

Communauté de Communes de la

HAUTE SOMME

Plan Local d'Urbanisme intercommunal



Diagnostic territorial Profil démographie habitat

Dossier 17128029
29/05/2019

réalisé par



Auddicé Urbanisme
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39

V2 - Diagnostic territorial - Profil Démographie - Habitat

Version	Date	Description
V2 - Diagnostic territorial - Profil Démographie - Habitat	29/05/2019	Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

	Nom - Fonction	Date	Signature
Rédaction	SCHMITT Julie, Chef de projets en urbanisme	V1 – 26/02/2019	
Validation	ROUX Fabien, Responsable d'Agence	V1 – 28/02/2019	
Corrections suite à relecture CCHS/PETR	SCHMITT Julie, Chef de projets en urbanisme	V2 – 29/05/2019	

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1. LA POPULATION DU TERRITOIRE	4
1.1 Introduction : la démographie au cœur des évolutions du territoire et des besoins de la population	4
1.2 Evolution du nombre d'habitants.....	5
1.2.1 A l'échelle de la Haute Somme : une population qui a des difficultés à se stabiliser malgré un solde naturel positif.....	5
1.2.2 Une perte de dynamisme démographique observée notamment sur le principal pôle	10
1.3 Evolution de la structure de la population.....	14
1.3.1 Une tendance au vieillissement de la population	14
1.3.2 Un territoire touché par le desserrement des ménages	16
CHAPITRE 2. L'OFFRE DE LOGEMENTS.....	21
2.1 L'évolution de la structure de l'offre de logements.....	21
2.1.1 Un parc de logement qui progresse à peine suffisamment pour assurer le maintien démographique	21
2.1.2 Une hausse de la vacance à surveiller	23
2.2 Les caractéristiques de l'offre résidentielle	30
2.2.1 Un parc majoritairement composé de logements individuels	30
2.2.2 Une offre de logements de grande taille.....	31
2.2.3 Une majorité de résidences principales occupées par leurs propriétaires	33
2.2.4 Un parc de logements non épargné par l'indignité	36
2.2.5 Peu de logements dédiés au vieillissement en autonomie	37
CHAPITRE 3. LES ENJEUX DEFINIS PAR LES ELUS CONCERNANT CETTE THEMATIQUE	39

Chapitre 1. LA POPULATION DU TERRITOIRE

1.1 Introduction : la démographie au cœur des évolutions du territoire et des besoins de la population

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal comprend une importante dimension prospective : il doit permettre au territoire de se fixer des ambitions et de se doter d'un projet pour les années à venir.

L'objet du diagnostic est non seulement de décrire la situation à un instant T, mais aussi de **mettre en lumière des dynamiques à l'œuvre sur le territoire**.

Or l'analyse démographique est une partie essentielle de toute réflexion prospective dans le domaine de l'aménagement du territoire. En effet, l'évolution de la population (d'un point de vue quantitatif, mais aussi d'un point de vue structurel) va générer une évolution de ses besoins, qu'il est nécessaire d'anticiper. Ces besoins concernent aussi bien le logement, que les équipements et services, ou encore la mobilité, etc...

La démographie se trouvera donc au cœur du projet de territoire inscrit dans le PLUi, étroitement entremêlée avec la question du logement.

En effet, **les évolutions démographiques sont étroitement liées à la demande et à la production de logements** : d'une part produire des logements permet aux communes de conserver voire d'augmenter leur population, d'autre part l'évolution de la population influence ses besoins en logements et donc la réponse à y apporter.

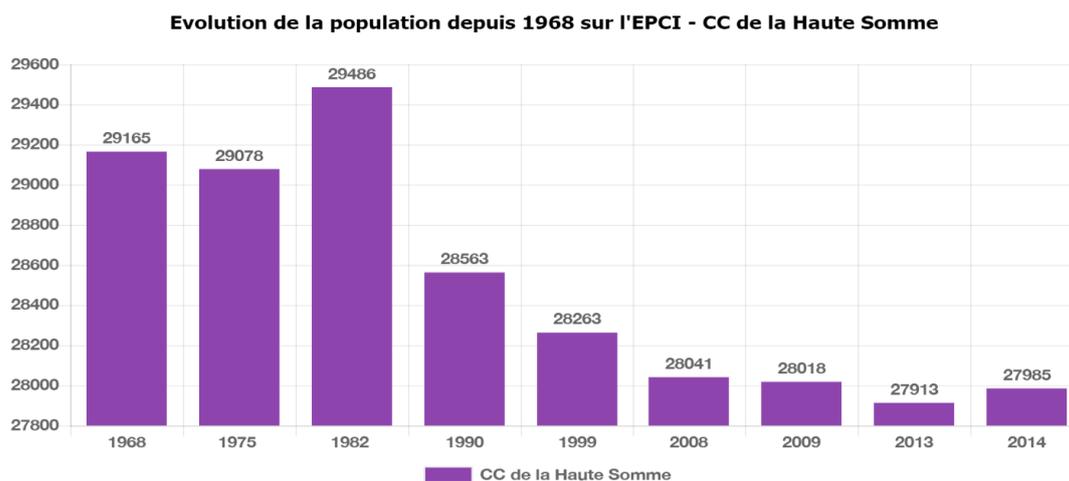
La principale source utilisée pour réaliser le présent diagnostic est le recensement de l'INSEE, millésime 2014 (disponible au 1er janvier 2017 pour la population, et au 1er juillet 2017 pour les données sociodémographiques détaillées).

1.2 Evolution du nombre d'habitants

1.2.1 A l'échelle de la Haute Somme : une population qui a des difficultés à se stabiliser malgré un solde naturel positif

■ Des difficultés à instaurer un dynamisme démographique

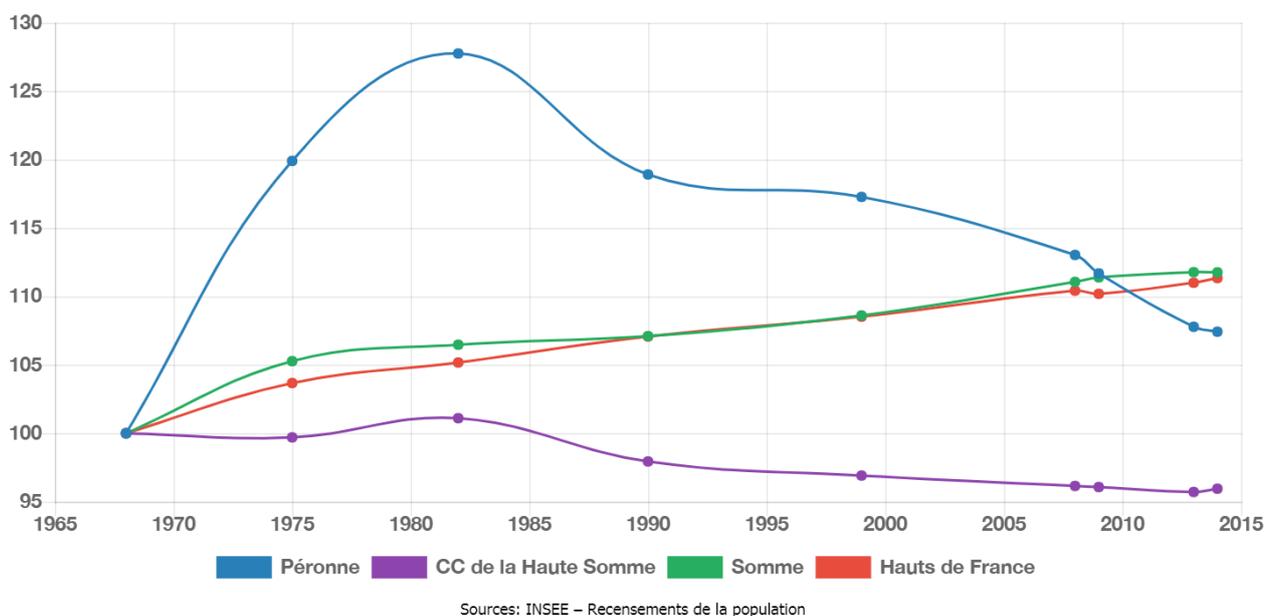
En 2014, la Communauté de Communes de la Haute Somme comptait 27 965 habitants. Comme l'indique le graphique suivant, la population intercommunale a connu une baisse de population depuis 1968 :



Sources: Insee, Recensements de la population, Etat civil, 2014 - Insee, Recensements de la population, Etat civil, 2016 - Insee, Recensements de la population, 2014

Deux mouvements apparaissent comme remarquables dans cette évolution : d'une part une importante chute de la population entre 1982 et 1990 suivie d'une baisse continue mais plus lente jusqu'en 2013. Et d'autre part, à partir de cette date, une relative remontée de la population. Néanmoins, pour mettre ces chiffres en perspective, il semble utile de les comparer avec des territoires plus vastes, et avec les territoires intercommunaux limitrophes.

Evolution comparée de la population sur une base 100 en 1968



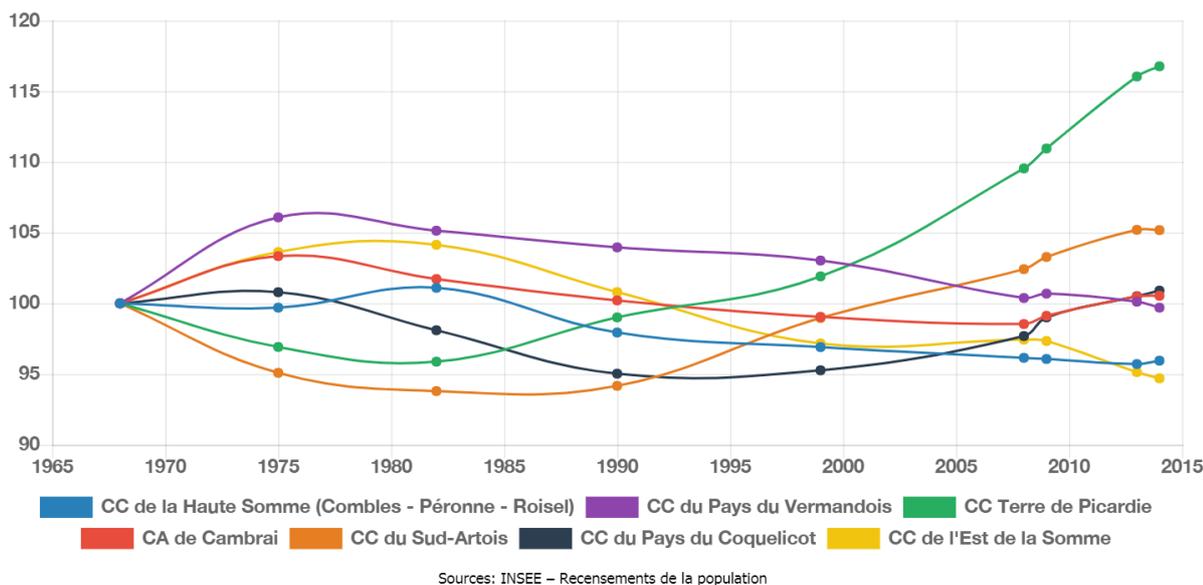
Le graphique permet d'abord d'observer que la Communauté de Communes de la Haute Somme bénéficie d'un contexte dynamique puisque le département comme la région ont connu une croissance continue de la population sur l'ensemble de la période.

Néanmoins, après une période de croissance relativement soutenue entre 1968 et 1975, la population des territoires de comparaison a crû à un rythme lent, et tend à stagner pour la Somme à partir de 2010 tandis que la population de la Communauté de Communes de la Haute Somme se remet lentement à croître.

Globalement, on peut néanmoins affirmer que la Communauté de Communes de la Haute Somme a peu tiré profit de la croissance démographique observée à l'échelle régionale.

Le graphique suivant permet de positionner la Communauté de Communes de la Haute Somme par rapport aux territoires des EPCI qui l'entourent.

Evolution comparée de la population sur une base 100 en 1968



Sur l'ensemble de la période, la Communauté de Communes de la Haute Somme a connu une évolution assez spécifique, avec une décroissance assez tardive dans les années 80 et une reprise qui tarde elle-aussi à revenir tandis que certains territoires voisins (Sud-Artois, Terre de Picardie, CA de Cambrai...) ont vu l'effectif de leur population croître à nouveau dès les années 90.

La Communauté de Communes de la Haute Somme se place dans une fourchette basse de la croissance démographique, étant le seul territoire avec la CC de l'Est de la Somme à avoir connu depuis 1968 une baisse significative et non-compensée de sa population.

La Communauté de Communes de la Haute Somme s'oppose ainsi à des territoires plus périurbains, qui ont su tirer avantage de la proximité d'une ville centre relativement dynamique (CA de Cambrai, CC du Sud-Artois..) et qui ont connu soit une baisse très modérée de leur population au court des années 80, soit un regain démographique fort et précoce. Cela s'explique par le fait que ces territoires fonctionnent de manière très intégrée avec leur agglomération, du fait de la proximité géographique avec la ville centre et les emplois.

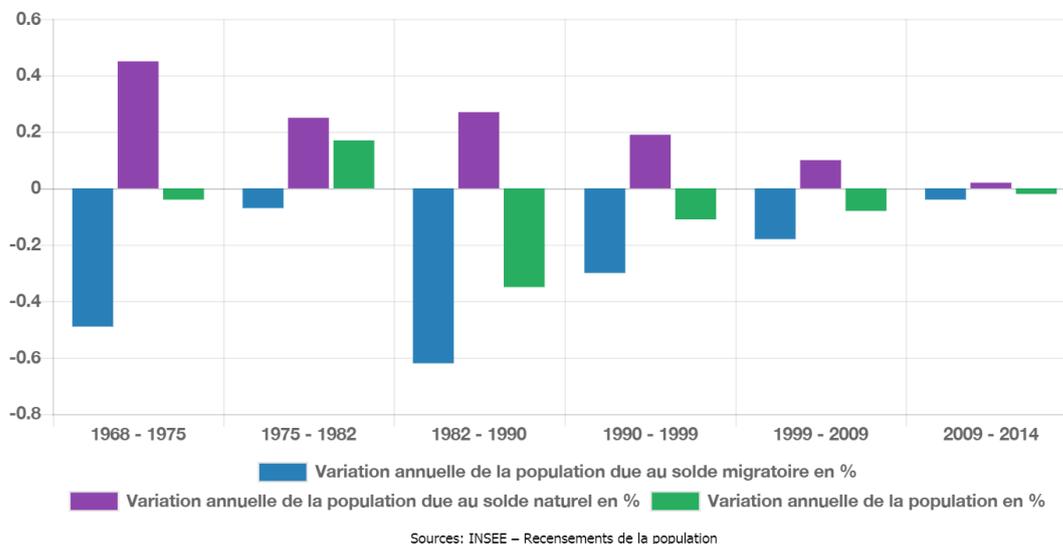
Elle s'oppose également à des territoires qui ont connu un important regain de population bien qu'étant relativement ruraux, comme la CC Terre de Picardie ou la CC du Pays du Coquelicot.

La Communauté de Communes de la Haute Somme apparaît donc comme un territoire relativement peu dynamique sur le plan démographique, bien que la tendance à la baisse constatée entre 1980 et 2010 semble s'être atténuée pour revenir dernièrement à une évolution positive.

■ Une dynamique migratoire négative que le solde naturel légèrement positif ne parvient pas à compenser

Deux facteurs influent la croissance démographique : le solde naturel et le solde migratoire.

