

BAVELINCOURT
BEAUCOURT-SUR-L'HALLUE
BEHENCOURT
CARDONNETTE
COISY
CONTAY
FLESSELLES
FRECHENCOURT
LA VICOIGNE
MIRVAUX
MOLLIENS AU BOIS
MONTIGNY SUR L'HALLUE
MONTONVILLERS
NAOURS
PIERREGOT
PONT-NOYELLE
QUERRIEU
RAINNEVILLE
RUBEMPRE
SAINT-GRATIEN
SAINT-VAST-EN-CHAUSSEE
TALMAS
VADENCOURT
VAUX EN AMIENOIS
VILLERS-BOCAGE
WARGNIES



SOMMAIRE

INTRODUCTION	p. 2
QUESTION 1 > Comment la structure de l'offre de logement a-t-elle évolué ces dernières années ?	p. 3
QUESTION 2 > Aujourd'hui, quelles sont les caractéristiques de l'offre résidentielle du territoire ?	p. 7
QUESTION 3 > Y a-t-il des besoins résidentiels insatisfaits	p. 13
ZOOM SUR... Le dispositif « habiter mieux » en vigueur dans la Somme	p. 18
DES CLÉS POUR LE PROJET	p. 20
REGARDS D'ACTEURS	p. 21

Sources mobilisées :

Recensement de la population – INSEE

Fichiers Atlas de l'habitat privé et PPPI

Données Anah, Sitadel, PTZ, numéro unique

Questionnaire enquête habitat PLUi BH –
Février 2014

Questionnaire étude stratégie habitat
Grand Amiénois - 2010

Les profils thématiques sont les 1ers documents livrés aux élus dans la cadre du diagnostic territorial. Ils ont pour vocation de partager largement, jusqu'aux conseils municipaux, les grandes caractéristiques de Bocage-Hallue. Ils préparent ainsi le travail de synthèse nécessaire pour finaliser le diagnostic.

Transversale aux différents thèmes, cette synthèse aboutira à la sélection des enjeux territoriaux supports du futur projet d'aménagement et de développement durables.

INTRODUCTION

Les élus sont aujourd’hui confrontés à de nouveaux enjeux en matière de développement de l’habitat

- **L’aménagement du territoire** : maîtriser l’urbanisation au plus près des activités et des services, améliorer l’accès aux transports et favoriser leur utilisation.
- **L’environnement** : optimiser le tissu existant et économiser l’espace, produire un habitat économe, mettre en valeur les paysages.
- **Le social** : développer une offre abordable et accessible aux besoins de tous les ménages dans leurs différentes phases de vie (logements bon marché pour les ménages modestes, bien situés pour les personnes à mobilité réduite...).

L’objectif de ce profil de territoire est de prendre en compte les principales caractéristiques de l’habitat de Bocage Hallue et de mettre en évidence leurs évolutions.

Il s’agit de dresser un état des lieux de l’offre de logement et d’hébergement et d’analyser l’évolution des besoins et du marché du logement. Ce travail a pour finalité d’identifier les points de problématiques, thématiques et géographiques, qui constitueront les enjeux de la politique locale de l’habitat.

L’analyse statistique permet de poser le socle des principales données concernant le territoire. Les entretiens et enquêtes permettent une approche plus qualitative.

L’analyse prend en compte l’intégration du Programme Local de l’Habitat dans le PLUi.

1. Comment la structure de l'offre de logement a-t-elle évolué ces dernières années ?

Il s'agit 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 c'est possible, le type de propriétaire, la durée de la vacance, l'âge du parc vacant.

1. Un parc de logement qui progresse rapidement grâce à une bonne dynamique de construction neuve, mais une production démographiquement moins « efficace »

Avec 5497 logements dont 5165 résidences principales, le parc de logement de la CCBH a progressé entre 1999 et 2010 au même rythme que dans les années 80. Le nombre de résidences principales (logements occupés) a progressé de 699 unités, tandis que la population n'augmentait que de 464 personnes. Dans les années 80, une production de 621 logements avait permis une augmentation de population de 2093 habitants. La variation des logements vacants et des résidences secondaires, sorte de réservoir de parc mobilisable pour une occupation principale, ne suffit pas à expliquer cet écart. C'est la structure de la population qui a varié : forte baisse de la taille moyenne des ménages...

Ce sont les communes de l'axe central nord/sud qui ont été les plus dynamiques en construction neuve sur la période 1999-2010., soit près de la moitié des communes (*carte 1*). Dans la période plus récente, outre Rainneville et Cardonette, ce sont d'autres communes qui ont dynamisé leur production, dans la vallée de l'Hallue par exemple (*carte 2*).

