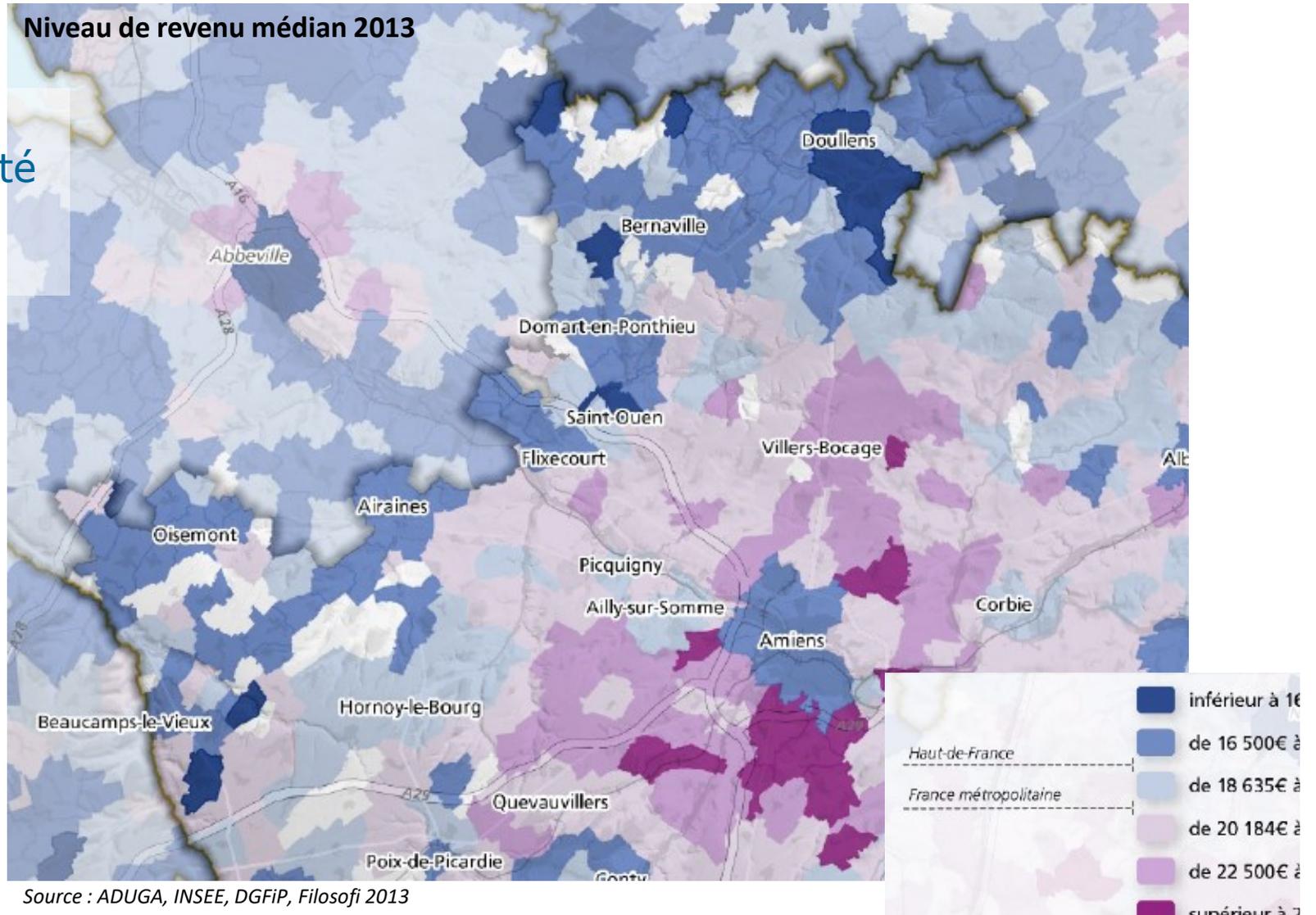


Source : INSEE, RP 1968 - 2015

Un niveau de ressources médian assez moyen

Une légère
hétérogénéité
interne
ouest/est

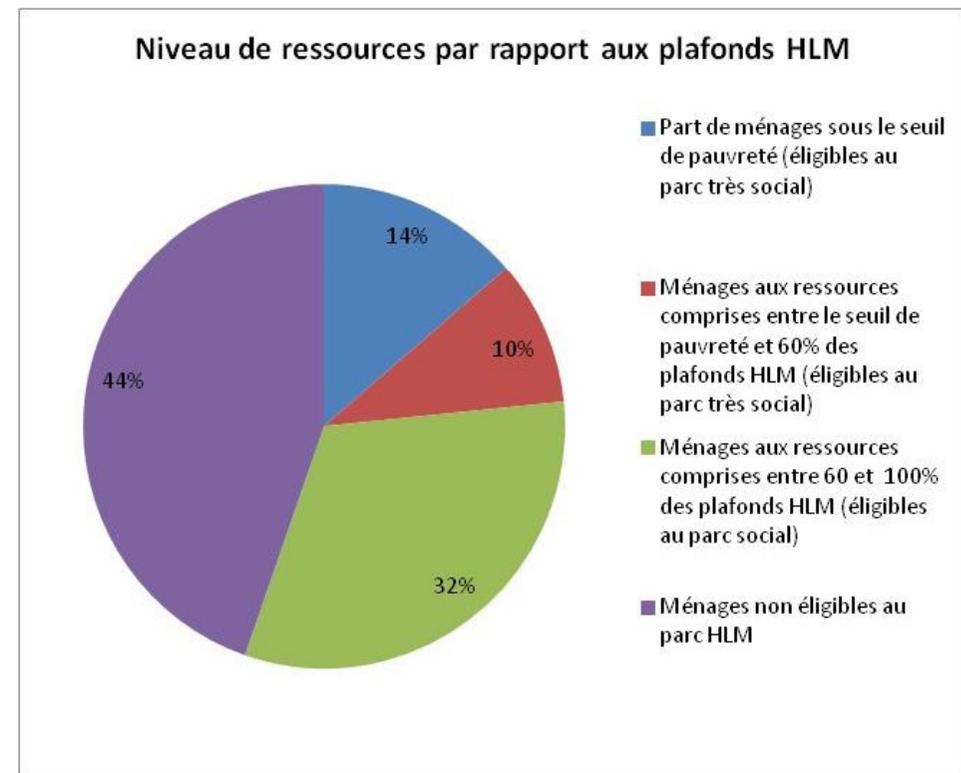
Niveau de revenu médian 2013



Source : ADUGA, INSEE, DGFIP, Filosofi 2013

Une mixité de revenus, mais une part significative de ménages pauvres

- 56% des ménages ont des revenus inférieurs aux plafonds HLM.
- 24% ont des ressources inférieures à 60% des plafonds
- 14% des ménages vivent sous le seuil de pauvreté.