Part du solde naturel et du solde migratoire dans l'évolution de la population - CC de la Haute Somme (Combles - Péronne - Roisel)



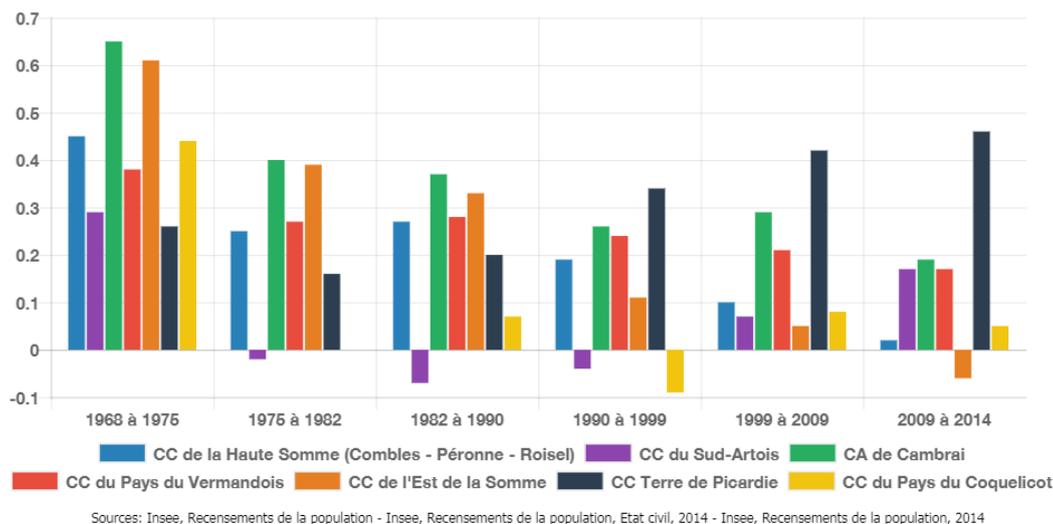
Le solde migratoire de la Communauté de Communes de la Haute Somme est négatif depuis 1968, mais se rapproche petit à petit de l'équilibre (-0,04% par an entre 2009 et 2014, contre -0,6% par an entre 1982 et 1990). La croissance naturelle, constamment positive depuis 1968, est cependant en baisse et tend également vers l'équilibre (+0,02% par an entre 2009 et 2014 contre +0,45% par an entre 1968 et 1975). Elle n'a par ailleurs jamais été assez soutenue pour assurer le maintien de l'effectif des résidents du territoire face au solde migratoire négatif.

Là encore, la Communauté de Communes de la Haute Somme présente un profil atypique, comme le montrent les graphiques exposés en page suivante.

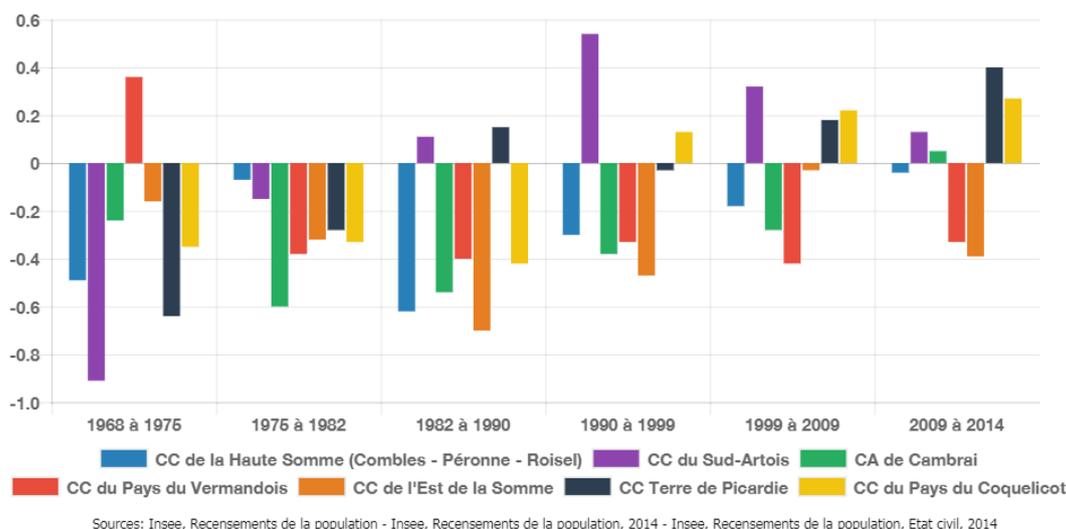
Partant d'un des soldes naturels les plus élevés par rapport aux territoires des EPCI voisins en 1968, la Communauté de Communes de la Haute Somme se retrouve ainsi aujourd'hui avec l'un des soldes naturels des plus bas, juste derrière la CC de l'Est de la Somme.

La dynamique des années passées laisse cependant apparaître la possibilité d'un renversement du solde migratoire, qui pourrait, comme c'est le cas pour les CC du Pays du Coquelicot et Terre de Picardie, redevenir positif.

Évolution comparée du solde naturel depuis 1968



Évolution comparée du solde migratoire depuis 1968



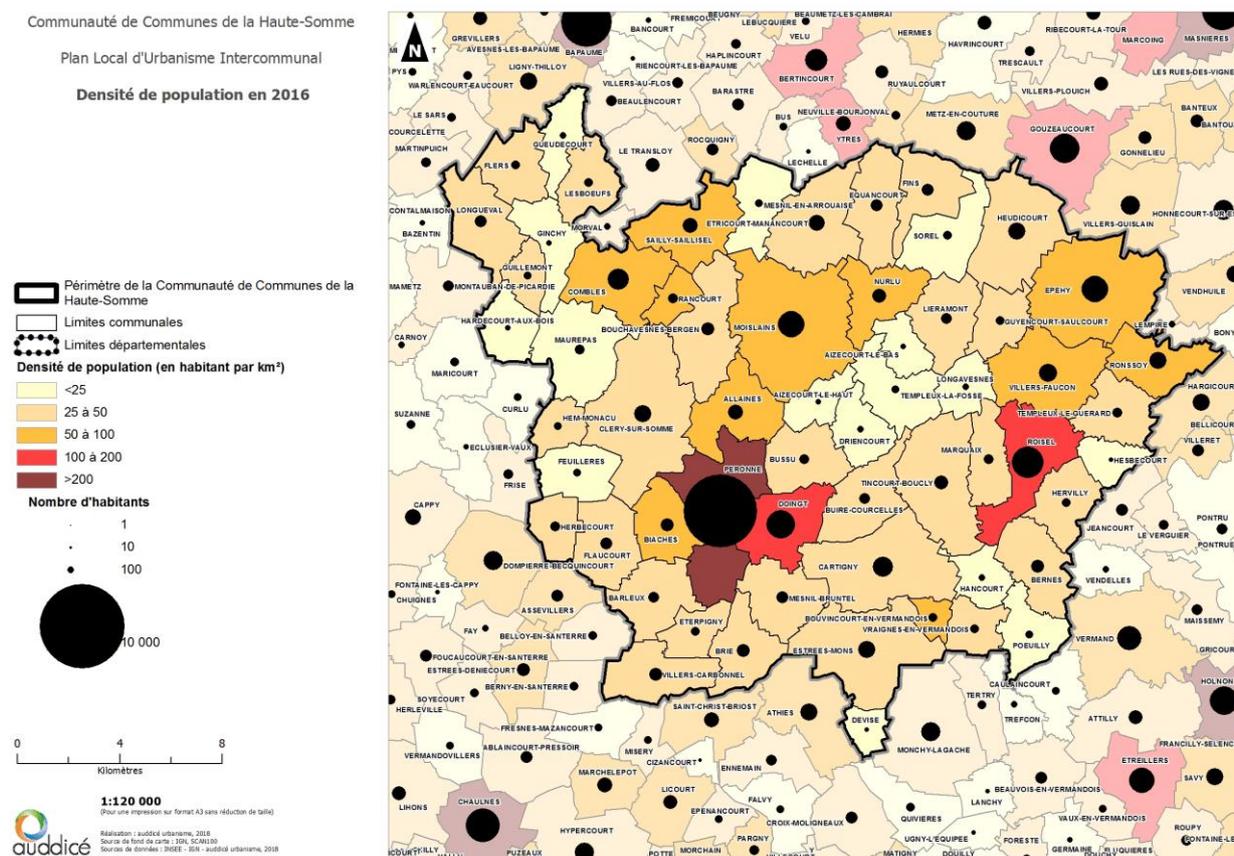
Éléments à retenir sur l'évolution du nombre d'habitants à l'échelle de la Haute Somme

La Communauté de Communes de la Haute Somme a connu depuis les années 80 un relatif déclin démographique. Cette dynamique est entièrement due à un solde migratoire négatif, c'est-à-dire à un nombre de départs supérieur au nombre d'arrivées sur le territoire, et ce malgré un solde naturel constamment positif (plus de naissances que de décès).

Les comparaisons entre territoires montrent que la Communauté de Communes de la Haute Somme présente un profil assez proche de ses voisins les moins dynamiques, avec néanmoins un point positif au regard des dernières tendances démographiques (regain progressif du solde migratoire) et évidemment des perspectives ouvertes par le Canal Seine Nord Europe

1.2.2 Une perte de dynamisme démographique observée notamment sur le principal pôle

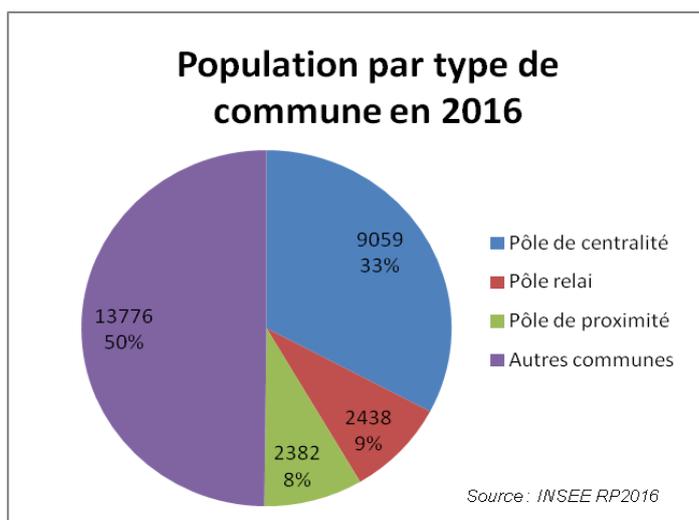
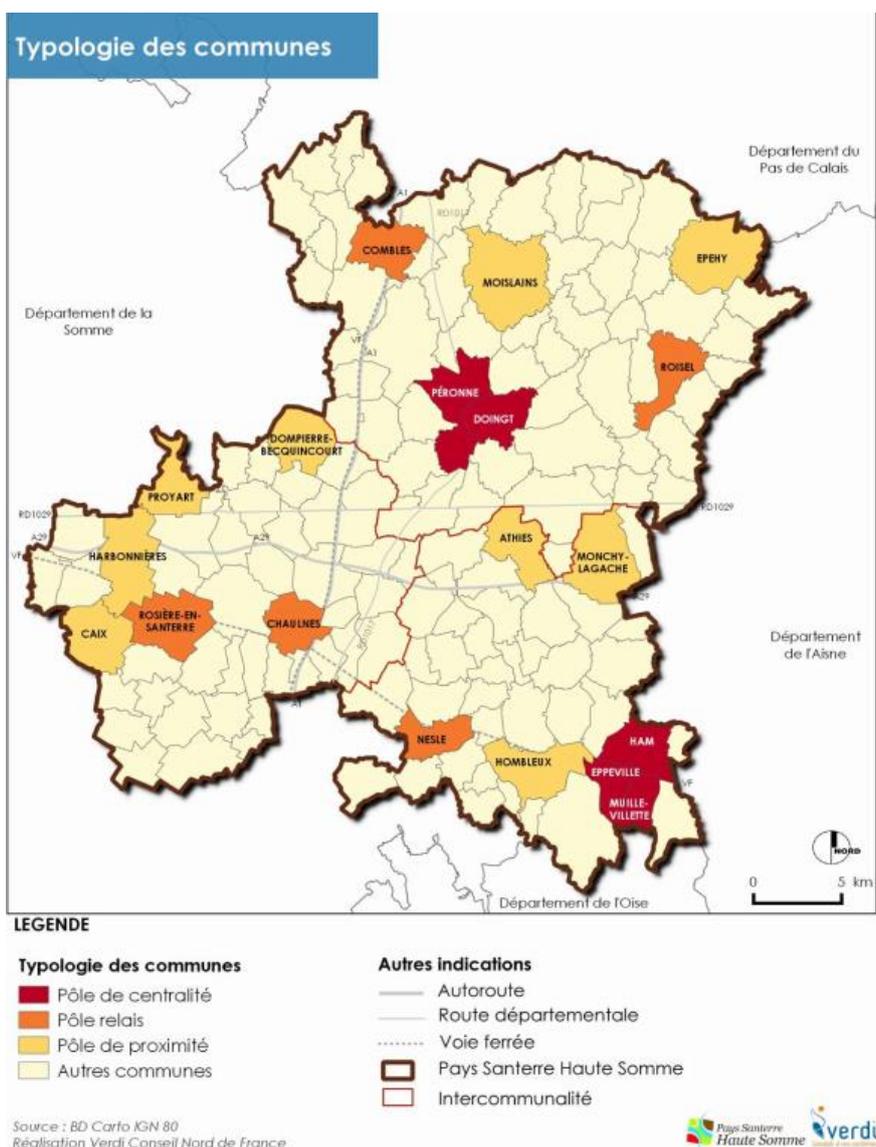
La carte suivante permet d'observer les populations communales en 2016 :



Deux communes apparaissent comme formant le principal pôle : Péronne et Doingt. 3 autres communes dépassent 1000 habitants : Roisel, Epehy et Moislains. Les autres communes sont soit des bourgs dont la population est comprise entre 500 et 1000 habitants (au nombre de 8), soit des communes de moins de 500 habitants (pour les 47 autres communes).

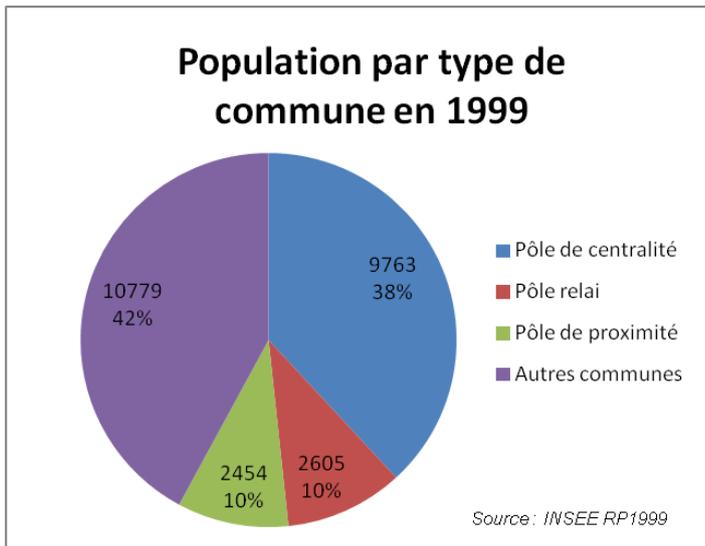
Comme le montre la carte exposée en page suivante, le SCoT différencie quant à lui 4 types de communes, dont, sur la Communauté de Communes de la Haute Somme:

- 1 pôle de centralité composé de Péronne et Doingt,
- 2 pôles relais (Comblès et Roisel),
- 2 pôles de proximité (Moislains et Epehy)
- 55 communes rurales (les autres communes).