2. Une construction neuve qui tend à se diversifier sur le plan de la forme urbaine

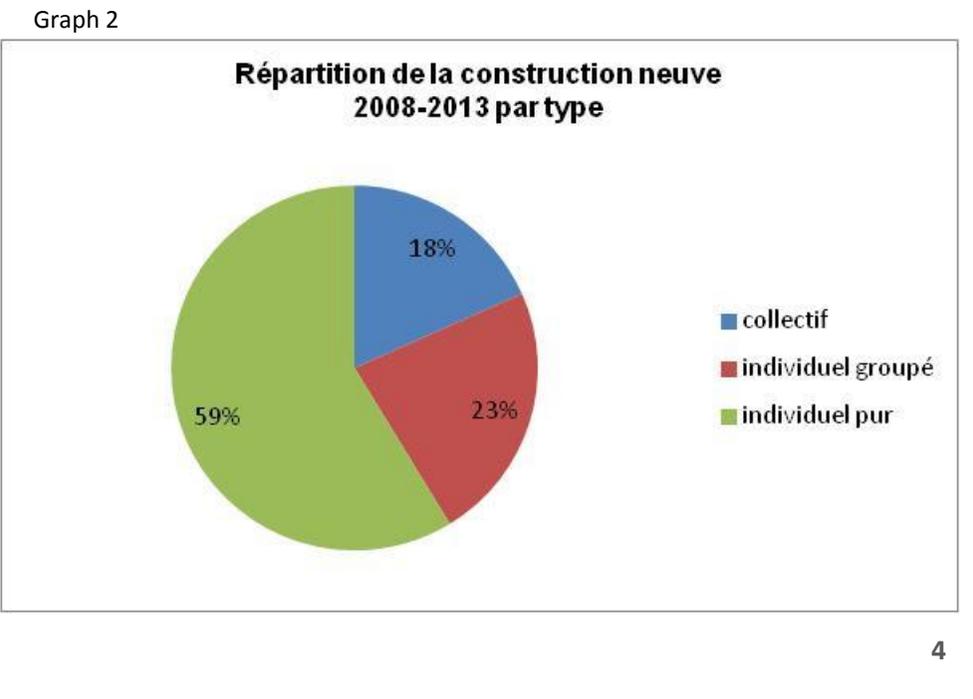
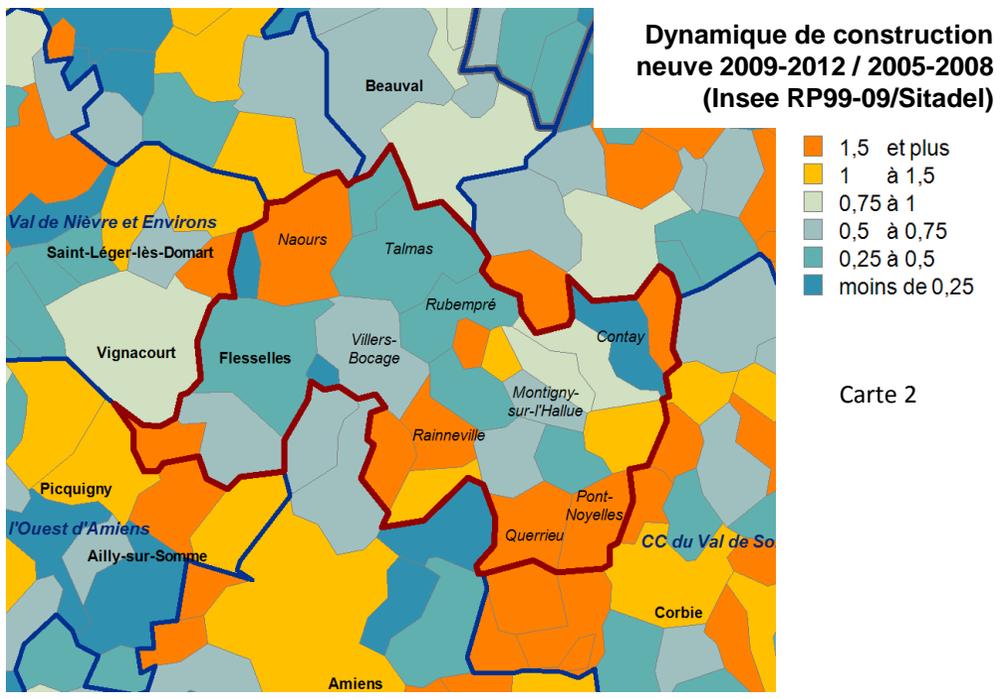
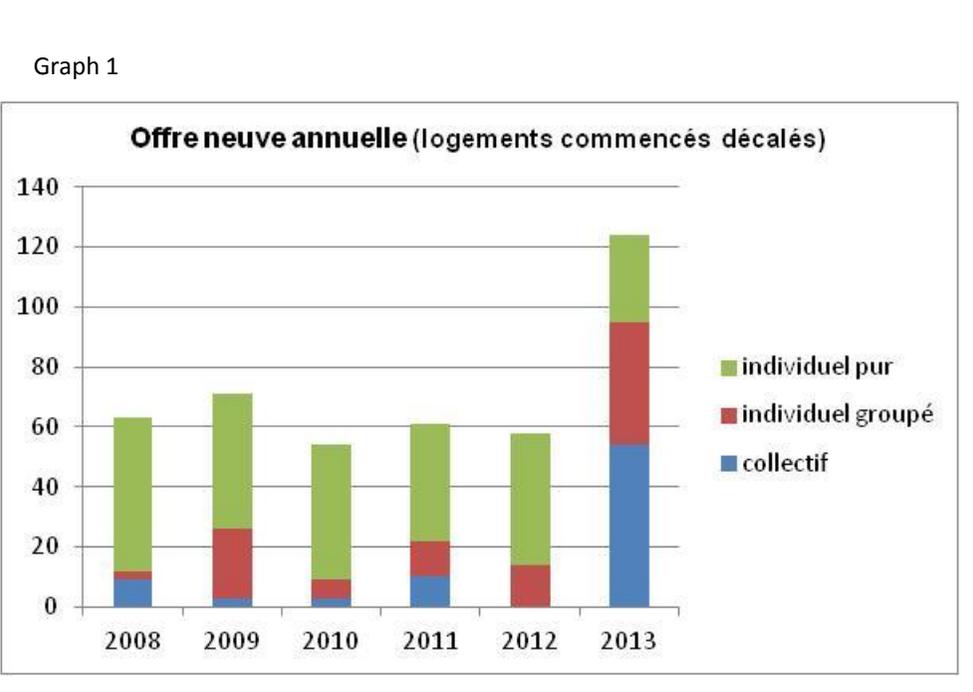
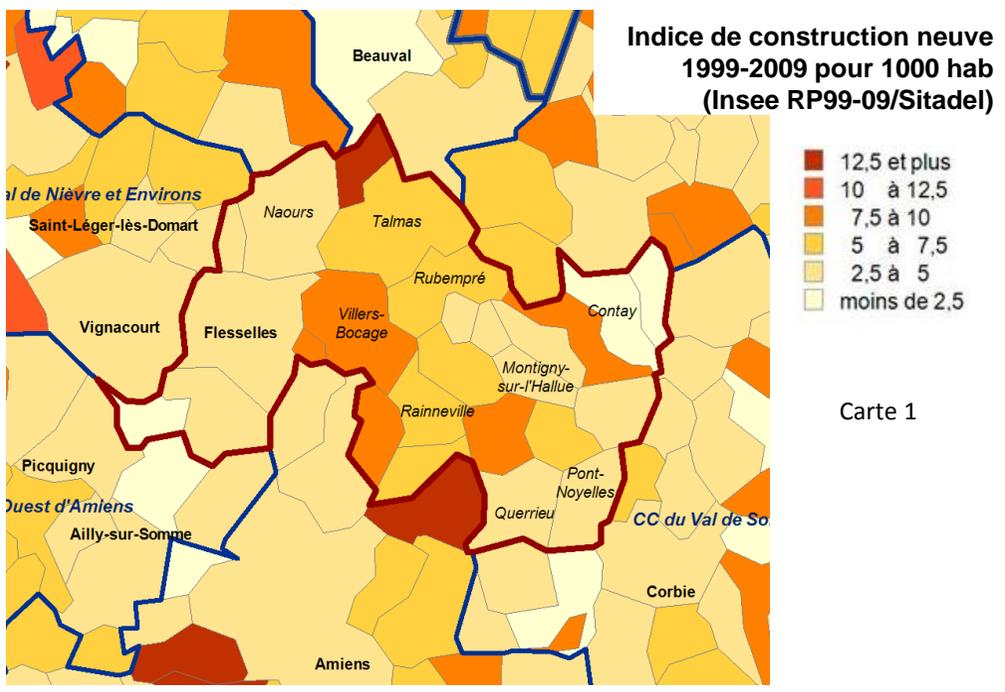
Depuis 2008, date de fin de « l'euphorie immobilière », le territoire a livré 431 logements soit près de 72 par an, l'année 2013 a été particulièrement productive (124 logements livrés). Le territoire n'a pas connu, comme souvent au niveau national, de ralentissement de la production neuve (*Graph 1*).