Source : Fiche de synthèse Anah Filocom 2013

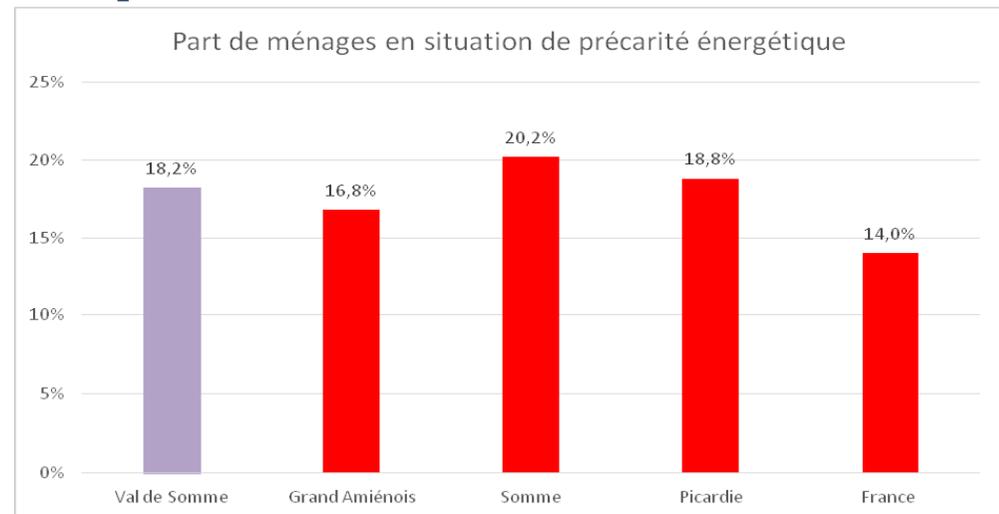
Les évolutions démographiques, les changements typologiques et les moyens des ménages sont porteurs d'enjeux significatifs en matière d'habitat :

- redynamisation du pôle,
- diversification des typologies et tailles de logements à produire,
- adaptation au vieillissement,
- ouverture des possibilités de parcours résidentiels pour les ménages âgés,
- ouverture des possibilités de parcours résidentiels pour les petits ménages,
- capacité à produire une part d'offre bon marché, y compris en accession...

L'offre de logements et les dynamiques de peuplement

Un parc de logements potentiellement énergivore, générant des risques de précarité énergétique

- 18% de ménages potentiellement concernés par de la précarité énergétique (soit 1700 ménages en 2012)

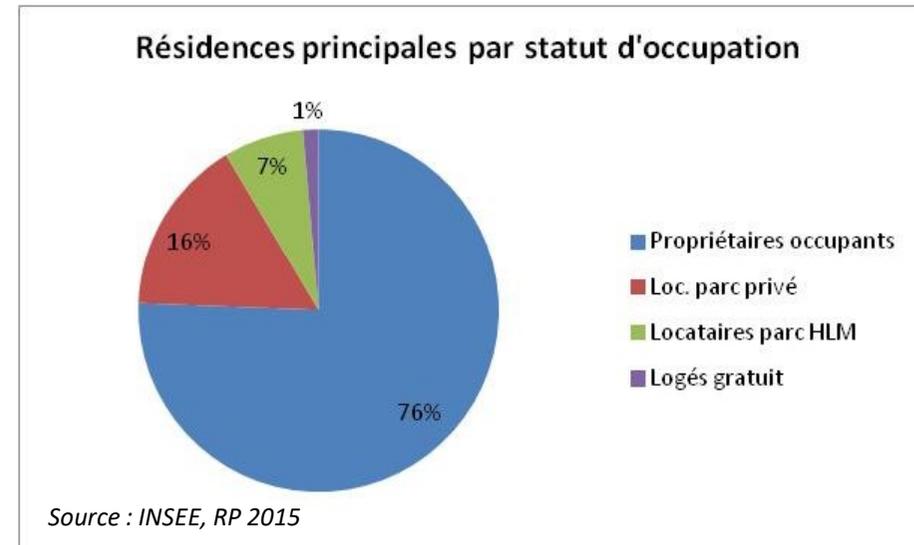


Sources : données Conseil Régional Picardie « diagnostic stratégique pour établir un plan d'action de lutte contre la précarité énergétique » 2012 - Traitement : SPIRE

- Parallèlement en 2013 :
 - 1700 propriétaires occupants éligibles et prioritaires pour bénéficier d'une aide de l'Anah,
 - et 1100 éligibles mais non prioritaires.

Un territoire de propriétaires occupants et une offre locative, concentrée dans les pôles, qui stagne en taux

- 76% de propriétaires occupants,
- 16% de locataires du privé (surtout sur le centre ouest du territoire),
- 7% de locataires HLM (répartis sur 6 communes).



23% de locatif c'est assez moyen pour un territoire de mixité entre périurbain et rural

Les élus évoquent un manque de produits locatifs et/ou une difficulté liée au logement pour garder les jeunes locaux ou accueillir les jeunes en insertion professionnelle.

Un décalage grandissant entre taille des ménages et taille des logements

Avec 51% de T5 et plus et 62% de petits ménages (1 et 2 pers) **il y a écart grandissant entre taille des logements (moy = 4,3 pièces) et taille des ménages (moy = 2,4).**

- 77% des ménages de 1 personne sont âgés de plus de 65 ans.