En 2016, la population se répartissait comme suit entre les différents types de communes : exactement 1 tiers de la population dans le pôle de centralité Péronne-Doingt, la moitié en dehors de tout pôle, le dernier 1/6ème de population se partageant équitablement entre pôles relais et pôles de proximité.

La population intercommunale, vivant pour moitié en dehors des polarités identifiées par le SCoT, est donc relativement distante des principaux services.

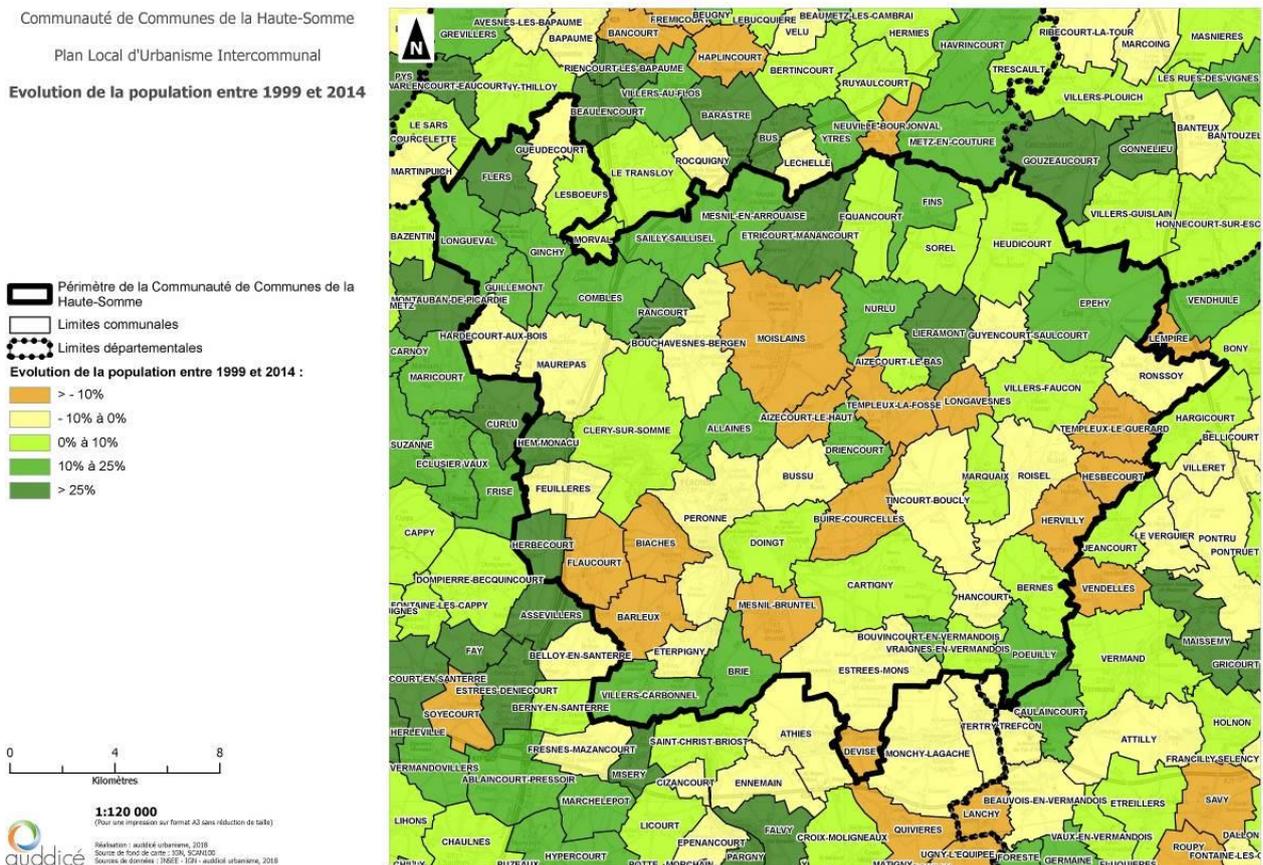


Par ailleurs, ce phénomène semble s'accroître dans le temps. Ainsi, en 1999, 58% de la population intercommunale vivait dans une commune « pôle », la population de Péronne-Doingt accusant un recul de 5 points entre temps. Il apparaît ainsi que la Communauté de Communes de la Haute Somme s'être « dé-polarisée » au cours des 20 dernières années, entraînant des besoins accrus en mobilité.

Type de commune	Evolution 1999-2016
Pôle de centralité	-704
Pôle relai	-167
Pôle de proximité	-72
Autres communes	+2997

On peut observer la répartition géographique par commune de cette évolution sur la carte ci-dessous :

Communauté de Communes de la Haute-Somme
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
Evolution de la population entre 1999 et 2014



Il apparaît que certaines communes ont connu une décroissance démographique prononcée, tandis que d'autres, dont une concentration s'observe au nord-ouest à proximité du croisement A1/A2, ont connu une croissance de plus de 25% en 15 ans. La nécessité, pour beaucoup, de quitter le territoire pour accéder à l'emploi, participe à ce phénomène d'éloignement du cœur de la Communauté de Communes.

Éléments à retenir sur les dynamiques internes d'évolution de la population

L'analyse de la situation en 2016 fait apparaître que seule une moitié de la population vit dans des communes « pôles » au sens du SCoT : 33% dans le pôle majeur constitué par Péronne et Doingt, et 17% dans les pôles relais ou de proximité. Cette forte dispersion engendre des besoins accrus en déplacements.

C'est paradoxalement sans doute le besoin de mobilité qui explique le recul progressif du poids de Péronne et le dynamisme du quart nord-ouest de la Communauté de Communes.

On observe donc que la dynamique des 20 dernières années a renforcé ce relatif exode des pôles.

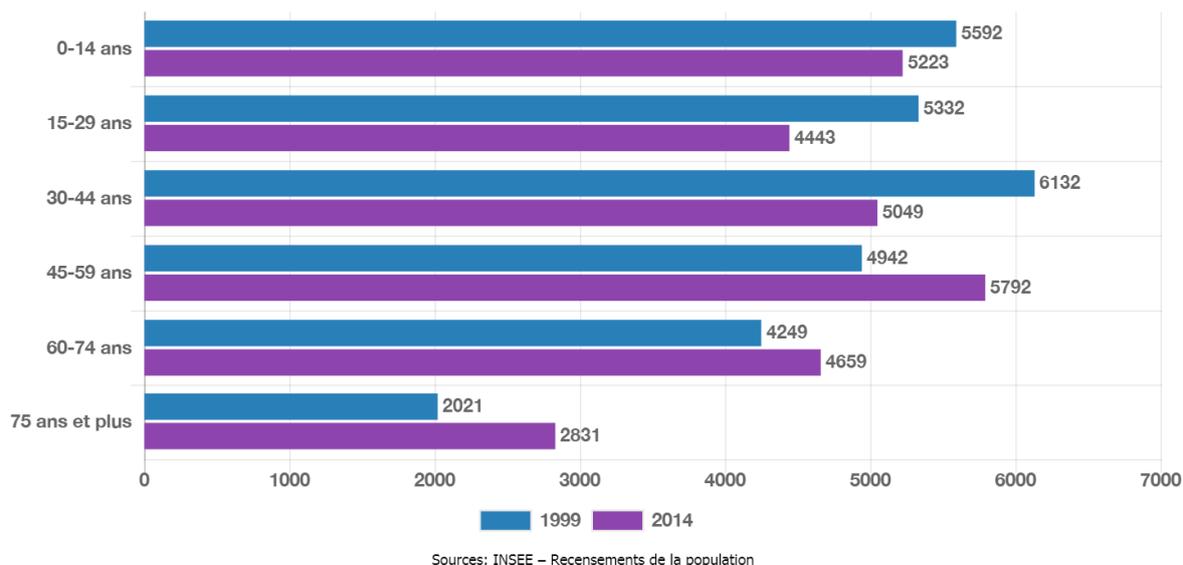
1.3 Evolution de la structure de la population

1.3.1 Une tendance au vieillissement de la population

Le vieillissement de la population est une tendance nationale.

Le graphique affiché en page suivante permet d'observer l'évolution de la pyramide des âges entre 1999 et 2014.

Evolution de l'âge de la population entre 1999 et 2014 - CC de la Haute Somme (Combles - Péronne - Roisel)



Cette dernière est marquée par :

- une forte progression de toutes les catégories supérieures à 45 ans,
- un net recul des 15-44 ans ; la catégorie des 30-44 ans, classe modale en 1999, passe en troisième position en effectif en 2014.
- un recul moins marqué mais néanmoins bien présent des 0 à 14 ans.

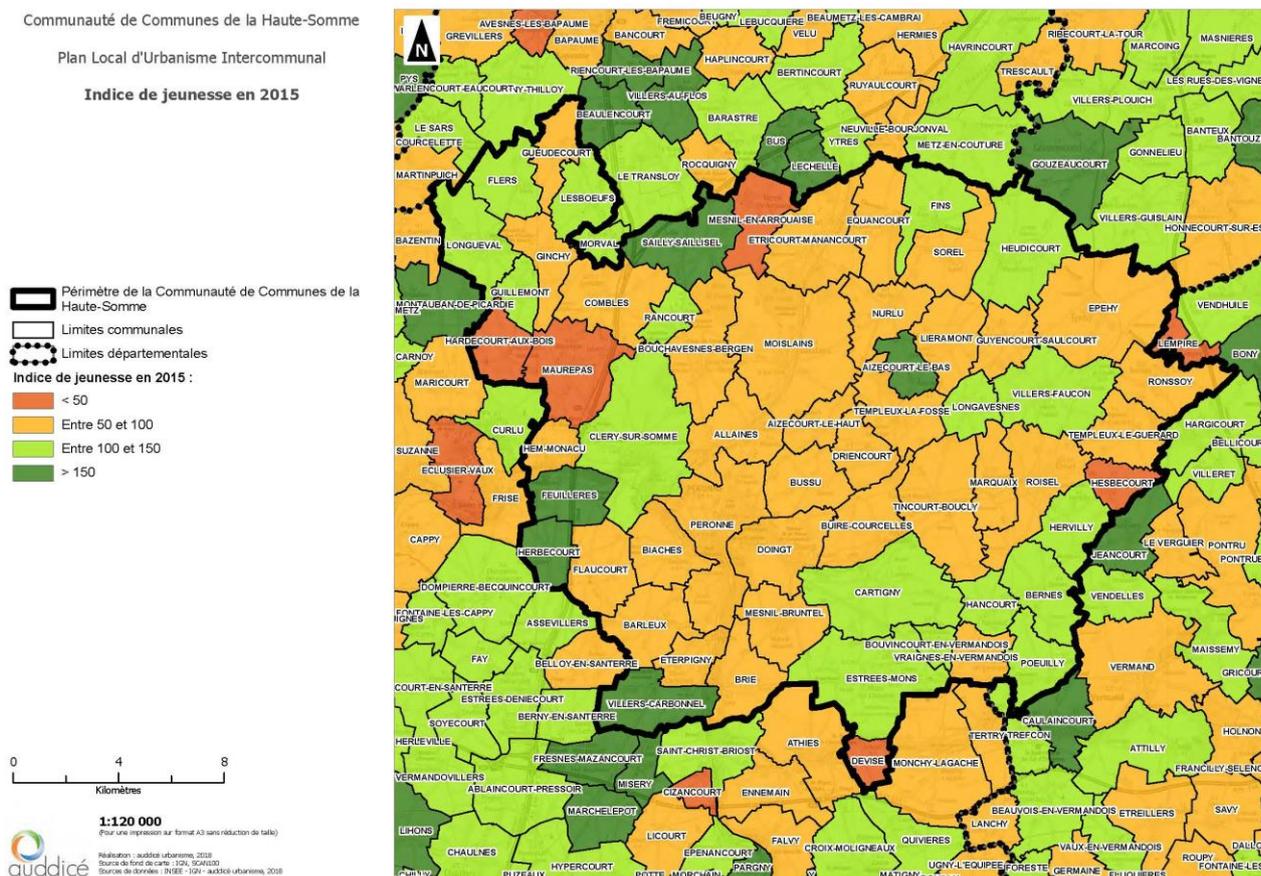
Ainsi, dans la Communauté de Communes de la Haute Somme, **le vieillissement de la population procède autant par une progression des classes les plus âgées (progression très marquée) que par un recul des catégories les plus jeunes.**

A la lumière de ce graphique, il paraît vraisemblable que ce vieillissement se poursuivra dans les années à venir : en effet, les 45 – 59 ans (une classe d'âge charnière) sont particulièrement nombreux et devraient alimenter dans les années à venir la classe d'âge supérieure (s'ils décident de rester sur le territoire).

Le recul des 15 – 29 ans (jeunes adultes) peut également être considéré comme enjeu : un défaut de « fixation » de cette population sur le territoire pourrait freiner le renouvellement des générations.

Le calcul de l'indice de jeunesse (nombre des moins de 20 ans divisés par le nombre des plus de 60 ans) permet une comparaison plus aisée de la structure par âge de nombreux territoires.

La cartographie suivante permet ainsi une comparaison des différentes communes de la Communauté de Communes de la Haute Somme :



On observe ainsi une apparente homogénéité des communes centrales, les cas les plus extrêmes étant tous des communes périphériques, à l'exception notable d'Aizecourt-le-Bas. Aucune autre régularité géographique ne semble décelable, le cas des 5 communes avec un indice de jeunesse inférieur à 0,5, c'est-à-dire où on compte à minima 2 habitants de plus de 60 ans pour un habitant de moins de 20 ans, étant particulièrement remarquable : on en trouve à l'est comme à l'ouest, au sud comme au nord.

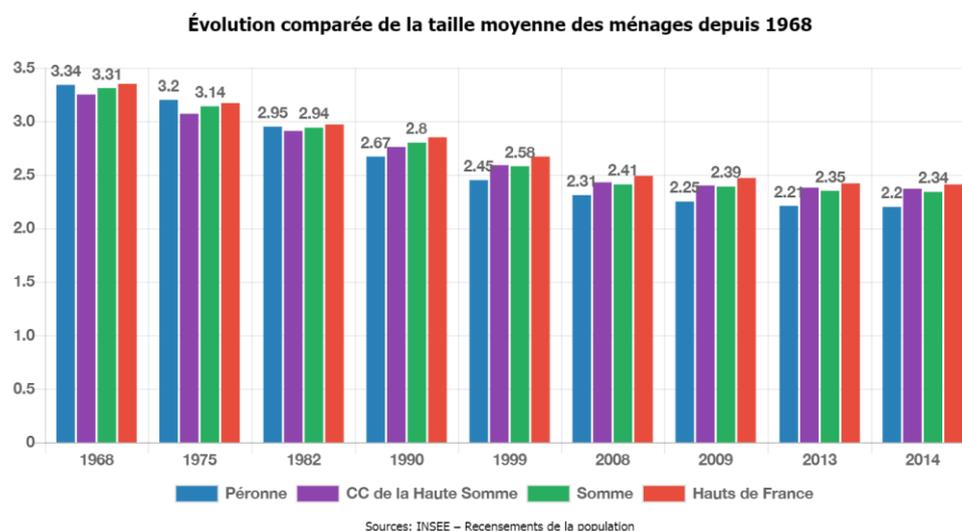
Il convient de noter que le vieillissement de la population s'accompagne généralement d'une diminution de la taille des ménages.

1.3.2 Un territoire touché par le desserrement des ménages

Le desserrement des ménages est une évolution de fond de la société française, que l'on mesure aussi bien à l'échelle nationale qu'à l'échelle locale. Il consiste en une diminution de la taille moyenne des ménages, et en une augmentation de leur nombre dé-corrélée de la croissance démographique. Cette évolution est sous-tendue par plusieurs phénomènes : d'une part le vieillissement de population (voir plus bas), et d'autre part l'évolution des modes de vie (avec de plus en plus de gens qui vivent seuls ou sans enfants, même parmi la population jeune, et une augmentation des familles monoparentales).