Sur la période, 59% de la production neuve correspond à du logement individuel pur (en maîtrise d'ouvrage individuelle), soit 253 logement (*graph 2*). La production en individuel groupé et en collectif est plutôt importante pour un secteur rural. On peut y voir le signe d'une densification et d'une diversification de la production.

Entre 2001 et 2011, 70% des résidences principales construites étaient destinées à être occupées par leur propriétaire (c'est beaucoup plus que dans la Somme 53% ou en France 58% - source Sitadel) et 25% à de l'investissement locatif (à l'inverse, ce taux est très inférieur à celui des territoires de référence).

constats et perspectives >





3. Un parc de logement dominé par les résidences principales et une vacance en hausse

Depuis les années 80, le parc de logement est en progression constante sur le territoire. Jusqu'en 1999 le nombre de résidences principales augmentait et dans le même temps on assistait à une diminution des résidences secondaires et des logements vacants (*Graph 3*). La dernière période est différente sur ce point puisqu'on assiste à une nouvelle progression du nombre de logements vacants portant leur taux à 4,6% (ce qui reste 3 points en dessous des taux du département, de la région ou même national).

Les résidences secondaires ne représentent plus que 1,4% du parc en 2010 soit 78 logements.

Un taux de vacance « normal » pour permettre une bonne rotation du parc se situe entre 5% et 7% selon les marchés. En dessous de 5%, c'est le signe de tensions anormales du marché, c'est le cas ici depuis la fin des années 1990.

La moitié des communes était en 2009 au dessus du taux moyen de la communauté de communes, certaines affichant des taux supérieurs à 7% (Fréchencourt, Saint Gratien, Vadencourt, Villers Bocage – *Carte 3*). Une vacance supérieure à 7% est le signe d'une détente du marché le plus souvent causée par une concurrence entre l'offre récente et l'offre plus ancienne. C'est ponctuellement le début de ce phénomène sur le territoire, 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.

Cette vacance concerne principalement le parc privé (93% des logements vacants appartiennent à des propriétaires privés), c'est plus que dans la Somme (88%) ou en France (84%).

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 56% de la vacance de la CCBH. Dans une période de crise immobilière, la vacance de rotation peut être un peu plus longue pour certains produits.

Les 44% restant constituent la vacance « lourde », celle qui dure (c'est 10 points de moins que dans les territoires de référence). Elle est souvent liée à des problèmes de succession, à une inadéquation du bien au marché (trop cher, trop dégradé, trop atypique...) ou à de la rétention immobilière. C'est elle qui constitue le noyau dur de la vacance (110 logements sur la CCBH).

Même si la vacance globale reste modérée, elle progresse globalement et devient préoccupante dans certaines communes. La vacance concerne exclusivement le secteur privé et relève dans un cas sur deux d'une problématique structurelle (offre « physiquement » inadaptée à la demande).

