



Synthèse du diagnostic - Habitat

Fiche 3/13

Quelles sont les caractéristiques de l'offre résidentielle du territoire et comment évoluent-elles ?

Une monoproduction pavillonnaire dynamique

- Le rythme de construction neuve permet une progression rapide du parc de logement, mais il est gourmand en foncier (voir atlas cartographique - carte n°1 et 2). Toutefois il a permis un redressement démographique.
- La production habitat récente reste peu dense. Le logement pavillonnaire est encore le mode de construction quasi exclusif (86% de la production).

Une diversification trop lente

- L'offre résidentielle « rurale » (individuelle, grands logements, accession à la propriété) se perpétue, mais elle n'est plus tout à fait adaptée aux besoins générés par la nouvelle composition et les nouveaux modes de vie des ménages.
- Le territoire manque de logements locatifs et la progression de l'offre reste trop lente.

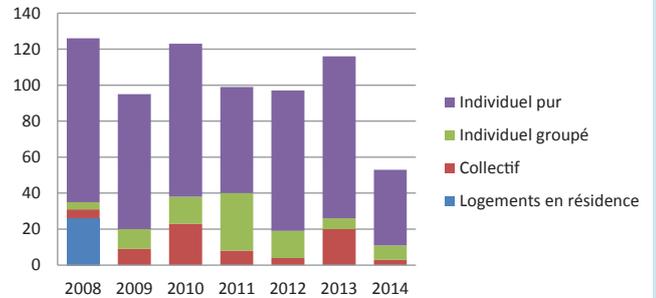
La vacance est encore raisonnable

- Avec un taux de 7,2%, la vacance est encore raisonnable, mais elle recommence à progresser après deux décennies de baisse.
- C'est un indicateur à surveiller. En effet, un taux de vacance « normal » pour permettre une bonne rotation du parc se situe entre 5% et 7% selon les marchés. Passer au dessus de 7%, est le signe que le marché se détend.
- Le noyau dur de cette vacance représente près de 300 logements. Ils ne sont pas sur le marché en raison de problèmes de succession, d'une inadaptation du bien au marché (trop cher, trop dégradé, trop atypique...) ou de rétention immobilière.

L'OPAH est un bon outil

- Le processus d'amélioration de l'habitat est en marche, mais l'offre est ancienne (45% de parc d'avant 1975) elle génère donc encore des problèmes de qualité notamment concernant le risque de précarité énergétique et le risque d'indignité.
- Les risques d'indignité sont plus importants chez les propriétaires occupants âgées et dans le locatif privé.

Construction neuve annuelle



Logements commencés décalés - Sitadel



Source : Citémétrie



Source : Cohabiter



Le saviez-vous ?

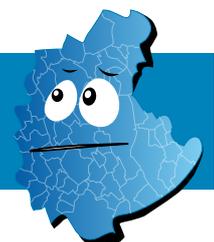
Parmi les 5000 logements du territoire construits avant 1975, près d'1 sur 2 est en étiquette énergétique F ou G, soit avec des besoins en isolation très importants.

A votre avis, les logements sociaux sont ils uniquement destinés aux ménages ayant des difficultés financières ?

(Réponse au verso de cette fiche)

VRAI ?

FAUX ?



Le vieillissement pèse sur la problématique habitat

- Une prise en compte du vieillissement dans l'habitat qui émerge mais qu'il faudra poursuivre tant sur le plan du maintien à domicile que sur le plan de l'hébergement permanent.

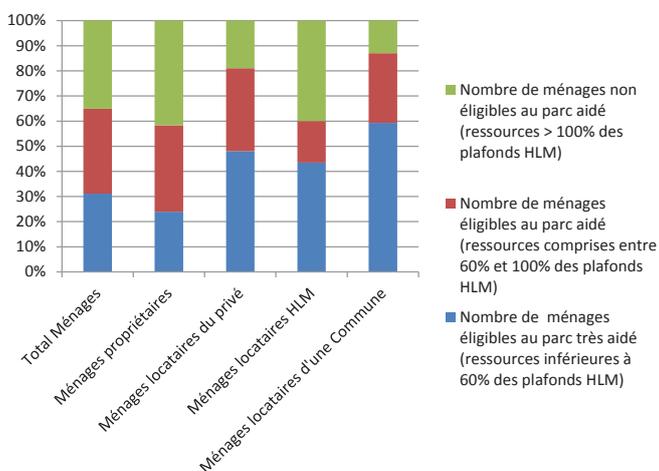
Comment fonctionne le marché du logement dans la CCSOA ?