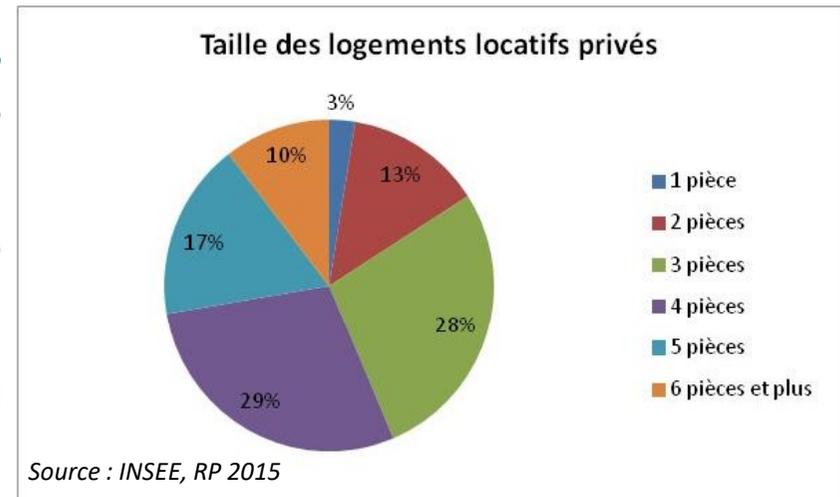
Ils sont massivement propriétaires de grands logements (85% des plus de 65 ans sont propriétaires et 76% des logements de propriétaires occupants sont de grands logements), d'où beaucoup de sous occupation.

- 25% des petits ménages sont locataires

- Ce décalage est porteur d'enjeux forts pour le territoire :
- offre adaptée au vieillissement en autonomie pour réduire les situations de sous occupation et rajeunir l'occupation du parc existant,
 - adaptation du parc ancien au vieillissement – y compris confort et sécurité,
 - offre locative adaptée aux petits ménages – y compris jeunes en insertion professionnelle...

Une offre locative privée peu adaptée aux petits ménages

- En 2013, 66% des locataires du privé étaient de petits ménages .
- T1/T2 = 16% de l'offre locative privée
- Avec les T3 = 44% (mais cela sous entend, à qualité égale, un loyer plus élevé).



- Pour le petit ménage, **trois options** :
 - **Choisir un logement de moins bonne qualité** mais plus adapté à son budget et prendre des risques sur le plan qualitatif
 - **Privilégier la qualité** et risquer de se fragiliser financièrement avec un loyer trop élevé par rapport aux ressources.
 - Pour certains, **quitter le territoire ou y renoncer..**

Quelles conséquences pour le secteur locatif privé ?

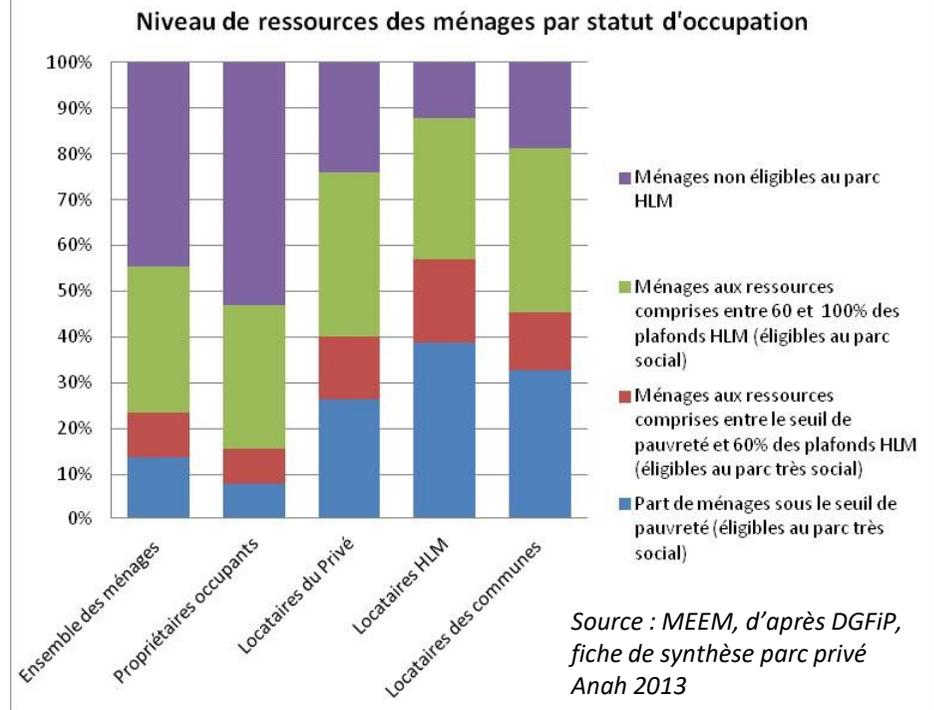
- **fragilisation financière des occupants** : les différences de loyer sont significatives à qualité égale, une qualité moindre peut entraîner des surcoûts liés aux charges...
- **fragilisation des conditions de vie** : une part des ménages choisissent le prix avant la qualité.
- **fragilisation de certains bailleurs** : la gestion locative est difficile, les risques d'impayé existent, alors que la location est souvent un vrai complément de ressources pour eux (surtout en milieu rural).
- **désengagement de certains bailleurs par** :
 - revente,
 - organisation de la vacance,
 - de moins en moins d'investissements qualitatifs et une dérive progressive vers le logement indigne.

Pour rappel :

- 72% des logements locatifs privés ont été construits avant 1975.
- 13% des logements locatifs privés sont potentiellement indignes.

Un rôle social porté par l'ensemble du locatif

- Le parc aidé joue pleinement son rôle d'accueil des ménages modestes (88%) et des ménages pauvres (57%), mais il ne suffit pas à les accueillir tous.
- C'est également le cas du locatif privé (76% et 40%) et encore plus du locatif des communes (81% et 46%).



- A noter que même si le parc des propriétaires occupants est moins concerné par cette précarité, il affiche une part de propriétaires financièrement fragiles (16%).