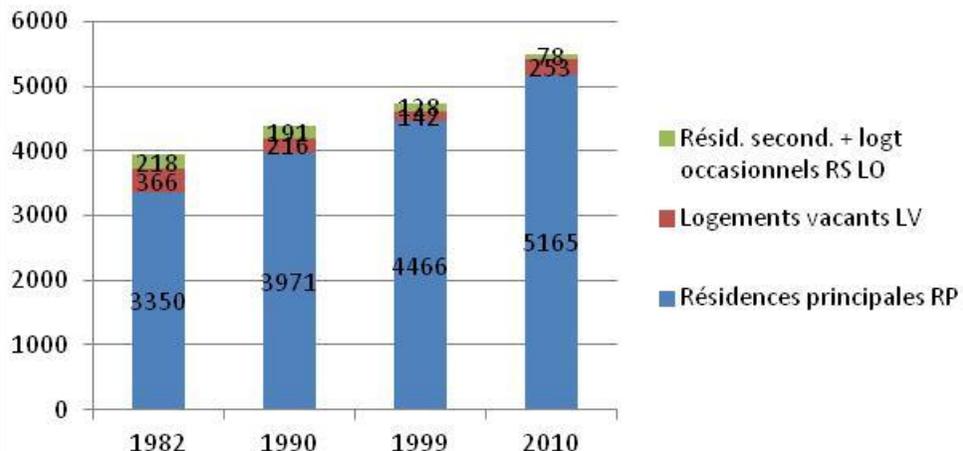
Type de logements classés vacants par l'INSEE :

- 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.



Graph 3

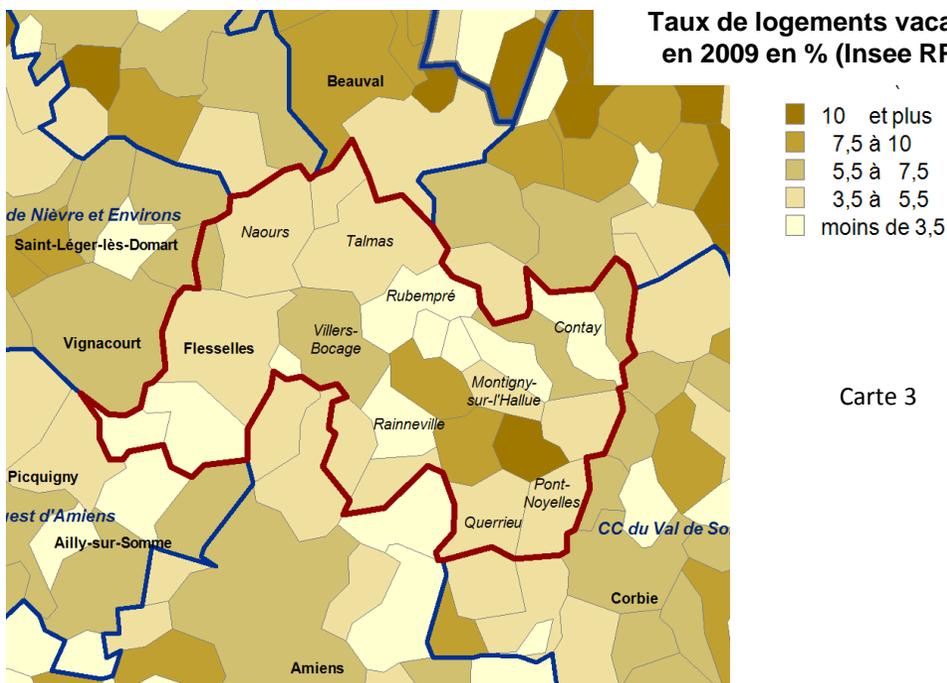
Evolution de la structure du parc de logements en 2010



Ce qu'il faut retenir

- Un rythme de construction neuve qui permet une progression rapide du parc de logement, mais une perte d'« efficacité » démographique.
- La production habitat récente est plus dense. La maîtrise d'ouvrage individuelle n'est plus le mode de construction exclusif.
- Une vacance encore globalement modérée, mais qui recommence à progresser après deux décennies de baisse. Certaines communes sont repassées au dessus des 7%.

Taux de logements vacants en 2009 en % (Insee RP09)



Carte 3

2. Aujourd'hui, quelles sont les caractéristiques de l'offre résidentielle du territoire ?

Il s'agit ici de qualifier l'offre de logement 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 la mise en valeur du rôle de chaque segment.

constats et perspectives >



1. Des résidences principales relativement récentes

L'analyse de la croissance du parc de logement révèle son caractère relativement récent. Plus de la moitié des résidences principales ont été construites après 1975 (55% - *Graph 4*). Cette proportion est moins importante dans les territoires de référence. 1975 marque le début des normes de construction plus « rigoureuses » en matière thermique, mais il faudra attendre une à deux décennies pour entrer dans des aires de production véritablement économes en énergie. La période 1975-1982 a été particulièrement productive sur ce territoire. Elle correspond à une période de production pavillonnaire qui reste mal isolée et mal ventilée.

S'ajoutent, 45% de logements construits avant les normes thermiques (2300 logements) dont les 2/3 avant 1949, donc susceptibles de présenter outre des risques sur le plan énergétique ; des risques électriques, des risques de saturnisme (peintures au plomb)... Cette proportion est légèrement plus élevée chez les locataires du privé (49% - *Graph 5*) que chez les propriétaires occupants. A noter que le parc locatif HLM est ici plutôt récent, donc moins concerné.