■ Un nombre moyen de personnes par ménage qui diminue, mais qui reste supérieur à la moyenne départementale

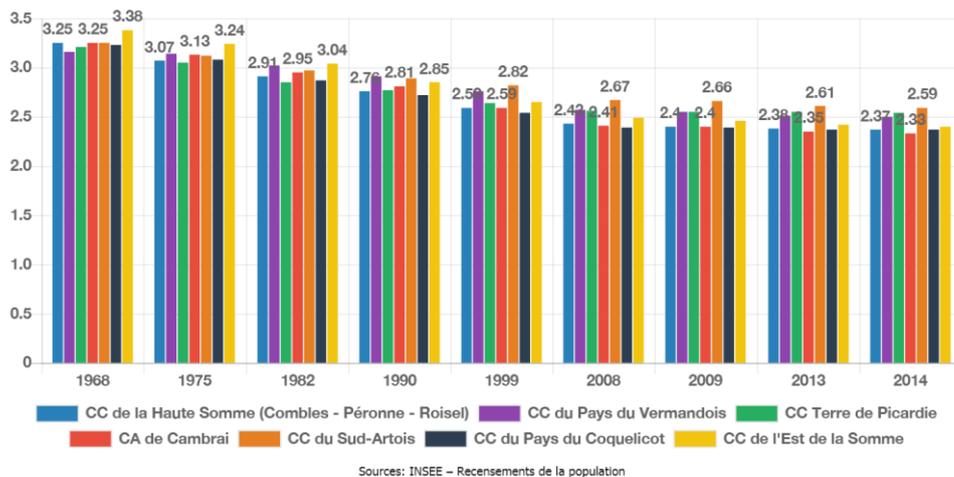
Comme le montre le graphique suivant, le desserrement des ménages est observable sur la Communauté de Communes de la Haute Somme :



En effet, **la taille moyenne des ménages est passée de 3,25 à 2,37 entre 1968 et 2014.** On peut constater que ce desserrement a été moins marqué qu'au niveau départemental : si le foyer moyen de la Somme était supérieur à celui de la Communauté de Communes de la Haute Somme en 1968, ce rapport s'inverse à partir de 1999.

Le graphique suivant permet de comparer la Communauté de Communes de la Haute Somme aux territoires intercommunaux qui l'entourent :

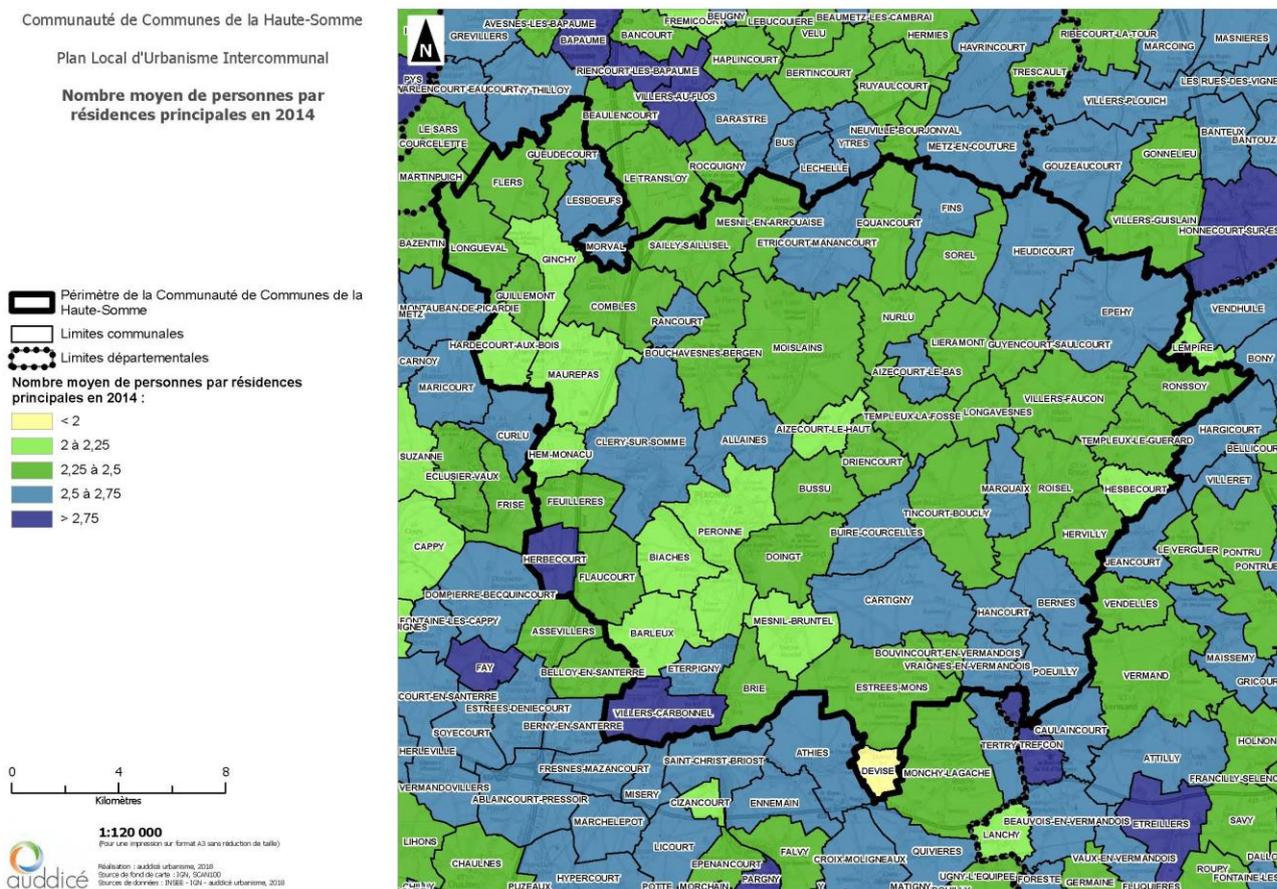
Évolution comparée de la taille moyenne des ménages depuis 1968



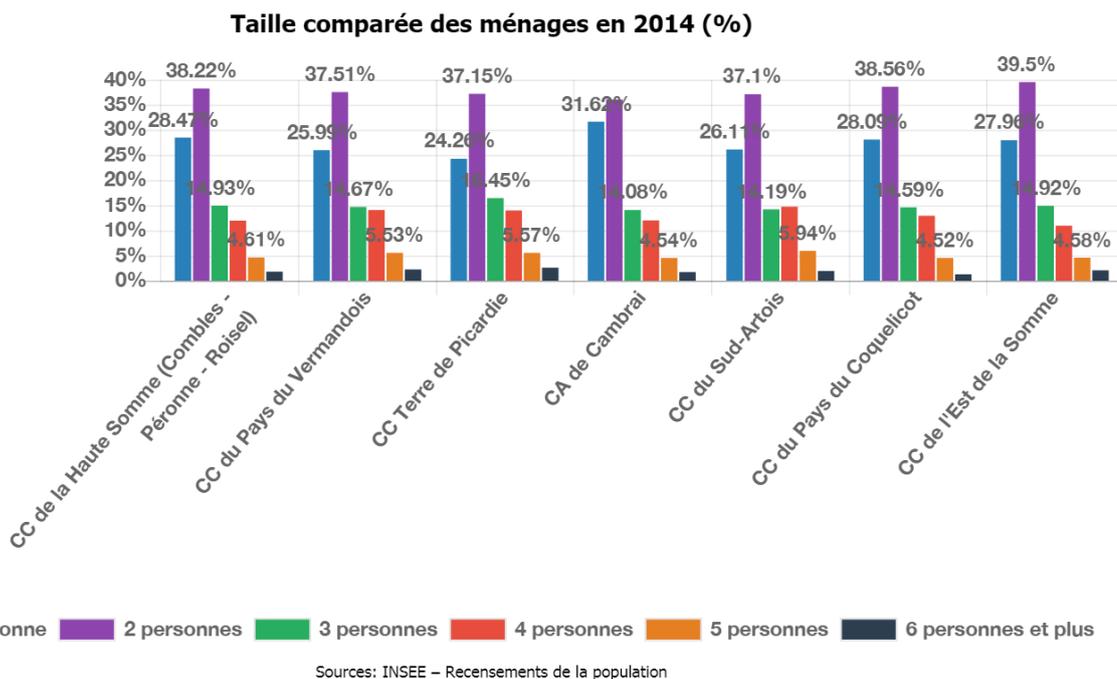
On voit ainsi qu'à chaque époque, la Communauté de Communes de la Haute Somme est restée dans une moyenne basse. Certains territoires ont vu leur foyer moyen diminuer plus (CC de l'Est de la Somme) ou moins (CC du Sud-Artois) rapidement qu'elle.

Au sein de la Communauté de Communes de la Haute Somme elle-même, on voit également d'importantes disparités, qui coïncident pour beaucoup avec les disparités liées à l'âge des habitants.

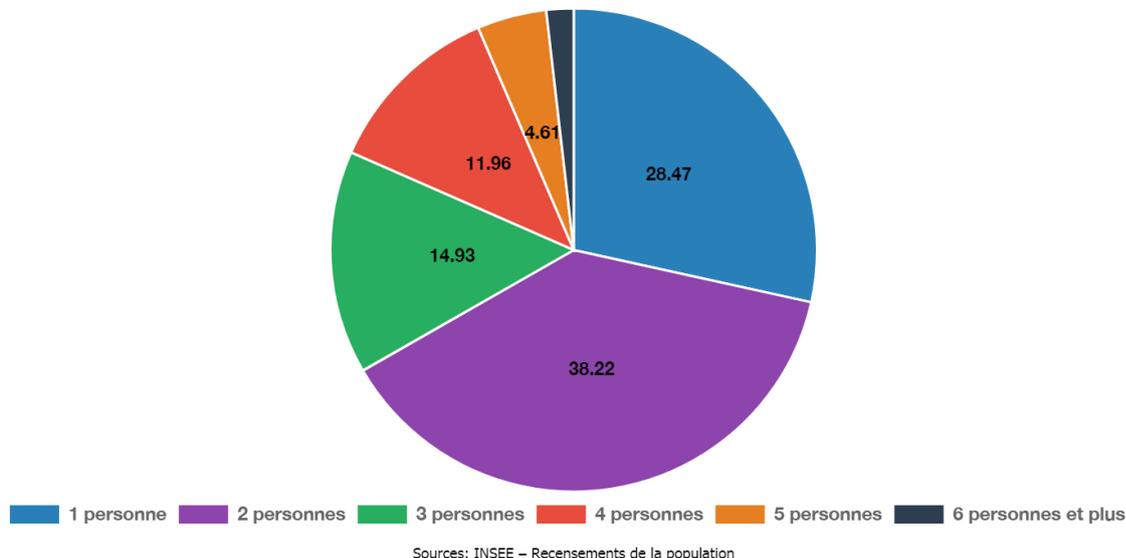
Communauté de Communes de la Haute-Somme
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
Nombre moyen de personnes par résidences principales en 2014



■ Des ménages d'une ou deux personnes majoritaires, et relativement âgés



Taille des ménages sur l'EPCI en 2014 - CC de la Haute Somme (Combles - Péronne - Roisel)

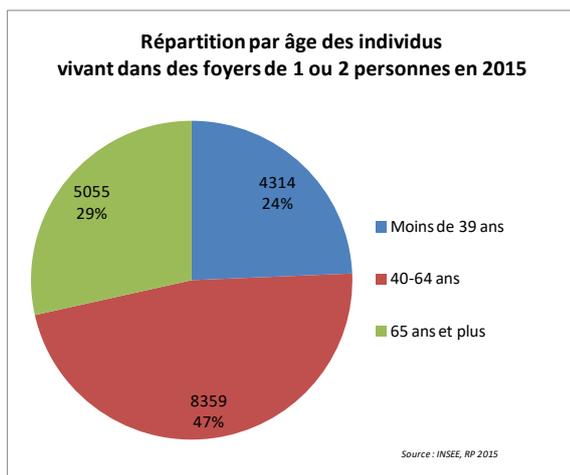


Comme le montrent les graphiques ci-dessus, **les ménages les plus répandus sont partout les ménages de 2 personnes (38% sur la Communauté de Communes de la Haute Somme), suivis des personnes seules (28,5%)**. La structure de la population intercommunale sur ce volet est très proche de celle du Pays du Coquelicot et celle de l'Est de la Somme, toutes trois ayant une part plus importante encore de petits ménages. A noter, seule la CC du Sud-Artois compte par ailleurs davantage de ménages de 4 plutôt que de 3 personnes.

Au total, les ménages de 4 personnes ou plus sont largement minoritaires partout, y compris sur la Communauté de Communes de la Haute Somme où ils ne représentent que 19% du total des foyers.

Les ménages composés d'une ou deux personnes sont donc majoritaires, comme sur tous les territoires de comparaison.

Cette mesure de la part des petits ménages ne suffit pas à caractériser la population intercommunale. En effet, on peut s'interroger sur l'âge de ces petits ménages : s'agit-il de personnes jeunes ou de personnes âgées ? Le graphique suivant permet de répondre à cette question :

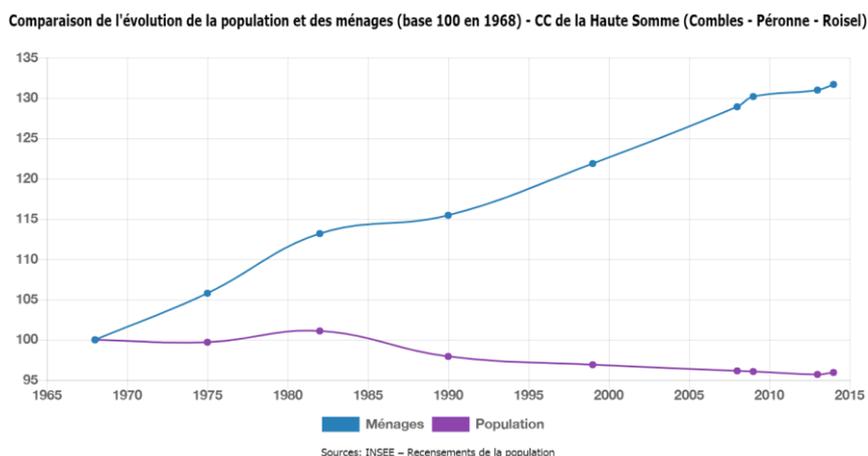


Les moins de 39 ans sont largement minoritaires parmi les petits ménages. Il s'agit d'abord de 40 – 64 ans, puis de 65 ans et plus.

Cette observation est intéressante en termes de perspectives : les petits ménages qui ont des chances de s'agrandir sont peu nombreux, ce qui signifie que **le nombre de petits ménages va demeurer important dans les années à venir** (avec notamment un « réservoir » de 40 – 64 ans très important).

■ Une forte progression du nombre de ménages

Comme le montre le graphique suivant, l'une des conséquences du desserrement des ménages est une rapide progression du nombre de ménages, qui croît nettement plus vite que la population :



Le desserrement des ménages alimente par conséquent la demande en logements : le nombre de résidences principales augmente plus vite que la population.

Néanmoins, comme l'ont montré les observations précédentes, le desserrement des ménages ne génère pas seulement des nouveaux besoins en termes quantitatifs, mais aussi en termes qualitatifs.