Ce constat fixe également des enjeux au territoire :

- Les ménages pauvres sont ceux dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds HLM, ils sont susceptibles d'être fragilisés par leur logement, d'où des enjeux liés au rapport qualité/ prix du parc existant (en particulier du locatif privé ancien).
- Les ménages aux ressources comprises entre 60 et 100% des plafonds sont la clientèle potentielle de l'accession sociale, d'où des enjeux liés à l'accession de ces ménages (accession sociale)

La demande HLM est en cohérence avec ce constat

- Le premier motif de demande de logement HLM est la recherche d'un logement moins cher.
- La décohabitation est aussi un motif important, elle émane souvent de petits ménages.
- Les divorces et séparations pèsent également sur la demande et de fait génèrent de plus petits ménages, cette demande nécessite des moyens de réponse dans une certaine urgence.
- Le logement trop grand et l'état du logement apparaissent également mais de façon moins pesante



Une offre locative sociale plus adaptée car relativement atypique

- En 2013, 62% des locataires HLM étaient de petits ménages.
- Le Val de Somme propose la part la plus importante de petits logements HLM du Grand Amiénois
 - T1/T2 = 24% de l'offre HLM
 - Avec les T3 = 69% (toutefois les T3 sont plus rarement attribués aux ménages de 1 ou 2 personnes car souvent trop chers par rapport à leurs ressources).
- Toutefois cette offre semble peu accessible : fin 2018, 67% des demandes en instance concernaient un petit ménage (63% en 2015), soit 209 demandes pour 48 attributions à des ménages d'1 ou 2 personnes en 2018 (soit **4,3 demandes pour une offre**).

Une dérive de l'occupation de loisir vers de l'habitat permanent précaire

- Plus de 500 situations, jusque là apparentées à de l'habitat léger de loisirs, ont été recensées sur le territoire,
- Dans les faits elles sont majoritairement illégales et relèvent de la cabanisation,
- 75 à 80 situations d'occupation permanente (y compris quelques unes en campings, en parcs résidentiels de loisirs ou en diffus), ont été recensées. Elle relèvent de l'habitat précaire.

L'amélioration de la qualité de vie des ménages du territoire est également un enjeu, elle devra passer par :

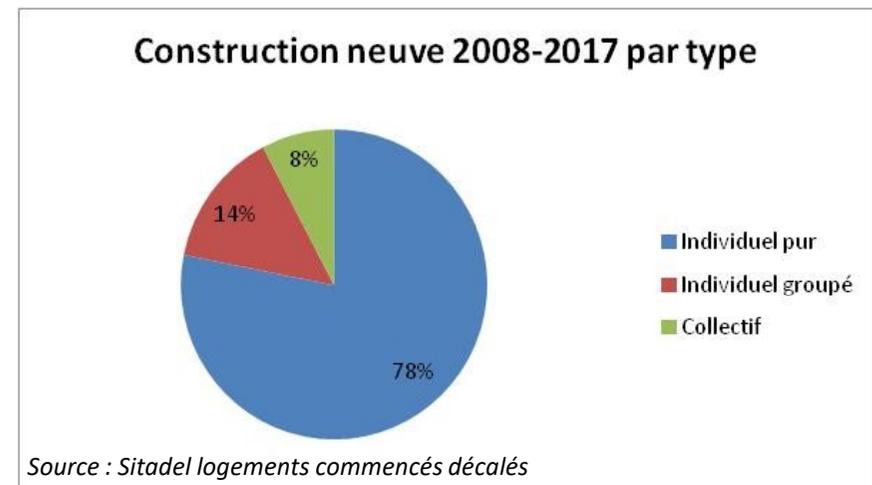
- La lutte contre la précarité énergétique,
- Le résorption des situations de logement indigne,
- La résorption des situations d'habitat précaire.

La lutte contre la cabanisation est un enjeu majeur pour le territoire qui dépasse largement le cadre du PLH.

Les dynamiques de marché

Une construction neuve dynamique hors pôles

Avec une construction neuve à 123 logements par an en moyenne sur 2008-2017, le territoire est parmi les plus dynamiques du Grand Amiénois (indice de construction neuve 4,7/1000 habitants)



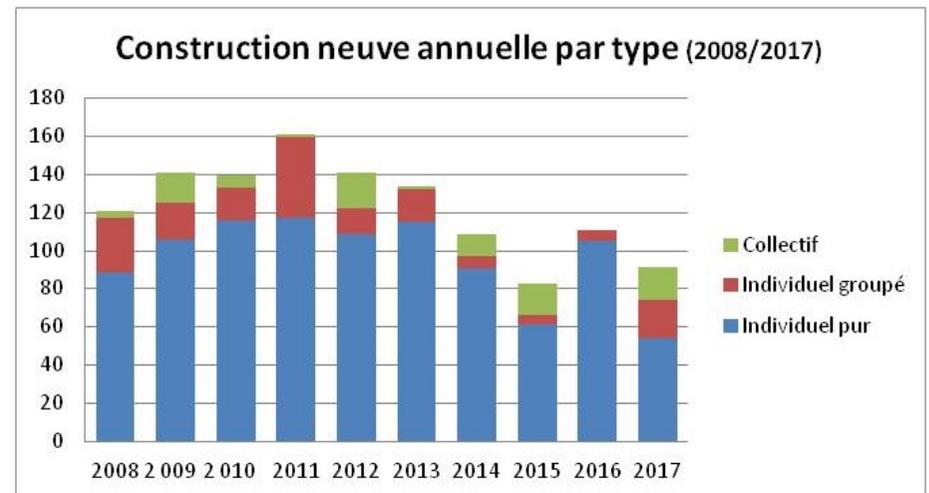
Plusieurs groupes de communes affichent une dynamique de construction neuve sur la période 2008-2017 particulièrement forte (indice de construction neuve > 5/1000 hab):

- **Communes du sud** : Aubigny, Gentelles, Cachy, Marcelvave, Hamelet, Lamotte-Warfusée, Morcourt, Villers Bretonneux.
- **Communes de l'ouest** : Bussy les Daours, Daours, Lahoussoye et Pont noyelle.
- **Communes du Nord** : Baizieux, Heilly et Bresle.