2. Presque uniquement du logement individuel

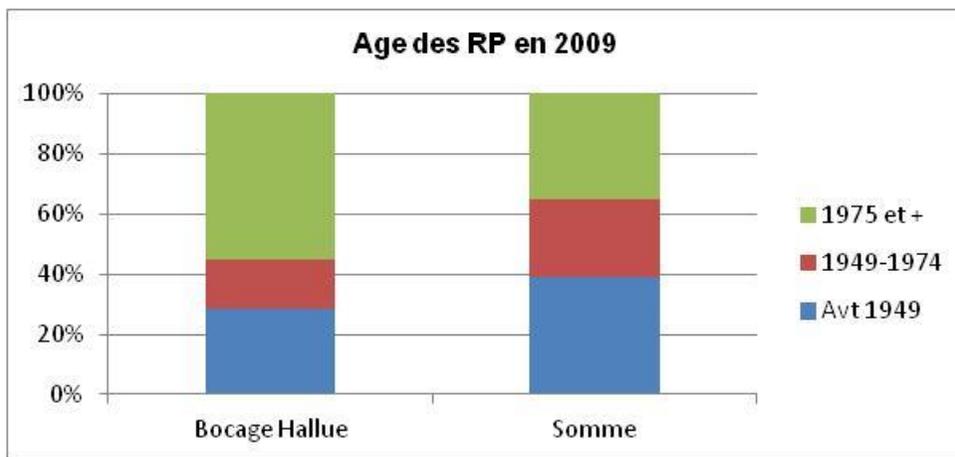
Les logements présents sur la communauté de communes sont en majorité des maisons individuelles (97% - *Graph 6*), ce qui révèle la morphologie « rurale » de ce territoire. Couplée à l'âge du parc, cette caractéristique permet de qualifier l'offre de logement comme massivement pavillonnaire, ce qui révèle une assez faible densité.

3. Une offre de logement de grande taille

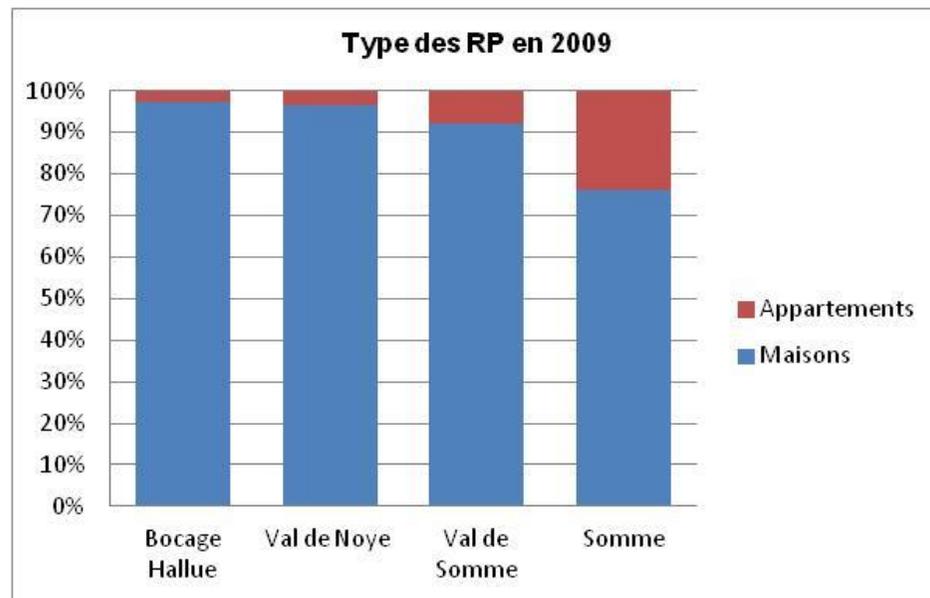
Le parc de logement était en 2009 essentiellement composé de biens de grande taille. La part de logements de moins de 3 pièces est extrêmement faible (3% - *Graph 7*). La faiblesse de l'offre de petite taille sera à rapprocher de la faiblesse de l'offre locative. Ces deux éléments corrélés pointent du doigt la difficulté pour les petits ménages de réaliser leur parcours résidentiel (jeunes décohabitants, isolés de tout âge, personnes âgées dont le logement est devenu trop lourd à entretenir,...)