Éléments à retenir sur l'évolution de la structure interne de la population

La Communauté de Communes de la Haute Somme est concernée par deux grandes tendances :

- **Le desserrement des ménages**, avec une taille moyenne des ménages qui diminue et un nombre de ménages qui croît rapidement. Ce desserrement est alimenté par le vieillissement de la population et l'évolution des modes de vie.
Si le territoire a désormais un profil plus familial que la moyenne du Département, les ménages d'une à deux personnes représentent 66,5% des ménages.
- **Le vieillissement de la population**, qui se manifeste au sein de la Communauté de Communes de la Haute Somme par une forte progression de toutes les catégories de plus de 45 ans.
*La catégorie charnière des 45 – 59 en particulier a fortement progressé au cours de la dernière décennie, ce qui laisse penser que le vieillissement perçu va se poursuivre dans les années à venir.
Le recul des 15 – 29 ans pose la question de la fixation des jeunes ménages sur le territoire, et du renouvellement des générations, d'autant plus dans un contexte de disponibilité d'emplois pas forcément évident.*

De manière générale, la structure de la population connaît des évolutions assez profondes qui ont des répercussions sur les besoins en logements, en déplacements, en équipements et services etc...

Chapitre 2. L'OFFRE DE LOGEMENTS

2.1 L'évolution de la structure de l'offre de logements

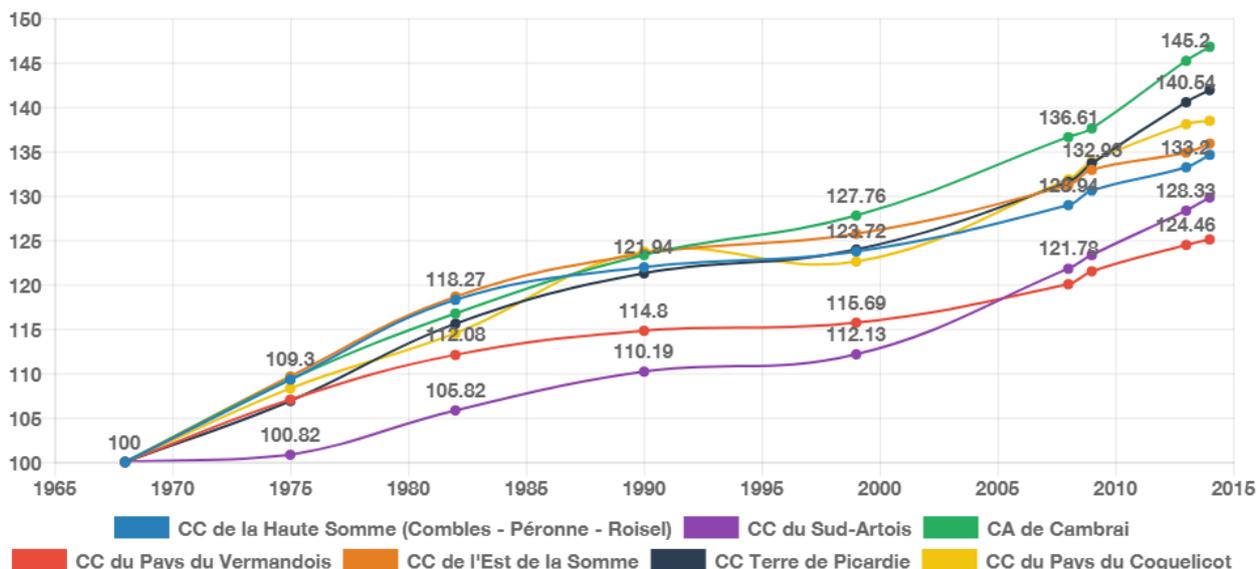
Il s'agit ici de qualifier l'offre de logements dans sa globalité et d'identifier d'éventuels spécificités ou dysfonctionnements :

- L'analyse de la construction neuve au regard de la population ou du parc de logements existants permet de mesurer l'intensité de l'effort d'urbanisation. Elle nécessite une approche de sa structure en termes de cible, de forme urbaine, et de localisation sur le territoire.
- Un logement vacant étant un logement inoccupé à une date donnée, le taux de logements vacants n'est jamais nul. La mesure de la vacance et de ses évolutions contribue ainsi à cerner la situation du marché. De façon générale, plus le taux est faible, plus le marché est tendu. L'analyse de la vacance globale n'a qu'une pertinence relative, car elle regroupe des phénomènes différents, c'est pourquoi il est important de distinguer, quand cela est possible, le type de propriétaire, la durée de la vacance et l'âge du parc vacant.

2.1.1 Un parc de logement qui progresse à peine suffisamment pour assurer le maintien démographique

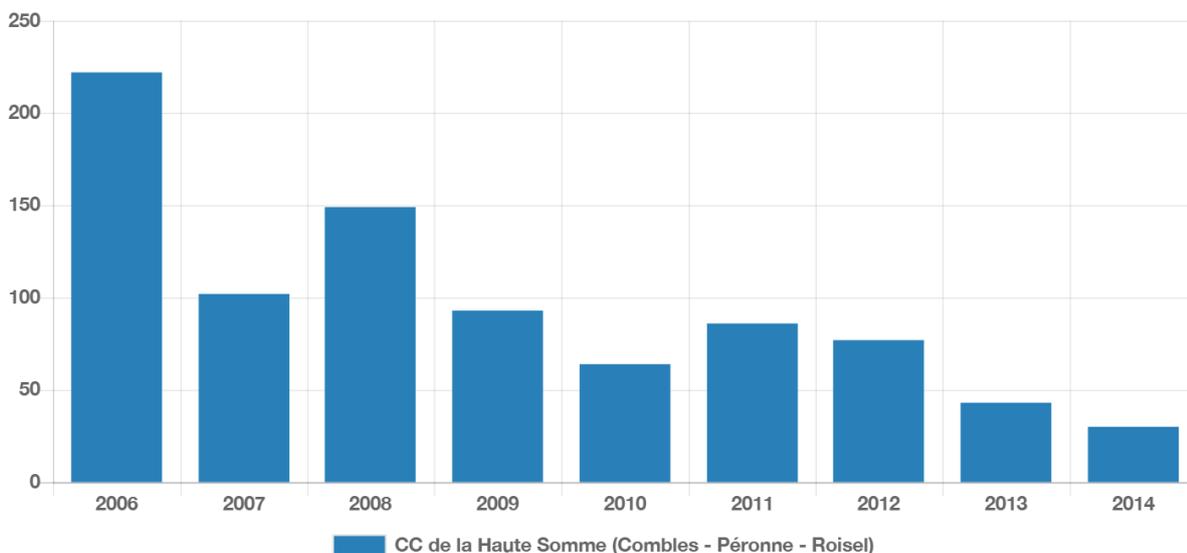
Comme vu ci-dessus, la population de la Communauté de Communes de la Haute Somme a globalement stagné depuis 1968. La taille moyenne des foyers a cependant connu une importante réduction sur la même période. Il en résulte une augmentation importante du nombre de logements nécessaires à l'hébergement de la population, de l'ordre d'un tiers entre 1968 et 2014 sur l'intercommunalité, un quart pour la CC du Pays du Vermandois, et près de la moitié pour la CA de Cambrai.

Evolution comparée du nombre de logements entre 1968 et 2014 (base 100 en 1968)



Cette évolution place donc la Communauté de Communes de la Haute Somme dans la moyenne des territoires avoisinants.

Evolution annuelle du nombre de logements construits entre 2006 et 2015 - CC de la Haute Somme (Combles - Péronne - Roisel)

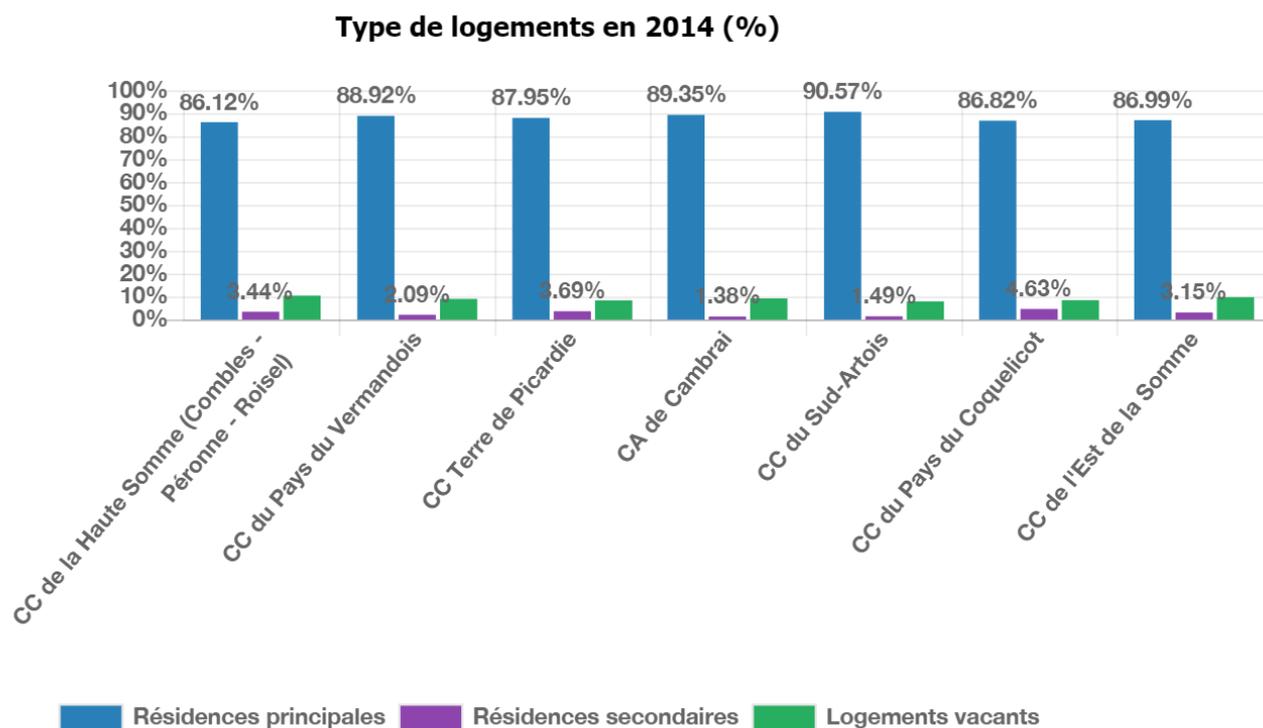


006 - Sytadel logement, 2007 - Sytadel logement, 2008 - Sytadel logement, 2009 - Sytadel logement, 2010 - Sytadel logement, 2011 - Sytadel logement, 2012 - Sytadel logement, 2

On observe néanmoins une nette tendance à la baisse du nombre de nouvelles constructions de logements sur la dernière décennie. De plus de 220 constructions neuves en 2006, on passe ainsi progressivement à une trentaine de nouvelles constructions en 2014.

2.1.2 Une hausse de la vacance à surveiller

Tous les logements ne sont pas des résidences principales. Certains sont des logements secondaires, d'autres, nombreux sur le territoire de la Communauté de Communes de la Haute Somme, sont vacants.



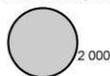
Sources: INSEE – Recensements de la population

La Communauté de Communes de la Haute Somme se trouve ainsi avec la part la plus faible de résidences principales, comparativement aux EPCI voisins, et un taux de vacance qui s'établit à 11% en 2014.

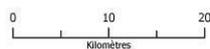
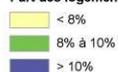
Communauté de Communes de la Haute-Somme
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
Nombre et part de logements vacants en 2014

 Périmètre de la Communauté de Communes de la Haute-Somme
 Limites départementales

Nombre de logements vacants en 2014 :

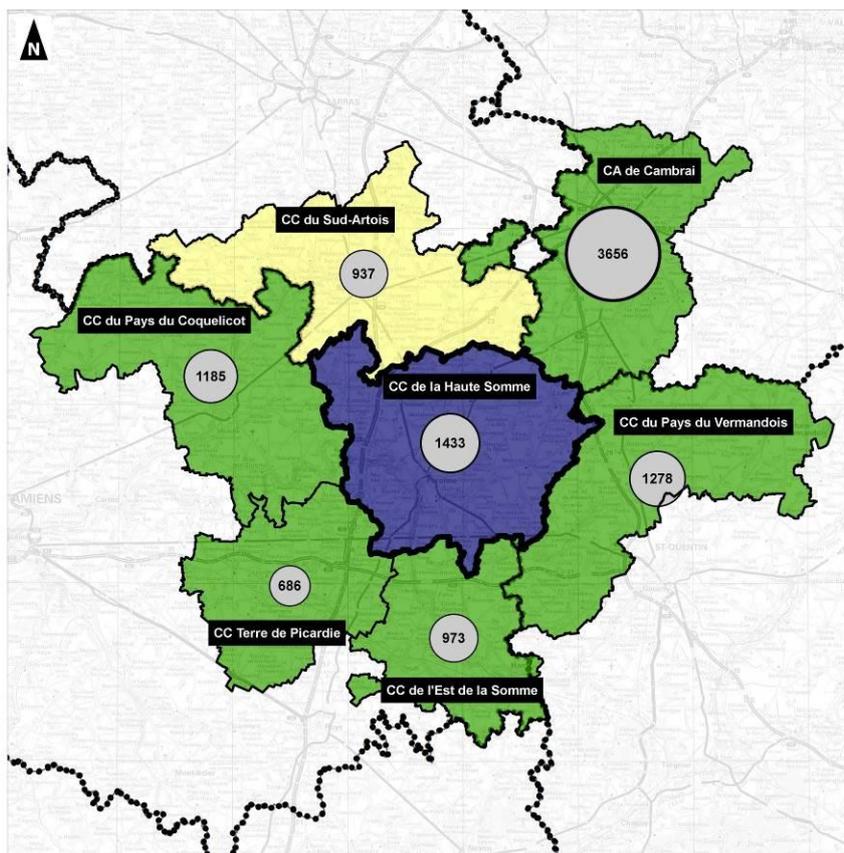


Part des logements vacants en 2014 :



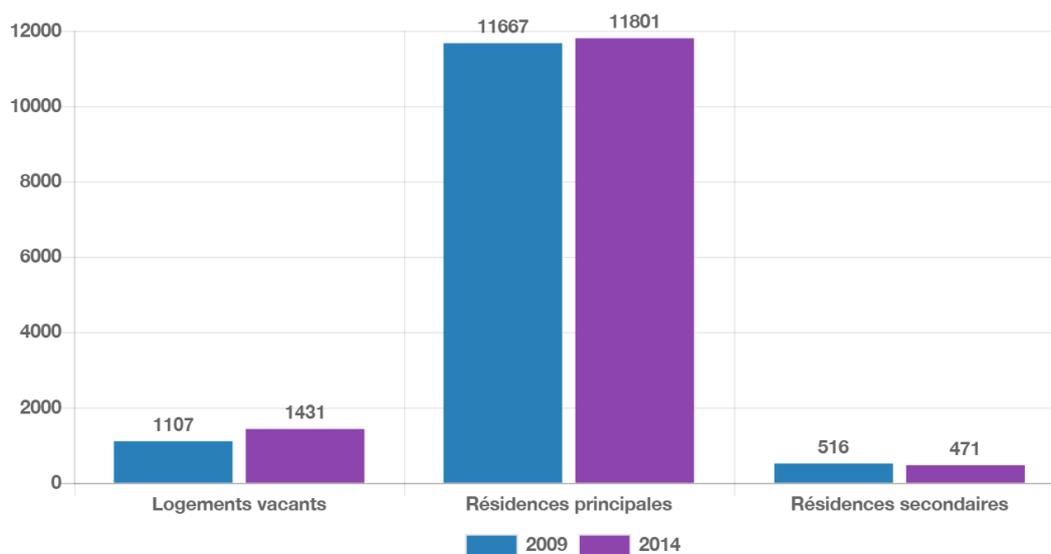
1:320 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)


 Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
 Source de fond de carte : IGN, SCAN200
 Sources de données : INSEE - V091 - auddicé urbanisme, 2018



Il convient par ailleurs d'observer la dynamique de cette donnée : le parc de logement de la Communauté de Communes de la Haute Somme a ainsi progressé de 313 unités entre 2009 et 2014, pour atteindre 13 703 logements en 2014. Le nombre de résidences principales (logements occupés) a progressé de 134 unités, et alors que les résidences secondaires ont diminué en effectif sur la période (-45 logements), le nombre de logements vacants est celui qui a le plus progressé : +224 logements dénombrés en 5 ans, soit un total de 1 431 logements vacants en 2014.