Un affaiblissement dans la période récente et peu de progrès en terme de diversification (d'où une consommation foncière importante)

Depuis 2012, la construction neuve a reculé d'une vingtaine de logements par an, pour atteindre 95/an depuis 2015.

Aucun progrès notable n'est observé depuis 2008 en terme de diversification, l'individuel pur reste le mode de production largement majoritaire (78% en moyenne).



Source : Sitadel logements commencés décalés

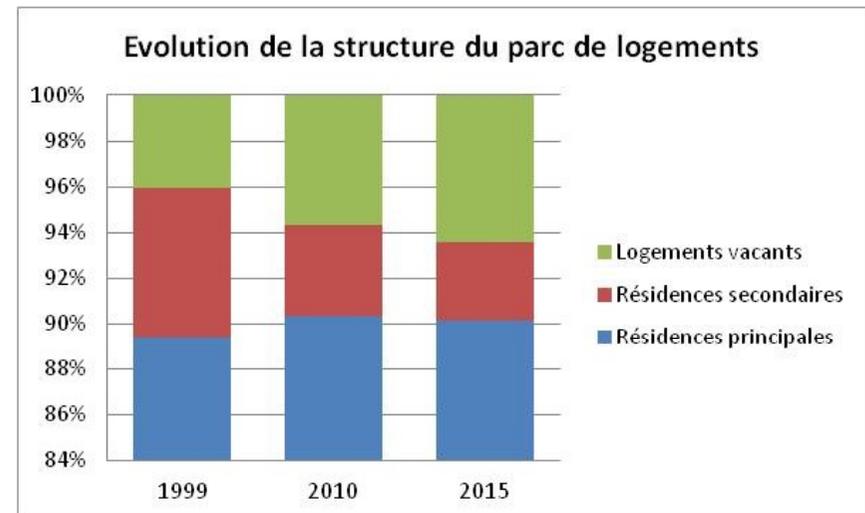
Ce mode de production est ici très consommateur de foncier (à l'exception de la partie est du territoire). La démarche PLUi en cours a vocation à réguler cette consommation.

Dans le même temps, la vacance poursuit sa progression

En 2015 la vacance INSEE atteignait 6,4 %, ce qui reste une vacance contenue, mais qui en fait un indicateur à surveiller.

9 communes affichent un taux supérieur à cette moyenne dont 3 un taux supérieur à 8,5%. Ces 3 communes cumulent taux vacance élevé et forte dynamique de construction neuve : Aubigny, Baizieux et Marcelcave.

11 communes affichent un taux de vacance inférieur à 5%.



Source : INSEE RP 2015

Corbie et Villers Bretonneux se situent autour de 7,5%.

Un noyau dure de la vacance estimé à plus ou moins 200 logements

En 2015, 53 à 60% de la vacance correspondait à de la vacance de rotation (moins de 2 ans) - proportion en augmentation (révélatrice d'une détente conjoncturelle du marché).

Les 40 à 47% restant constituent la vacance « lourde », elle est liée à :

- des problèmes de succession,
- une inadaptation lourde du bien au marché (trop cher, trop dégradé, trop atypique...),
- de la rétention immobilière,
- un désengagement de certains propriétaires.

Elle constitue le noyau dur de la vacance :

- 240 à 280 logements sur la CCVDS (source Filocom),
- 170 à 180 logements (selon l'estimation des maires).

Ces biens à l'abandon pèsent sur l'attractivité de certaines communes.

La production consommatrice de foncier et pauvre en diversification génère des enjeux :

- meilleur encadrement du foncier par l'urbanisme réglementaire,
- recours plus fréquent à de la maîtrise foncière publique,
- mobilisation des friches et des dents creuses,
- accompagnement des communes dans le montage d'opération plus complexes...

La vacance, même si encore « raisonnable », doit être prise en compte dans ces aspects :

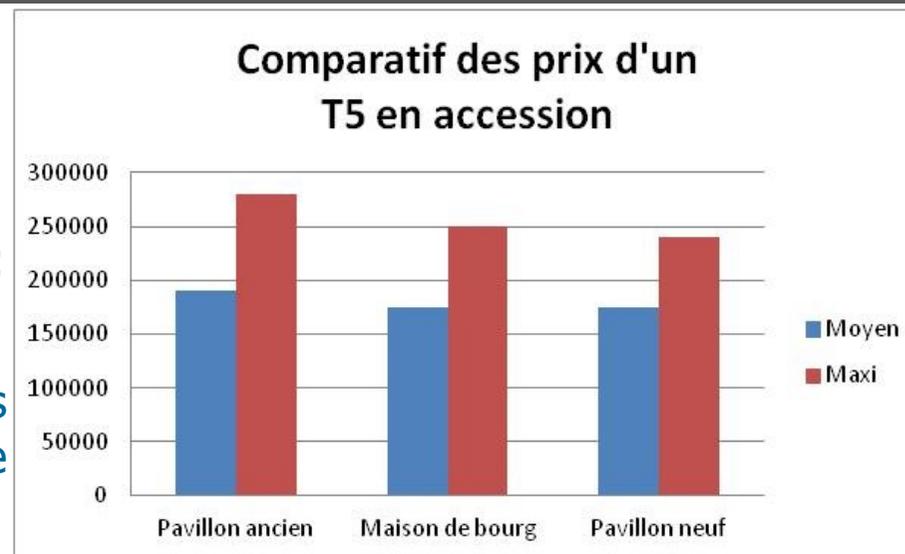
- concurrence de l'offre neuve
- sensibilisation des propriétaires
- lutte contre la vacance lourde

Un marché de l'accession qui n'est pas favorable à la primo-accession

- Budget moyen des primo-accédants : 120 000 à 150 000 €.
- Des niveaux de prix élevés dans l'ancien (au sud et à l'ouest du territoire en particulier).
- Des parcelles trop chères > 45 000 € qui excluent cette clientèle.