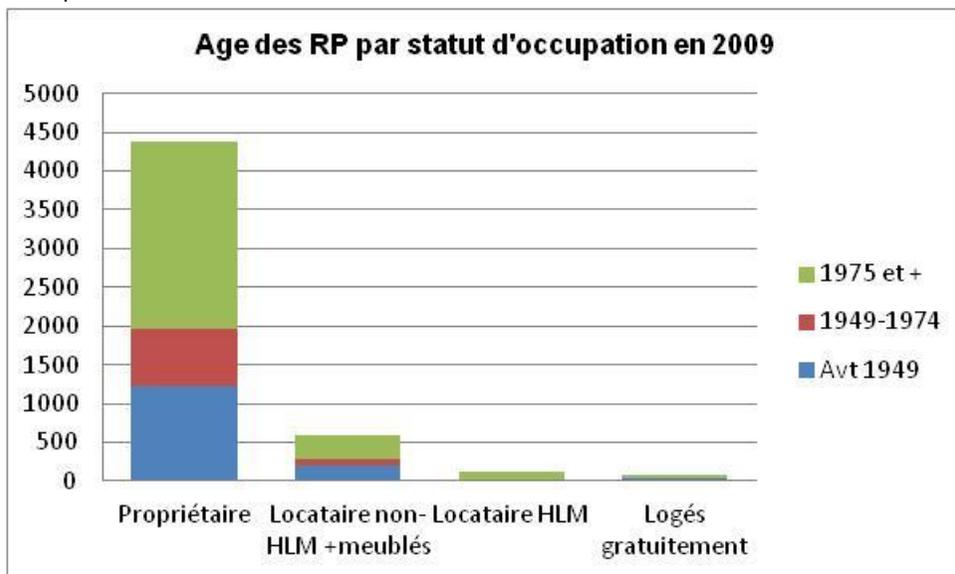
Graph 4



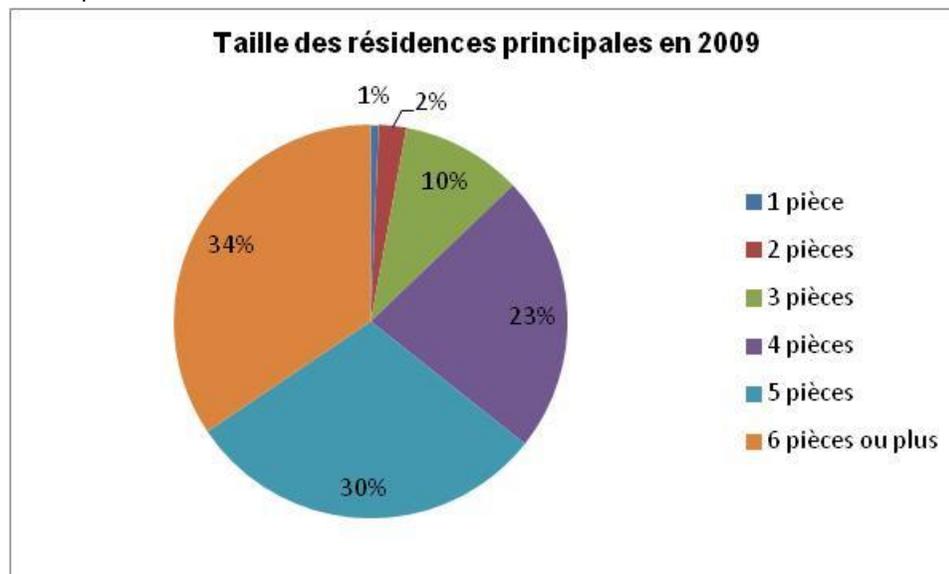
Graph 6



Graph 5



Graph 7



Points de vue d'élus sur la qualité de l'habitat

Source : entretien communaux – février 2014

- > Naours: « Il y a du potentiel dans le parc existant . Le travail sur l'attractivité touristique passe par l'amélioration de l'habitat »
- > Bavelincourt, Béhencourt, Contay : « Le niveau de qualité des logements locatifs privés n'est pas satisfaisant .»

Qu'est ce que le PPI ?

l'ANAH a réalisé une exploitation des données de FILOCOM pour identifier et caractériser le parc potentiellement indigne (PPI). L'analyse a pour objet de croiser les caractéristiques des logements avec le revenu des occupants. Sont identifiés comme appartenant à la catégorie PPI :

- les logements (ayant une fonction de résidences principales) classés en catégorie 6 (ordinaire) dont les occupants ont des revenus inférieurs à 30 % du plafond HLM ;
- les logements (ayant une fonction de résidences principales) classés en catégorie 7 et 8 (de « médiocre » à « délabré ») dont les occupants ont des revenus inférieurs à 60 % des plafonds de ressources HLM. La limite de cette analyse est que le classement cadastral est imparfait pour rendre compte de la qualité du logement, notamment parce que les données ne sont pas toujours actualisées suite à des travaux de réhabilitation par exemple.

En 2009, 87% des logements du territoire sont composés de 4 pièces et plus. Cette situation est liée à l'omniprésence de l'habitat individuel.

Les logements de très grande taille (6 pièces et plus) sont surreprésentés sur le territoire (34,5% - *Graph 8*), contre environ 20% dans la Somme. C'est le même constat pour les 5 pièces (près de 30%, contre 22% à 23% ailleurs). C'est à partir des logements de 4 pièces que la tendance s'inverse, plus de 4 pièces ailleurs que sur Bocage Hallue. On trouve moins de 3% de logements de 1 et 2 pièces sur le territoire contre près de 13% dans la Somme. Il n'y a pas de lien ici entre la taille de la commune et la structure par taille des logements. Souvent, les communes les plus importantes ont une offre plus diversifiée. Ce n'est pas le cas ici. Certaines petites communes comme Bavelincourt ou Contay, ont une offre plus diversifiée que Flesselles ou Villers Bocage.

La tailles des logements construits depuis 2002 est encore très importante (133 m² en moyenne – *Tableau 1*). Dans le même temps la moyenne de la Somme était à 101 m².

4. Une bonne qualité des résidences principales

Même si la qualité du parc privé n'a jamais fait l'objet de mesures d'accompagnement public spécifiques, elle demeure plutôt satisfaisante. De par son caractère récent et l'investissement qu'il représente, le parc des résidences principales de la CCBH fait état d'un niveau de confort élevé, qui s'améliore nettement depuis le recensement de 1999.

L'inconfort continue à baisser : -2,7 points entre 1999 et 2010. En 2010, 97,3% des résidences principales étaient tout confort. La CCBH compte encore 133 logements sans salle de bain.

Le Parc privé Potentiellement Indigne (PPI) est faible : avec un taux de 3,4% de logements privés potentiellement indignes, soit un peu moins de 200 logements (logements cumulant modestie de la qualité de la construction de base et faiblesse des revenus des occupants) en 2011, contre 7,1% dans le département de la Somme, la CCBH est parmi les territoires les moins « concernés » par cette problématique.

Le PPI concerne : 2,5 % des propriétaires occupants, 8 % du parc locatif, assez peu les jeunes (- de 25 ans), par contre, près de 1 PPI / 2 est occupé par un ménage âgé (+ de 60 ans).

Dans sa lutte contre l'habitat indigne, le territoire peut s'appuyer sur le PIG départemental.

La dynamique de réhabilitation aidée est faible : depuis 2010, 58 logements ont été réhabilités avec des aides de l'Anah (*Tableau 2*). Tous sont des logements de propriétaires occupants, en effet, l'activité de réhabilitation aidée en direction du parc locatif privé a été inexistante sur la période.

En 2011, 1500 ménages propriétaires occupants étaient éligibles, de part leur niveau de ressources, aux aides de l'Anah. Avec l'élargissement de l'éligibilité aux aides applicable depuis, l'Anah estime entre 20 et 25% la part de ménages éligibles supplémentaires, soit en fourchette basse de 300 ménages sur la CCBH. Ce sont donc 1800 ménages propriétaires occupants du territoire qui peuvent potentiellement prétendre à des aides à l'amélioration de l'habitat.