Evolution de la typologie des logements entre 2009 et 2014 (échelon communal) - CC de la Haute Somme (Combles - Péronne - Roisel)



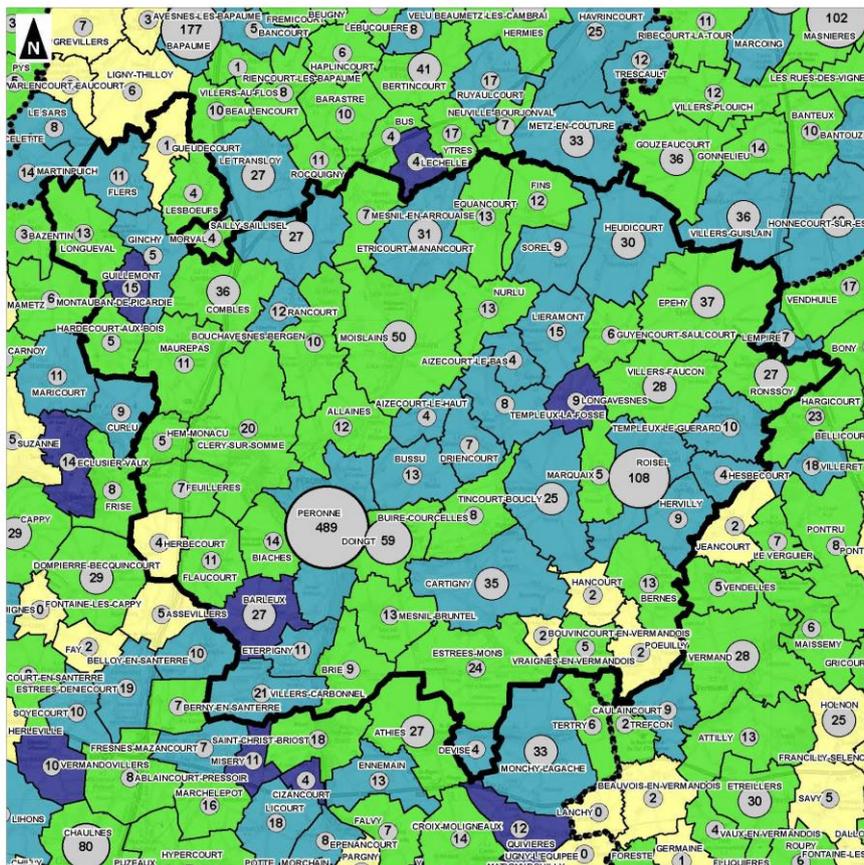
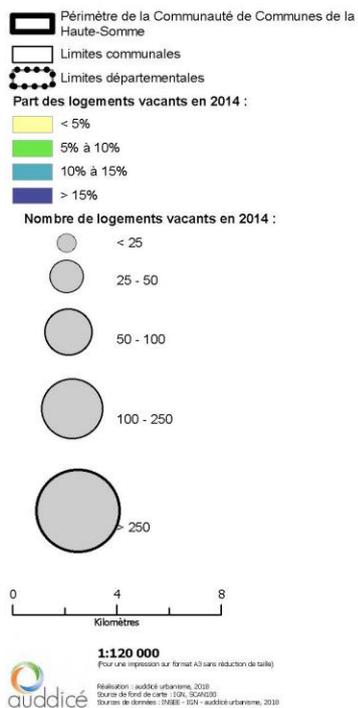
Sources: INSEE – Recensements de la population

Ce stock de logements vacants, qui croit, constitue un des premiers éléments à mobiliser afin de satisfaire les besoins liés à l'augmentation du nombre de logements nécessaires pour stabiliser, voire augmenter la population du territoire.

Un taux de vacance « normal » pour permettre une bonne rotation du parc se situe entre 5% et 7% selon les marchés. Approcher de 7%, est le signe que le marché se détend légèrement. Il faut donc maintenir un point d'attention sur cet indicateur pour vérifier qu'il n'y ait pas une trop forte détente du marché dans les années à venir. Il faudra aussi en tenir compte dans l'intensité de la programmation neuve à venir.

La répartition par commune de ces logements nous informe néanmoins que l'effort de réhabilitation ne pourra être le même partout, certaines communes comptant plus de 15% de logements vacants, d'autres moins de 5%.

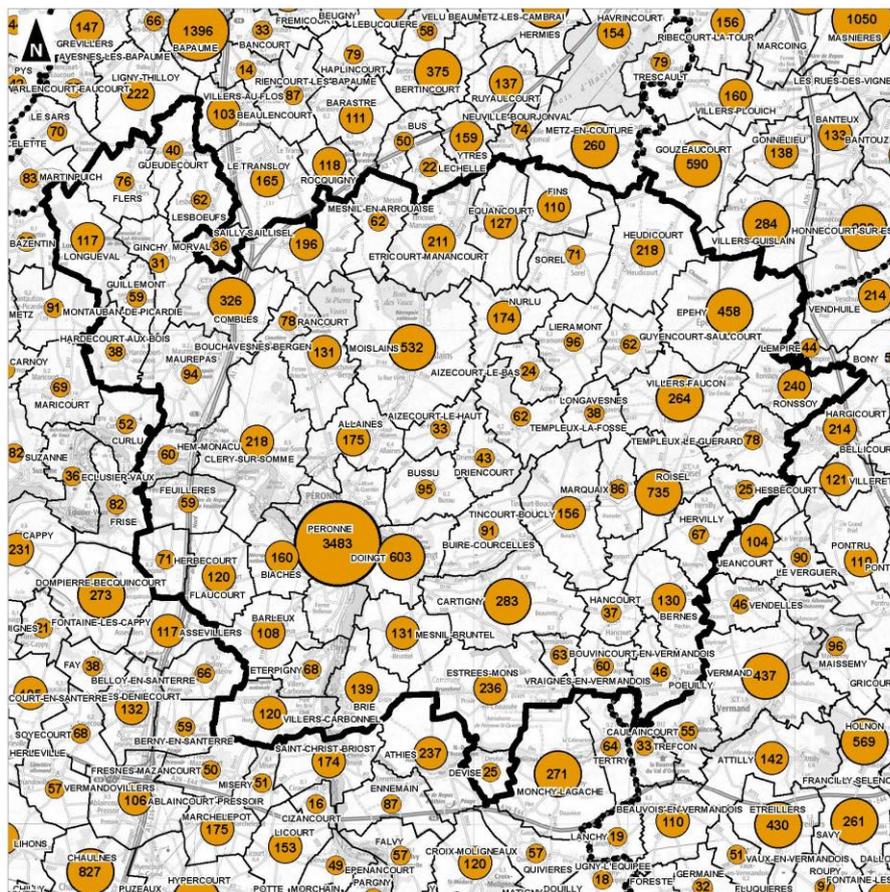
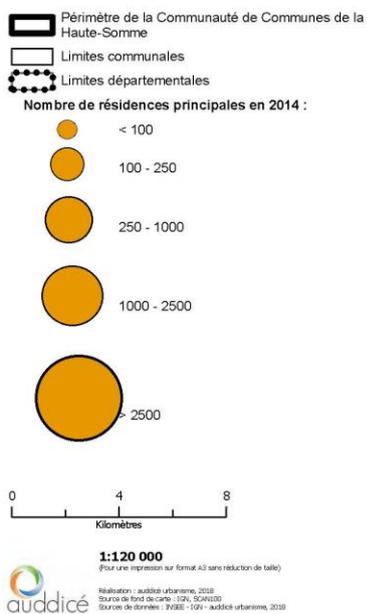
Communauté de Communes de la Haute-Somme
 Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
 Nombre et part de logements vacants en 2014



Une vacance à ce niveau est le plus souvent causée, en plus de la rétention immobilière, par une concurrence entre l'offre récente et l'offre plus ancienne. Il est donc important dans les années à venir de veiller à ce que l'augmentation de la vacance ne se poursuive pas et ne gagne pas d'autres communes car elle risquerait d'entraîner une dévalorisation des bourgs.

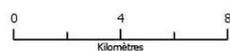
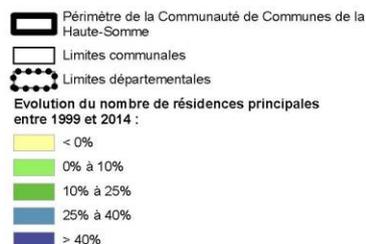
Il est également intéressant d'observer l'évolution de la répartition des résidences principales, c'est-à-dire des logements accueillant effectivement des habitants. On retrouve assez logiquement une structure proche de celle de l'effectif de population.

Communauté de Communes de la Haute-Somme
 Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
 Nombre de résidences principales en 2014

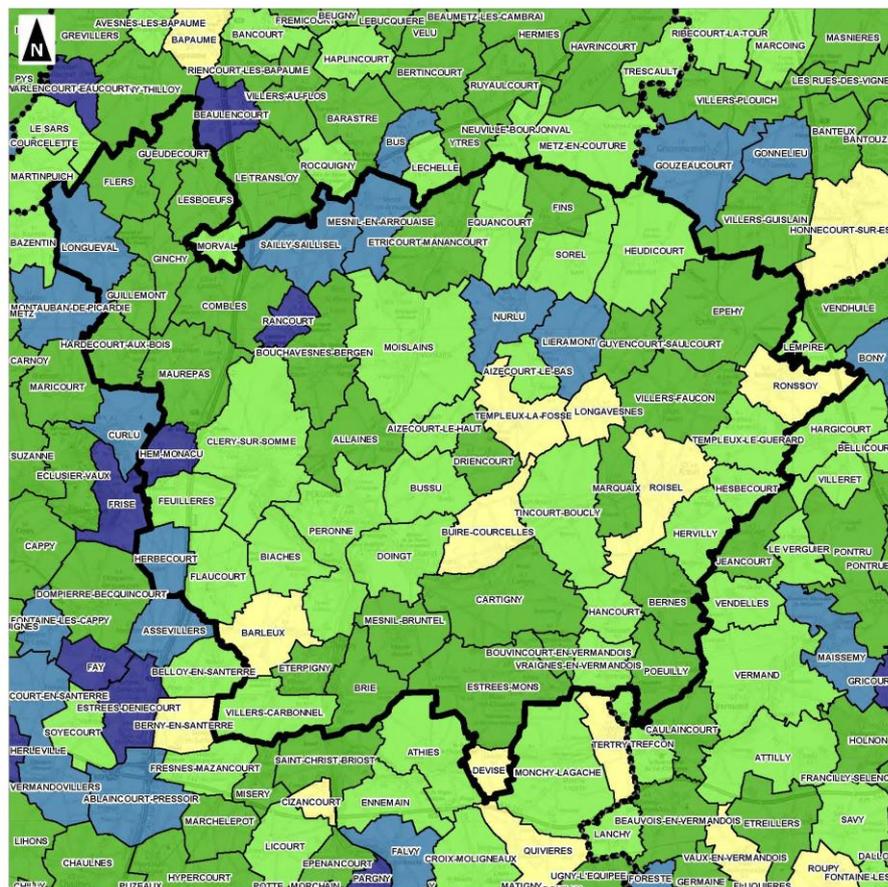


On voit par ailleurs qu'en termes de dynamique, c'est encore une fois l'Ouest et le Nord-Ouest de la Communauté de Communes de la Haute Somme qui tirent la moyenne intercommunale vers le haut.

Communauté de Communes de la Haute-Somme
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
Evolution du nombre de résidences principales
entre 1999 et 2014



1:120 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)
 auddicé
 Réalisation : auddicé urbanisme, 2016
 Sources de fond de carte : IGN, SCAN100
 Sources de données : INSEE - 101 - auddicé urbanisme, 2016



Cette vacance concerne majoritairement le parc privé (95,5% des logements vacants appartiennent à des propriétaires privés), c'est plus que dans la Somme (87,8%). La vacance HLM est ici particulièrement faible (inférieure à 11 logements, donc soumise au secret statistique dans Filocom). Cela est confirmé par les données RPLS 2015 qui indiquent une vacance HLM à 0,5%.

Parmi les logements privés vacants, la vacance de courte durée (moins de 2 ans) correspond à de la vacance de rotation : temps de vente ou de relocation, temps de mise en service...elle représente 59% de la vacance privée de la Communauté de Communes de la Haute Somme. Dans une période de crise immobilière, la vacance de rotation peut être un peu plus longue pour certains produits, toutefois ici l'importance de cette proportion est révélatrice d'une détente conjoncturelle du marché.

Les 41% restant constituent la vacance « lourde », celle qui dure (c'est un peu plus que celui de la Somme, ou que certains territoires de comparaison). La vacance de longue durée est souvent liée à des problèmes de succession, à une inadaptation du bien au marché (trop cher, trop dégradé, trop atypique...) ou de la rétention immobilière. C'est elle qui constitue le noyau dur de la vacance (250 à 300 logements sur la Communauté de Communes de la Haute Somme), ce qui est supérieur à la vacance estimée par les élus lors de l'enquête – 170 à 180 logements. Le poids de certains de ces biens à l'abandon peut peser sur l'attractivité de certaines communes. La question du renouvellement urbain sera importante sur ce point.

Rappel

- *Type de logements classés vacants :*
- *Les logements inoccupés proposés à la vente ou à la location,*
- *Les logements vendus ou loués mais non encore occupés,*
- *Les logements en attente d'un règlement de succession,*
- *Les logements conservés par un employeur pour un usage futur au profit d'un employé,*
- *Les logements gardés vacants par leur propriétaire et n'ayant pas d'affectation précise.*

Éléments à retenir sur les dynamiques de production de logements

Une progression rapide du parc de logement, mais une « efficacité » démographique nulle.

Une tendance au ralentissement de la construction neuve.