D'où :

- un marché qui favorise les accédants moyen à supérieurs (souvent plus âgés).
- des risques liés aux choix qualitatifs qui s'imposent aux ménages et au territoire (banalisation des constructions, allongement des durées de travaux et de chantiers, travaux non réalisés...)



Source : Questionnaires communaux et sites d'annonces en ligne

Estimation du prix d'un pavillon neuf T5 :

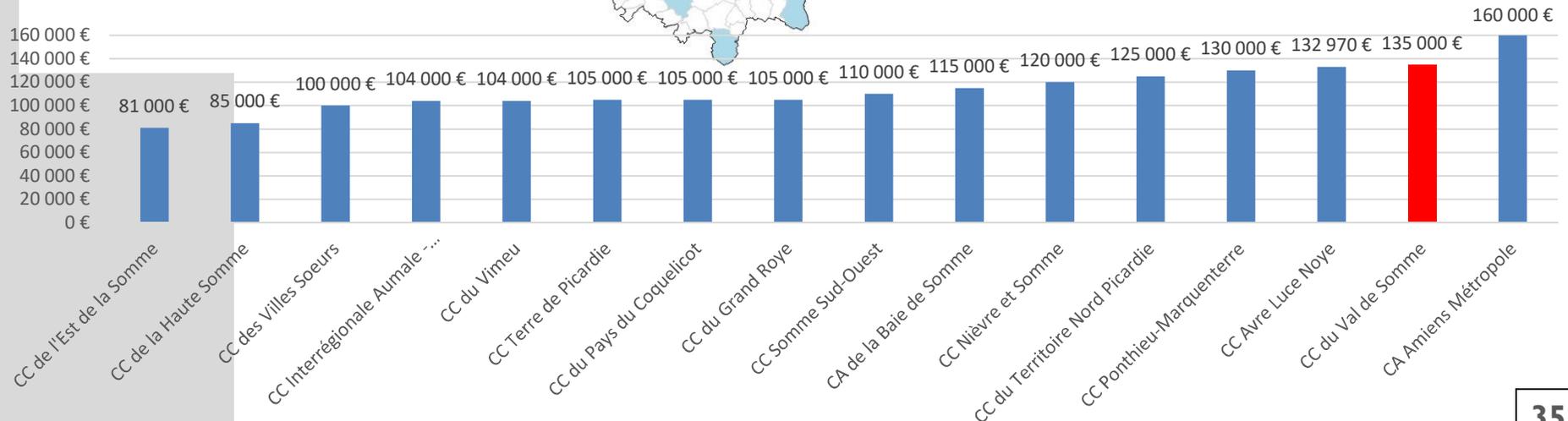
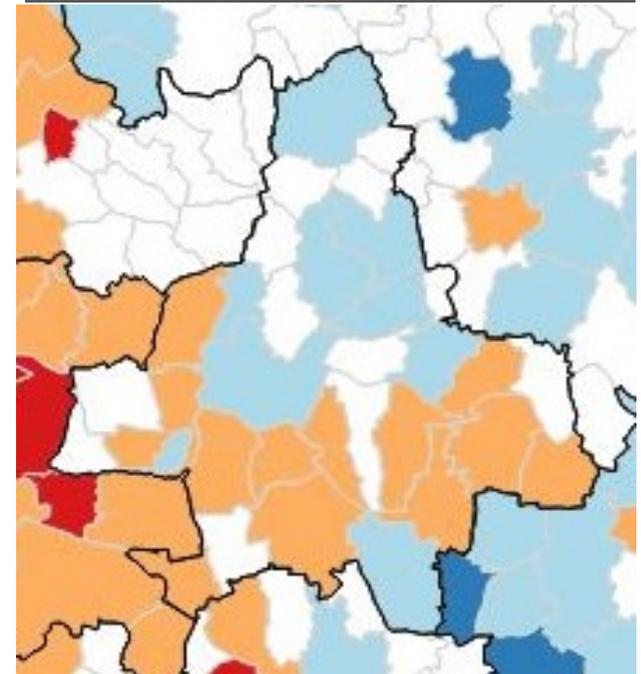
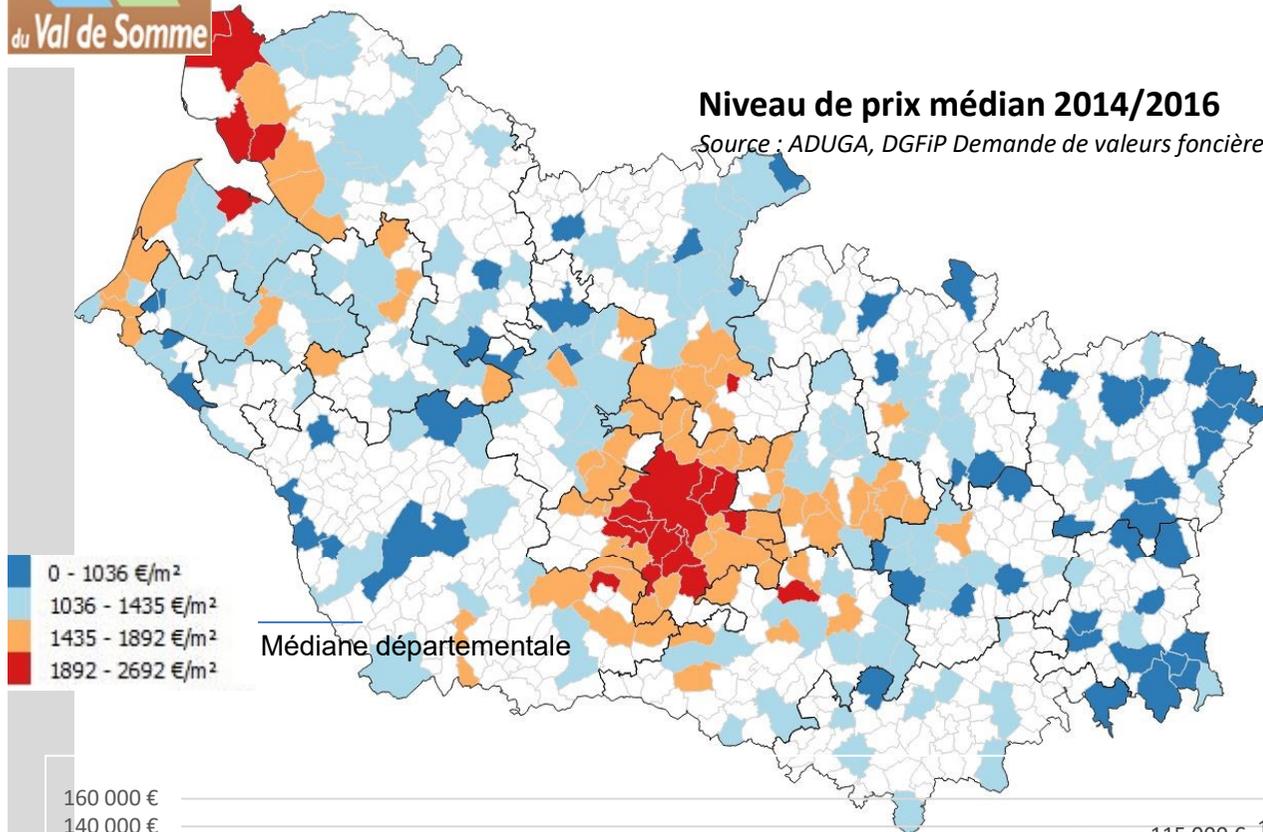
Coût du foncier 45 000 à 85 000 €