En 2011, les ménages âgées (plus de 60 ans) représentaient 53% des ménages éligibles.

Graph 8

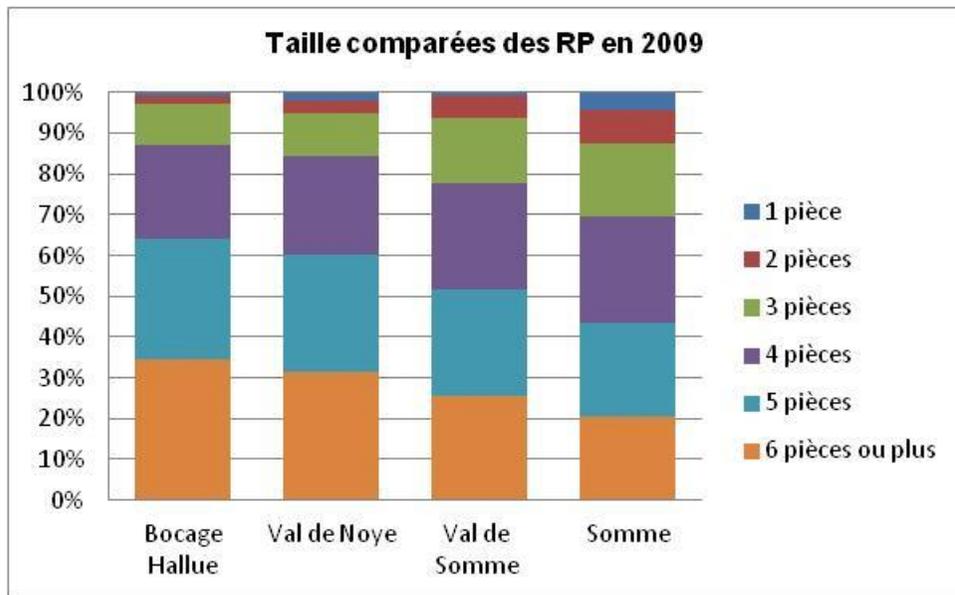


Tableau 2

Dossiers Propriétaires Occupants	nb de logts aidés	soit pour 1000 PO	dont en OPAH ou PIG	dont adaptation/ autonomie	dont sortie insalubrité	dont précarité énergétique
2010	35	8	0	16	0	?
2011	12	3	0	1	0	10
2012	1	0	0	0	0	1
2013	8	2	5	3	0	5
2014	2	0	1	1	0	1
Total	58	13	6	21	0	17

Dossiers propriétaires occupants - Anah

Tableau 1

Année	Surface moyenne
2002	152 m ²
2003	152 m ²
2004	138 m ²
2005	124 m ²
2006	146 m ²
2007	143 m ²
2008	132 m ²
2009	133 m ²
2010	141 m ²
2011	112 m ²
Moyenne	133 m²

Surface moyenne des logements commencés - Sitadel

5. La majorité des résidences principales occupées par leur propriétaire

La communauté de communes compte d'avantage de ménages propriétaires (84,7%), que d'autres statuts d'occupation. Bien que toujours peu présent, le parc locatif a vu sa part augmenter passant de 10,5% à 13,8% entre 1999 et 2009. La part de propriétaires occupants est elle en stagnation.

Si cette donnée reflète l'attractivité du territoire et le choix majoritaire des ménages, elle maintient le territoire dans une incapacité à développer une offre diversifiée, notamment en direction des ménages aux revenus peu ou moyennement élevés. Un parallèle peut effectivement être dressé entre le manque d'offre locative et les difficultés du territoire à maintenir sa population jeune (moins de 40 ans). L'interdépendance entre la structure de la population, l'évolution des modes de vie et le parc de logements (taille, mode d'occupation...) renseigne sur les logements à prévoir en fonction des populations à enjeux.

6. Une offre locative faible qui progresse lentement, grâce exclusivement à l'investissement privé

En 1999, les logements locatifs représentaient 10,5% des résidences principales. En 2009, malgré une augmentation en volume de 245 logements (soit 50% de l'offre de 1999 permettant d'atteindre un total de 712 logements), le taux n'a progressé que de 3,3 points, confirmant le statut d'un territoire de propriétaires (84,7% des ménages contre 61,8% dans le département). Seules 2 communes, Montigny sur l'Hallue et Bavelincourt affichent des taux de locatif privé supérieurs à 20% (Carte 4), les volumes y sont importants pour des communes de cette taille (Exemple à Bavelincourt 14 logements pour 43 résidences principales au total).