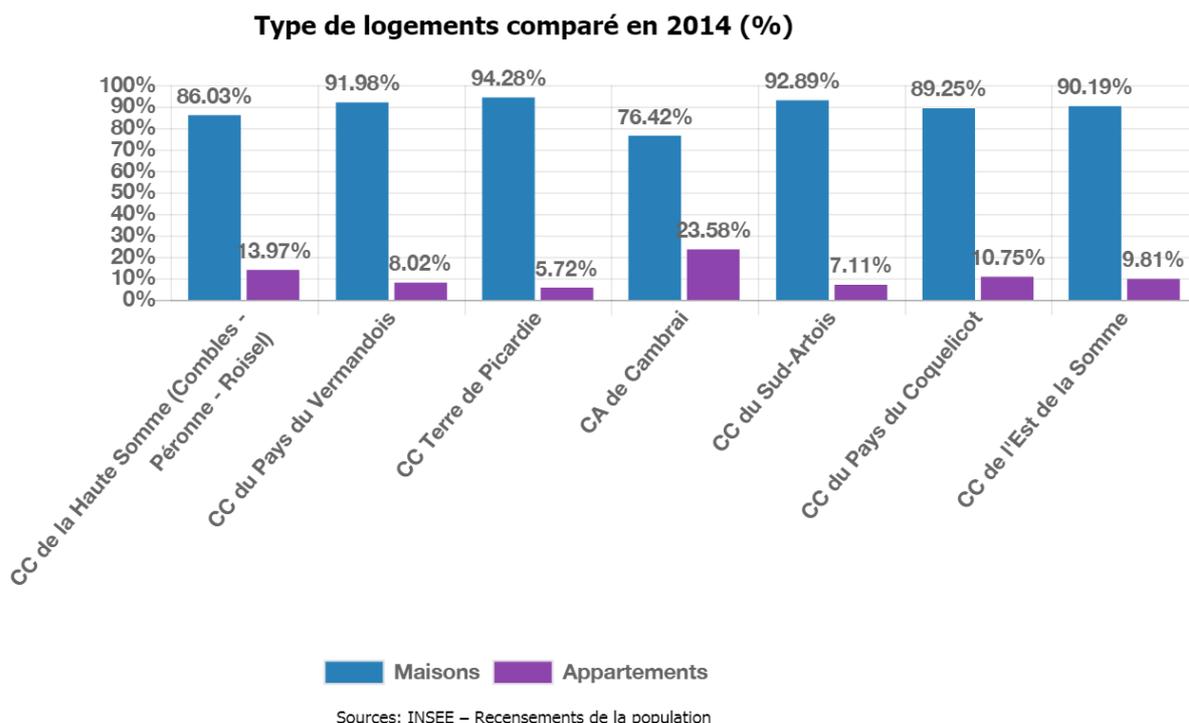
Une importante vacance, qui progresse de façon continue et dont le taux en fait aujourd'hui un indicateur à surveiller.

2.2 Les caractéristiques de l'offre résidentielle

Il s'agit de qualifier l'offre de logements présente sur le territoire et de déterminer à quels demandeurs elle s'adresse :

- La structure du parc des résidences principales comparée à celle de la population permettra d'identifier les difficultés de tel ou tel type de ménages : insuffisance du parc locatif, de petits logements...
- L'identification du parc ancien et de son état permettra de mesurer les besoins en amélioration. Plus la part de logements anciens est importante, plus le potentiel de rénovation peut être important.
- La comparaison des différents segments du parc sur le territoire étudié et sur des territoires similaires permet d'affiner le rôle de chaque segment.

2.2.1 Un parc majoritairement composé de logements individuels

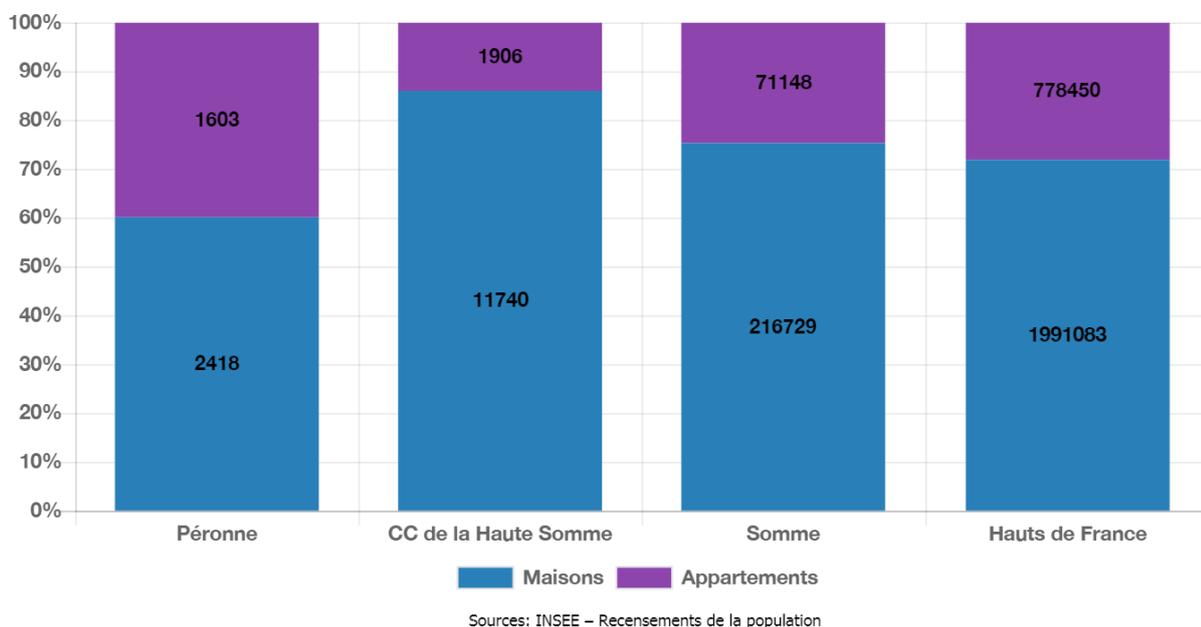


Les logements présents sur la Communauté de Communes de la Haute Somme sont en majorité des maisons individuelles (86%), ce qui révèle une faible densité de construction. Cette caractéristique permet de qualifier la morphologie « rurale » de l'offre de logements de ce territoire. Elle est cependant moins prononcée que sur la plupart des territoires environnants, à l'exception de la CA de Cambrai.

Il convient cependant de noter que la Communauté de Communes de la Haute Somme se situe bien en dessous de la moyenne départementale, et a fortiori régionale, en part des appartements dans le total des logements. Et que ceux-ci sont principalement concentrés sur Péronne, dont 40% des logements sont des

appartements, et qui accueille à elle seule 84% des appartements de la Communauté de Communes de la Haute Somme.

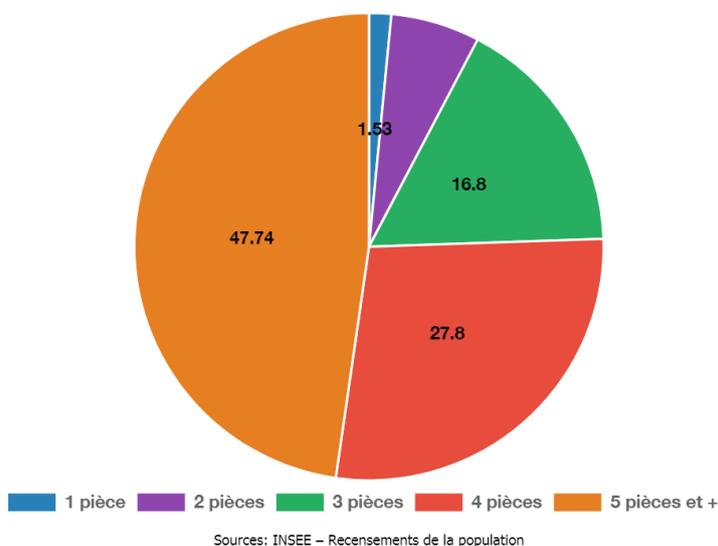
Type de logements comparé en 2014



2.2.2 Une offre de logements de grande taille

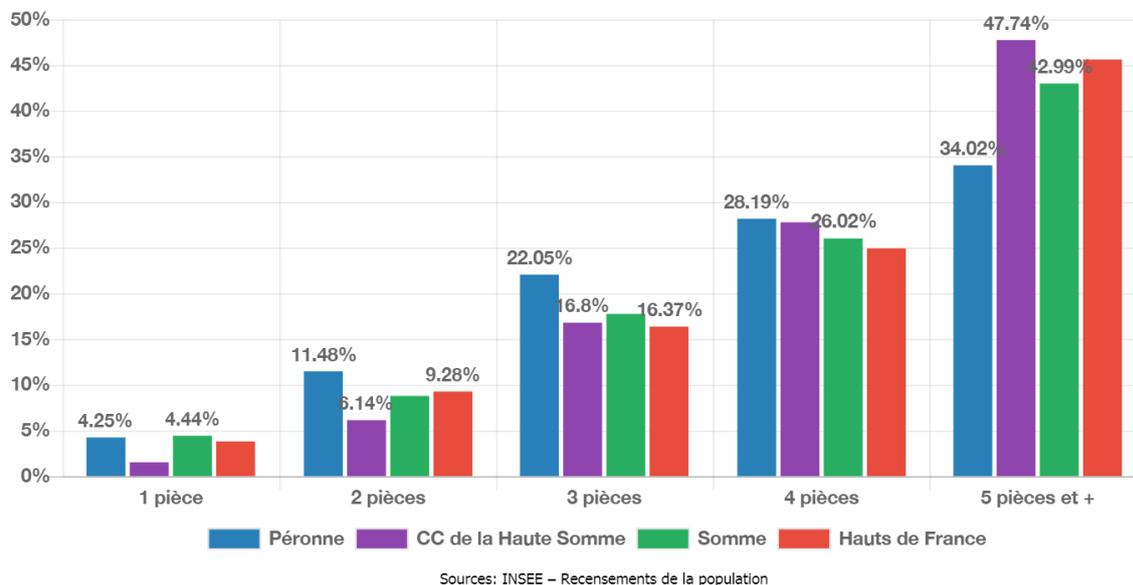
Le parc de logement de la Communauté de Communes de la Haute Somme était en 2014 essentiellement composé de biens de grande taille. La part de logements de moins de 3 pièces est extrêmement faible (7,7%). Cela peut traduire une difficulté plus importante pour les petits ménages de réaliser leur parcours résidentiel (jeunes décohabitants, isolés de tous âges, familles monoparentales, personnes âgées dont le logement est devenu trop lourd à entretenir,...).

Nombre de pièces des logements sur l'EPCI en 2014 - CC de la Haute Somme



C'est assez logiquement à Péronne que se concentre la plupart des plus petits logements. Le caractère rural de la Communauté de Communes de la Haute Somme ressort ici une fois de plus, de par l'importance qu'y prennent les logements de 4 pièces et plus comparativement au reste du département et de la région.

Tailles des résidences principales comparée en 2014 (%)



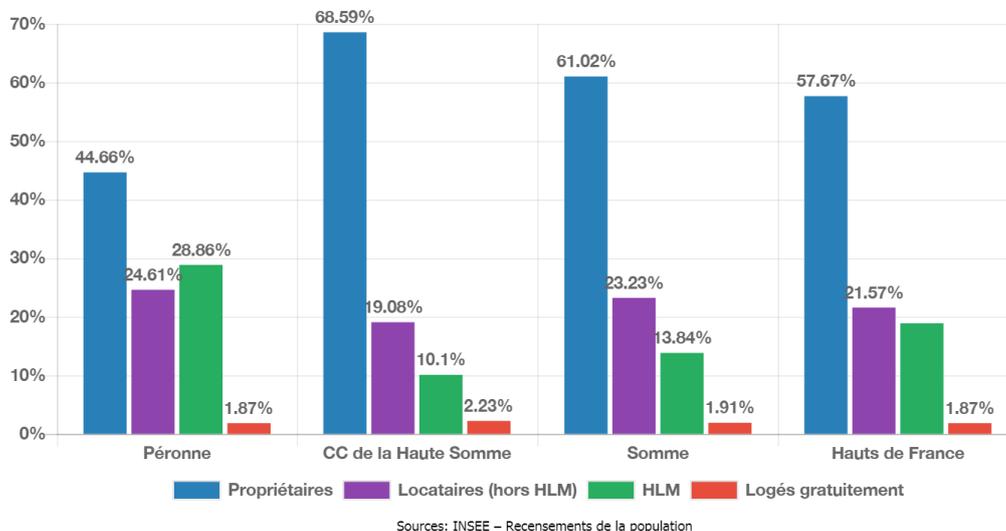
Pour mémoire, les petits ménages (1 et 2 personnes) représentent deux-tiers des ménages du territoire. Il y a donc ici un écart important entre taille des logements (4,6 pièces par logement en moyenne en 2014) et taille des ménages (2,3 personnes). C'est une caractéristique fréquente dans les territoires ruraux à la population vieillissante, qui peinent à diversifier leur offre de logement.

D'où pour le petit ménage en recherche d'une location, trois options :

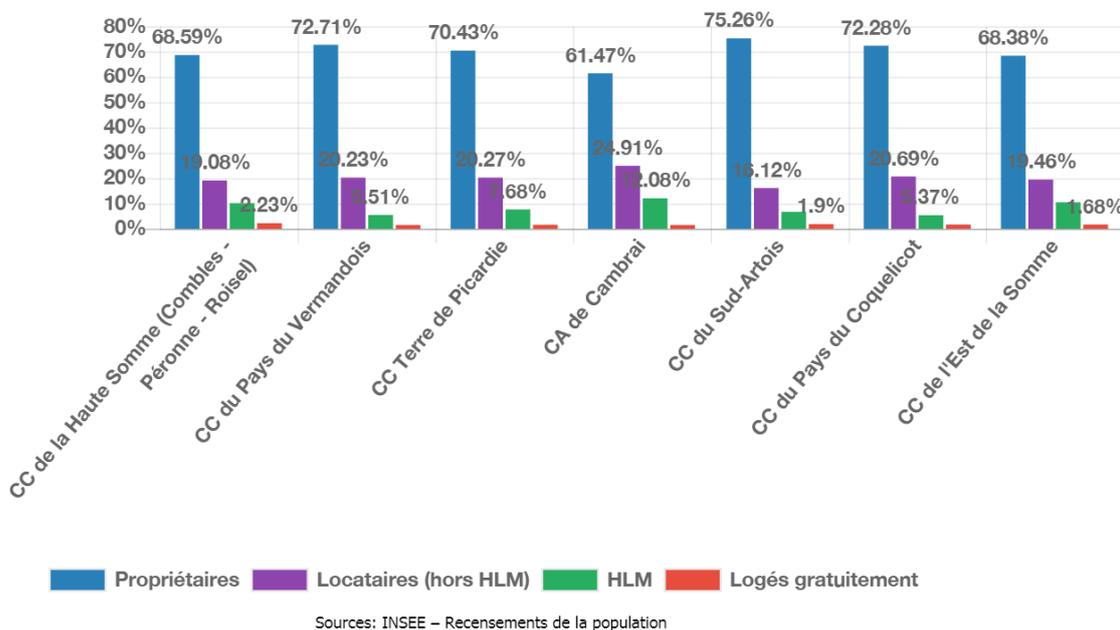
- Choisir un logement de moindre qualité mais plus adapté au budget et risquer le « mal logement », sans parler des risques liés à la précarité énergétique.
- Privilégier la qualité et risquer de se fragiliser financièrement.
- Quitter le territoire ou renoncer à y vivre.