Coût de la maison 130 000 € en entrée de gamme pour un 95 m², 150 000 € en moyenne gamme.

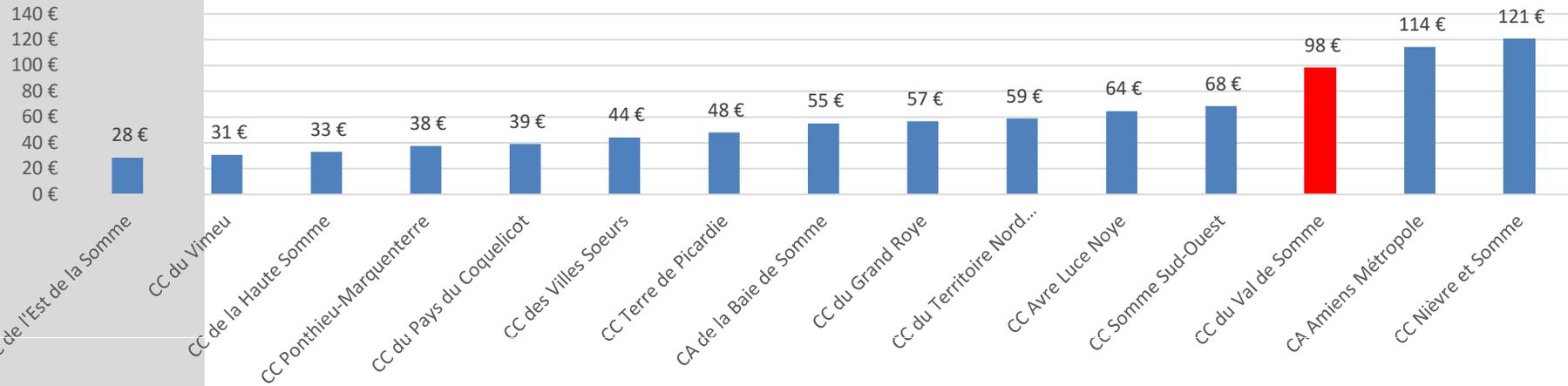
Total : 175 000 € à 235 000 € (hors frais et taxes)

Niveau de prix médian 2014/2016

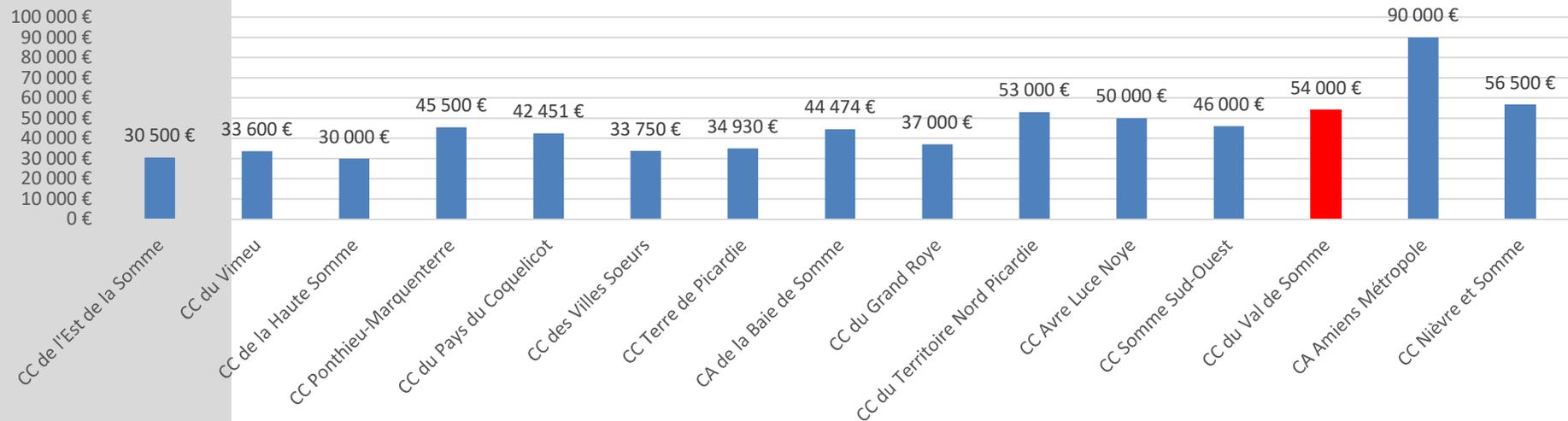
Source : ADUGA, DGFIP Demande de valeurs foncières



Prix médian du m² de terrain (2014-2016)