La structure du parc de logement crée des inégalités dans l'exercice des parcours résidentiels¹ :

- L'offre de logement (individuels, grands logements, accession à la propriété) favorise les familles. Elle laisse de côté les petits ménages en demande de mobilité résidentielle (jeunes, seniors, séparés, isolés...).
- L'inadéquation grandissante entre taille des logements (4,6 pièces en moyenne) et taille des ménages (2,4 personnes en moyenne), touche tous les statuts d'occupation y compris le secteur locatif qui a pourtant vocation à accueillir les décohabitants (62,3% de petits ménages pour 12% de petits logements).
- A ceci s'ajoutent des niveaux de prix qui rendent l'accès au logement par certains ménages plus difficile (jeunes, primo-accédants, familles monoparentales, personnes âgées...). Par exemple, l'offre locative n'est pas adaptée (en termes de prix) aux locataires du territoire. 77% d'entre eux sont éligibles au parc HLM mais ce parc représente moins de 7% de l'offre, alors que les niveaux de loyers y sont au moins 40% inférieurs aux loyers privés.

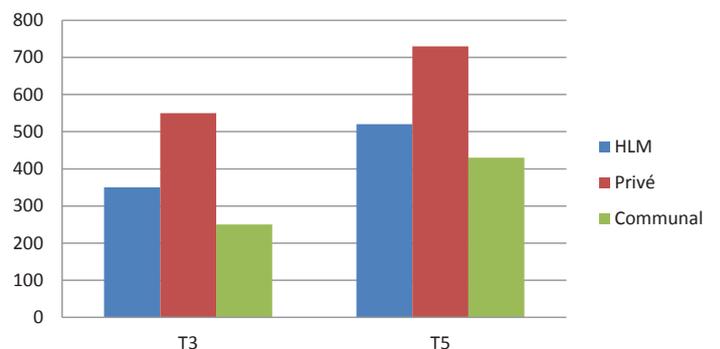
¹ Parcours résidentiel : ensemble des logements occupés par une personne au cours de sa vie

Niveau de ressources des ménages par rapport aux plafonds HLM



Source : MEEM d'après DGFIP, fiche de synthèse parc privé Anah (2011)

Comparatif des loyers



Source : Enquête auprès des maires, site d'annonces en ligne RPLS

Les niveaux de prix ne sont pas sans conséquences sur :

- Le choix d'habiter des ménages qui peuvent privilégier :
 - la qualité quitte à se fragiliser financièrement avec un loyer ou un remboursement de prêt trop élevé pour leurs ressources,
 - le prix quitte à être moins bien logés, dans un logement de moins bonne qualité, qui peut être énergivore par exemple, ou localisé dans un environnement moins agréable,
 - l'éloignement quitte à y perdre en qualité de vie en allant chercher plus loin de leur lieu de travail un logement plus adapté à leurs ressources.
- Les dynamiques démographiques et les parcours résidentiels : la clientèle locative a du mal à s'installer ou à rester sur le territoire, le constat est le même pour la clientèle en primo-accession, avec toutefois de petites nuances en fonction de l'éloignement de l'agglomération amiénoise. Plus on s'éloigne de l'agglomération plus la primo-accession est facilitée.

FAUX !

Plafonds de ressources annuelles 2016 permettant l'accès à un logement HLM

Réponse du vrai ou faux :

Dans la CCSOA 65% des ménages ont des ressources leur permettant d'accéder à une location de type HLM. Dans l'ensemble des locataires cette part est de 77%.

Nombre de personnes du ménage	Logement aidé
1	20 111 €
2	26 856 €
3	32 297 €
4	38 990 €
5	45 867 €