2.2.3 Une majorité de résidences principales occupées par leurs propriétaires

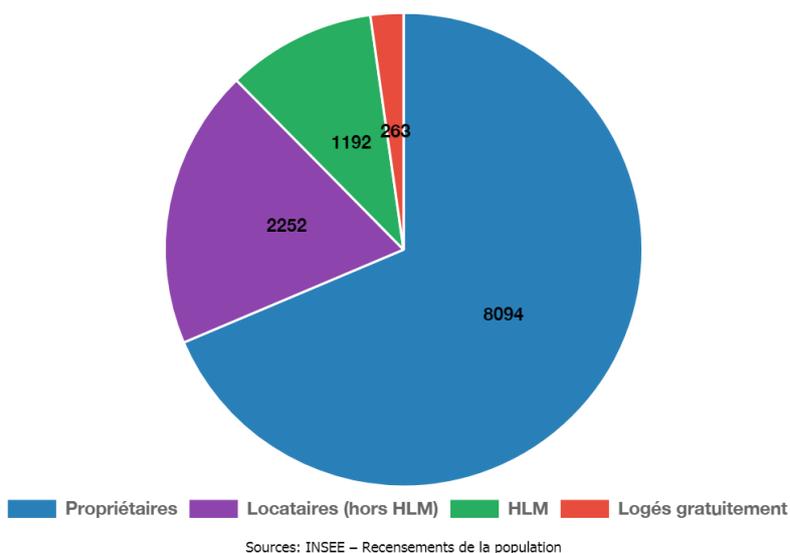
Statut d'occupation comparé des résidences principales en 2014 (%)



Statut d'occupation comparé des résidences principales en 2014 (%)

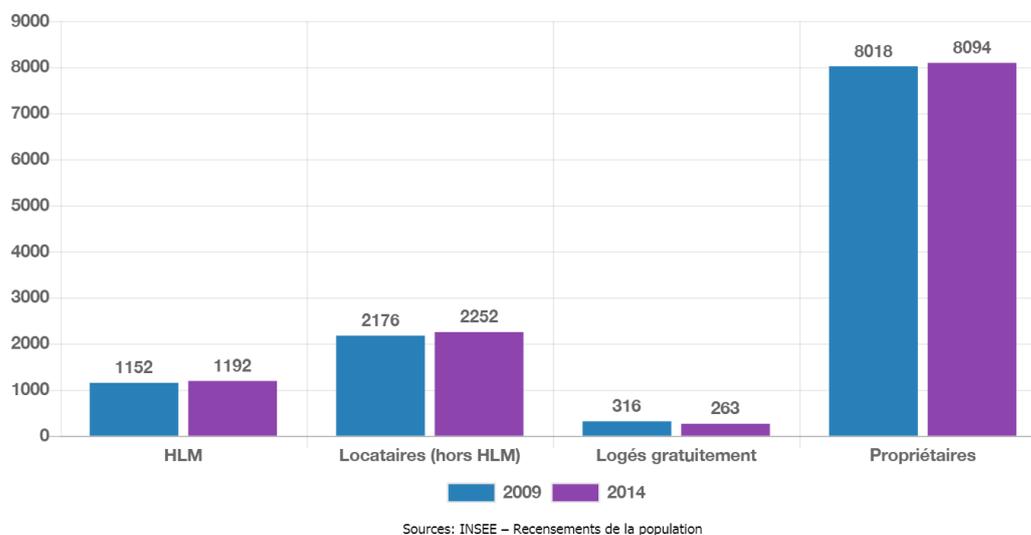


Statut d'occupation des logements sur l'EPCI en 2014 - CC de la Haute Somme (Combles - Péronne - Roisel)



La Communauté de Communes compte davantage de ménages propriétaires (68,6%) que d'autres statuts d'occupation. Elle se situe à ce titre au-dessus des moyennes départementales et régionales, mais dans la moyenne des EPCI voisins. On ne note pas d'évolution remarquable à ce sujet entre 2009 et 2014.

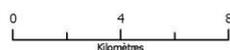
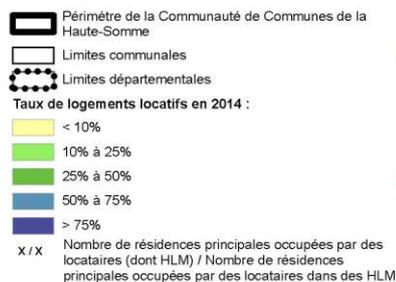
Evolution du statut d'occupation des résidences principales entre 2009 et 2014 (échelon communal) - CC de la Haute Somme (Combles - Péronne - Roisel)



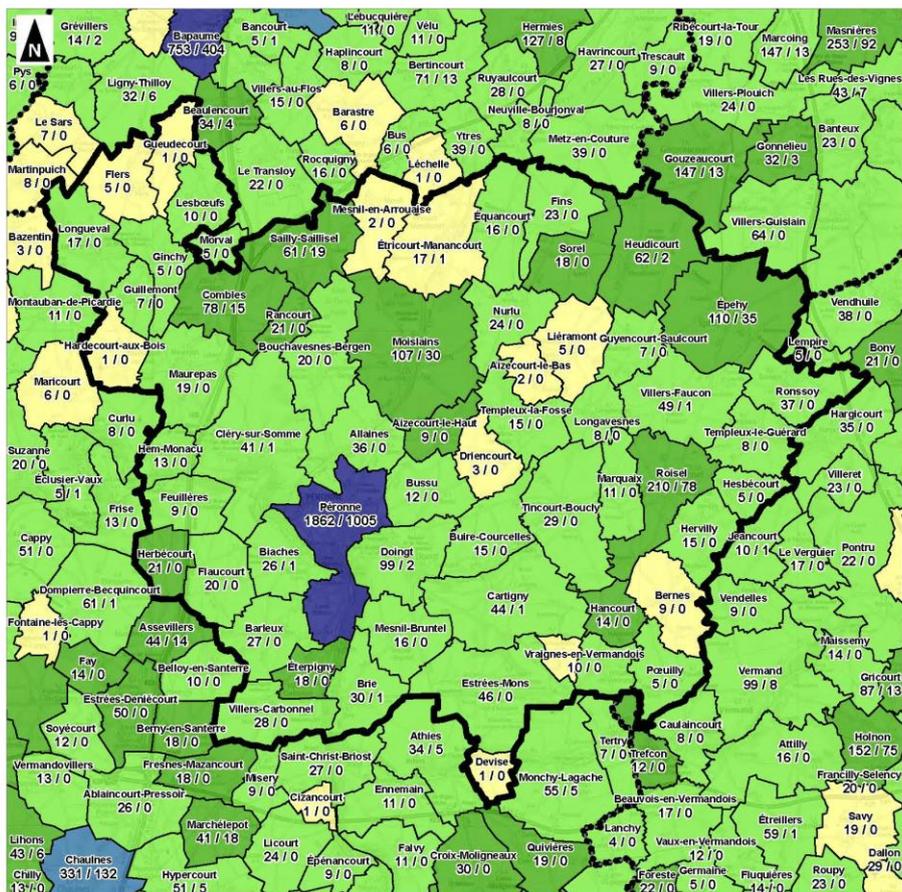
On ne compte donc que 30% de résidences principales en locatif sur l'ensemble de la Communauté de Communes de la Haute Somme, dont un tiers seulement (soit 10% du total des résidences principales) de locatif social.

On voit ici encore ressortir le poids de Péronne, qui offre 1862 logements locatifs au total dont 1005 HLM, pour un total de 2252 logements locatifs dont 1192 HLM au niveau de la Communauté de Communes de la Haute Somme : respectivement 82,7% du total des locatifs, et 84,3% du total des HLM de l'intercommunalité. S'il semble judicieux de concentrer les HLM à proximité des pôles d'emplois et de services afin de limiter la dépendance à l'automobile et le surcoût qu'elle engendre pour les foyers à bas revenus, il semble également opportun de s'interroger sur une meilleure répartition à l'

Communauté de Communes de la Haute-Somme
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
Taux de logements locatifs en 2014



1:120 000
Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)
Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Sources de données : INSEE - IGN - auddicé urbanisme, 2018



Au-delà des données INSEE, les données relatives au locatif social issues du Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS), sont plus précises.

D'après ces données, Au 1er janvier 2017, le parc locatif du logement social de la Communauté de Communes de la Haute Somme représente 1353 logements. La majorité de ces logements se trouve à Péronne (85%) et à Roisel (6,5%).

Au 1er janvier 2017, sur les 1353 logements locatifs sociaux que compte la Communauté de Communes de la Haute Somme, les logements de taille moyenne (T3, T4) sont majoritaires. On note une faible représentation des petites et grandes typologies (T1 et T5 et plus).

T1	T2	T3	T4	T5	T6 et plus
96	243	587	336	90	1
7,1%	18,0%	43,4%	24,9%	6,5%	0,0%

Le parc locatif social est relativement ancien puisque environ 36 % des logements ont été construits avant 1975 et 68,8 % avant 1990.

2.2.4 Un parc de logements non épargné par l'indignité

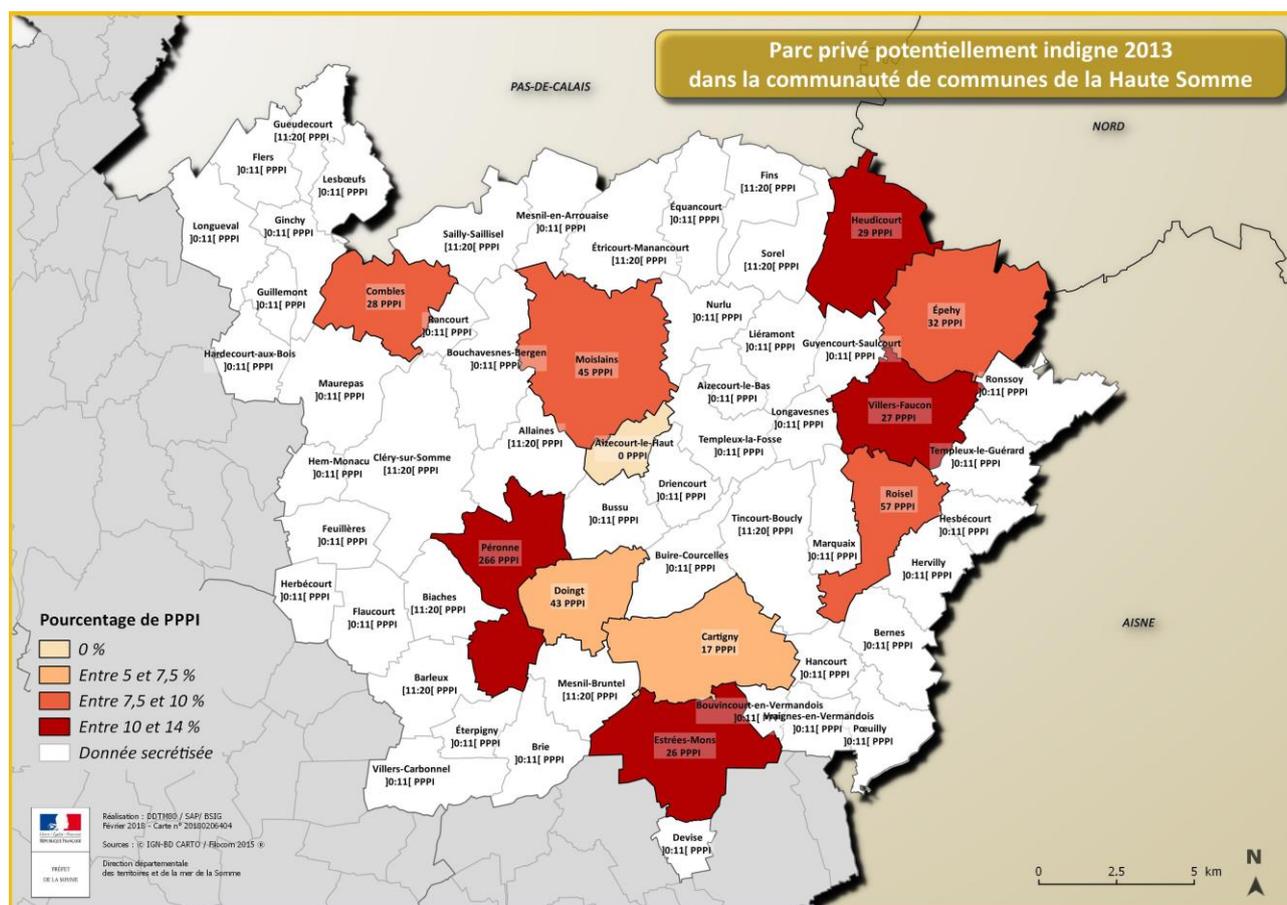
Données Filocom 2015, chiffres 2013

L'article 84 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion de 25 mars 2009 a défini la notion d'habitat indigne. Ainsi « **constituent un habitat indigne les locaux utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé** ».

Bien que les données soient secrétisées sur la majeure partie des communes du territoire, celles pour qui les données sont connues laisse apparaître qu'une part non négligeable du parc de logements est touché par l'indignité.

Le parc privé potentiellement indigne permet d'estimer le taux de résidences principales potentiellement indignes. **La part des logements dans le parc privé potentiellement indigne de la Communauté de Communes de la Haute Somme est évaluée à 918 logements, soit 8,6 % du parc privé.**

Pour 4 communes dont les données sont connues, ce taux est d'ailleurs compris entre 10 et 14% du parc (Péronne, Estrées-Mons, Villers-Faucon et Heudicourt).



La Communauté de Communes de la Haute Somme fait actuellement l'objet d'une étude pré-opérationnelle pour une opération programmée d'amélioration de l'habitat.

Une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) est une action concertée entre l'État, l'agence nationale de l'habitat (ANAH) et une collectivité territoriale visant à réhabiliter le patrimoine bâti et à améliorer le confort des logements.

Les travaux subventionnables doivent faire partie des priorités de l'Agence nationale de l'habitat qui sont les suivantes :

- la lutte contre l'habitat indigne et dégradé ;
- la lutte contre la précarité énergétique ;
- l'accompagnement des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie pour l'adaptation de leur logement,
- le redressement des copropriétés en difficulté et la prévention de la dégradation des copropriétés fragiles,
- l'accès au logement des personnes en difficulté.

2.2.5 Peu de logements dédiés au vieillissement en autonomie

Avec un indice de jeunesse de 1,12, le territoire est aujourd'hui dans un processus où le vieillissement est de moins en moins freiné par la présence de jeunes ménages avec enfants. La population âgée y est de plus en plus présente. A long terme, on le sait, la problématique d'une offre de logement adaptée pour personnes âgées va être de plus en plus prégnante.

Concernant le maintien à domicile, il apparaît que la structuration du parc en grands logements ne facilite pas leur adaptabilité.

Les petits ménages âgés de plus de 65 ans (29% des petits ménages) sont souvent propriétaires, l'écart entre la taille de leur logement et la taille du ménage occupant aujourd'hui est lié à la structure familiale passée, les enfants sont partis et le couple ou la personne seule est restée dans le logement. Une question se pose alors : la taille du logement peut-elle devenir un handicap avec le vieillissement du ménage ? Comment l'éviter ?

Parallèlement, on sait que les personnes âgées expriment une demande importante sur des logements de plain-pied localisés dans les pôles structurants et les bourgs pour se rapprocher des services urbains. Cette expression de la demande n'est pourtant pas toujours concrétisée par un déménagement quand l'offre est proposée. Cette question va bien au-delà d'un simple rapport offre/demande, la question affective est ici une variable subjective.

Éléments à retenir concernant de l'offre de logement

- *Une offre résidentielle « rurale » (individuelle, grands logements) qui se perpétue, mais qui n'est plus tout à fait adaptée aux besoins générés par la nouvelle composition des ménages.*
- *Trop peu de logements locatifs, couplé à une progression trop lente de l'offre.*
- *Une prise en compte du vieillissement dans l'habitat qu'il faudra poursuivre tant sur le plan du maintien à domicile que sur le plan du logement dédié hors structure.*

Chapitre 3. LES ENJEUX DEFINIS PAR LES ELUS CONCERNANT CETTE THEMATIQUE

- La prise en compte du vieillissement de la population (maintien à domicile mais aussi logements dédiés dans des structures spécifiques)
- L'amélioration du parc de logements existants : modernité et performances énergétiques
- La lutte contre la vacance structurelle et la dévitalisation des centres-bourgs
- L'accompagnement des mutations familiales et des modes de vie par une offre de logements adaptée et la fluidification des parcours résidentiels internes au territoire
- L'attractivité du territoire pour les jeunes ménages
- Préserver l'équilibre démographique sans opposition communes pôles / communes rurales