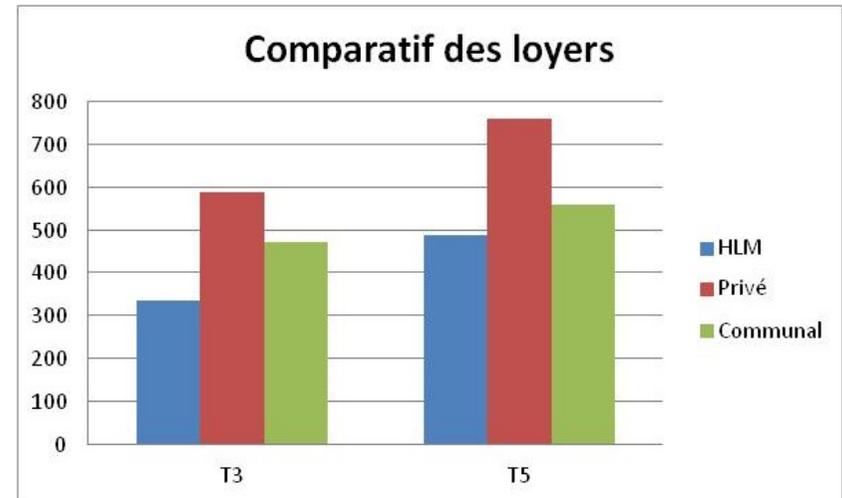


Prix median du terrain (2014-2016)



Un marché locatif privé cher qui rencontre une demande qui s'appauvrit

- Des niveaux de prix élevés :
 - 580€/mois pour un T3,
 - 750€/mois pour un T5,
- Une clientèle solvable qui mute rapidement, car très vite attirée par l'accession (concurrentielle à ces niveaux de prix sur certaines parties du territoire ou dans d'autres territoires),
- Une demande qui se recentre sur la clientèle modeste (solvabilisée par l'aide au logement),
- Une ancienneté moyenne dans le logement d'environ 6 ans (2,5 fois moins que dans le parc HLM).



Source : RPLS 2018, questionnaires communaux et sites d'annonces en ligne

Un marché locatif aidé tendu

En 2018, 311 demandes pour 72 offres

=

indice de tension du marché de 4,3

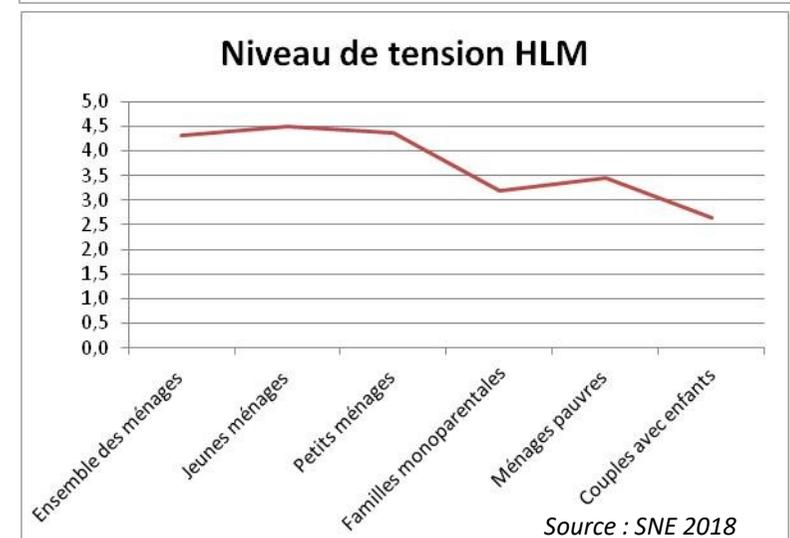
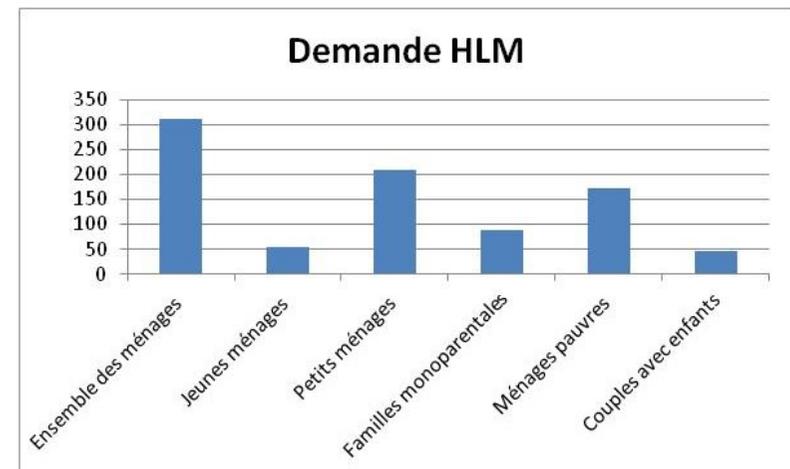
(en augmentation par rapport à 2015)

(indice en marché équilibré = 2,5)

- Vacance dans le parc aidé : 0,5% (en 2018)
- Mobilité dans le parc aidé : 8,8% (en 2018)
- Ancienneté moyenne dans le logement : 15 ans (en 2015)
- 46% des attributaires 2018 ont attendu plus d'un an avant d'obtenir un logement.
- Une vacance très faible et une rotation faible sont le signe que le parc social ne joue pas suffisamment bien son rôle dans le marché.

Des parcours résidentiels plus complexes pour certains ménages

- Les petits ménages et les ménages pauvres sont plus demandeurs de logement HLM que les jeunes ou les familles.
- Les tensions de marché touchent plus particulièrement :
 - Les jeunes ménages - indice de tension 4,5
 - Les petits ménages - indice de tension 4,4



L'exercice des parcours résidentiels est difficile pour certains types de ménages, ainsi la diversification de l'offre est un enjeu pour le territoire, elle doit s'orienter vers :

- les accédants modestes (y compris en sortie du parc HLM),
- les petits ménages (en locatif social et en promotion privée),
- les personnes âgées (en locatif social et en promotion privée).