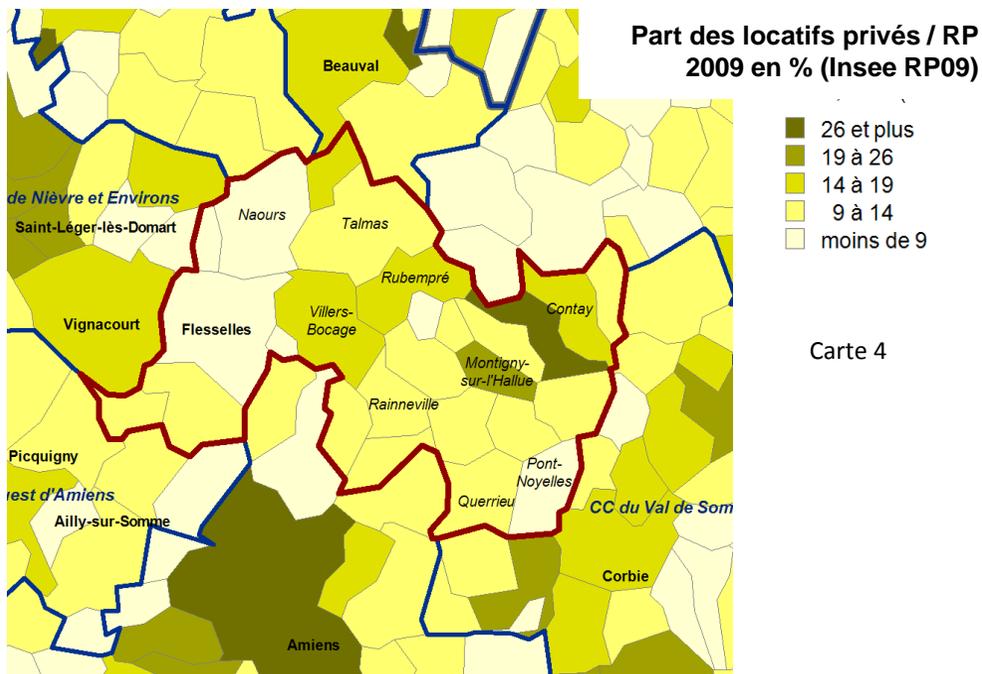
Le parc de logements locatifs relève essentiellement du parc privé (seulement 2,2% soit 116 logements sont des logements HLM qui sont exclusivement localisés à Flesselles et Villers Bocage, et pour 2 unités à Saint Gratien). Depuis le début des années 2000, la faiblesse de l'offre locative, et notamment la quasi absence de logement social, associée à la taille importante des logements, incitent des ménages (notamment les jeunes) à quitter le territoire pour trouver une offre de logement plus diversifiée et mieux adaptée. Ce phénomène a une incidence sur le vieillissement de population.

7. Peu de logements dédiés au vieillissement

Avec un indice de jeunesse de 0,97, le territoire est plutôt jeune. Toutefois, la population y vieillit aujourd'hui plus vite que dans les territoires de référence. A long terme, la problématique d'une offre de logement adaptée pour personnes âgées va être de plus en plus prégnante.

Qu'il s'agisse de l'offre en logements adaptés autonomes ou de l'offre en structures médicalisées ou non, elle est quasi inexistante sur le territoire. Outre une opération de 17 logements adaptés à Villers Bocage, qui rencontre d'ailleurs une forte demande, il n'y a pas d'autre offre dédiée. La structuration du parc en grands logements ne facilite pas non plus leur adaptabilité.

Concernant les besoins en hébergement, et malgré l'absence d'offre, le schéma gérontologique ne fait pas état de besoins particuliers sur la communauté de communes. Il est toutefois possible que, faute d'offre, la demande s'exprime sur les EPCI voisins



Ce qu'il faut retenir

▪ Une offre résidentielle « rurale » (individuelle, grands logements, accession à la propriété) 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 offre récente et de bonne qualité. Mais tout de même plus de 1000 logements présentant des risques concernant la précarité énergétique (logement d'avant 1975 et d'occupation modeste) et 150 à 200 logements présentant des risques d'indignité.

▪ Peu d'anticipation quand à la prise en compte du vieillissement dans l'habitat.

3. Y a-t-il des besoins résidentiels insatisfaits ?

L'analyse quantitative globale de la demande et des besoins se fonde sur une évolution de la population à terme, celle-ci est ici évaluée par le SCOT (1050 logements nécessaires à 2030 sur la CCBH pour réaliser les objectifs du SCOT). Le calcul du «**point mort**» **fixe lui aussi une base à cette réflexion**. Le point mort est le nombre de logements nécessaires pour maintenir une population à son niveau actuel ; au-dessus de ce chiffre, la population commence à s'accroître ; en dessous, elle tend à diminuer. Le point mort 1999-2008 était à 47 logements par an, le territoire a produit 64 logements durant cette période, les 17 logements supplémentaires annuels ont entraînés une augmentation de population de 0,29% par an.

Mais, la demande résidentielle ne s'appréhende pas seulement d'un point de vue quantitatif. Son aspect qualitatif est lui aussi fondamental car il détermine la façon dont les ménages vont pouvoir exercer leur parcours résidentiel sur le territoire. Le SCOT, dans ses aspects qualitatifs donne des orientations dans ce sens (mixité dans les opérations, diversification de la taille des parcelles...). La notion de parcours résidentiel fait référence au nombre et au type de logements qu'un ménage occupera de façon autonome entre le moment où il quitte le logement de ses parents et la fin de sa vie. Plus les événements de la vie seront nombreux, plus on déménagera car il est nécessaire d'ajuster les conditions d'habitation à la taille de la famille. Ainsi en France selon l'INSEE, à 45 ans, un célibataire aura connu en moyenne 2,3 logements, un couple marié une fois 3,5 et un couple divorcé et remarié 4,7.

Au niveau intercommunal, un des axes majeurs des politiques de l'habitat consiste à favoriser la meilleure adaptation possible de l'offre de logement des ménages à la diversification des parcours résidentiels. Plus localement, il est de l'intérêt des communes d'offrir un panel de logements permettant à ceux qui le souhaitent de rester sur place tout en évoluant dans leur parcours résidentiel.

Ainsi, des indicateurs comme les niveaux de revenus de ménages ou les tensions de marché permettront d'avoir une approche plus qualitative des besoins.

1. Malgré des niveaux de ressources élevés, les parcours résidentiels s'exercent mal en interne

En 2011, alors que le revenu brut imposable médian par unité de consommation de l'ensemble de la population est ici bien plus élevé qu'au niveau national (20 538 € contre 18 338 €), l'analyse par statut d'occupation montre que le profil des revenus du territoire est finalement assez proche de la moyenne nationale.

C'est la surreprésentation des propriétaires occupants qui joue dans l'écart global. Ainsi, chez les propriétaires occupants, les niveaux de revenus sont encore plus importants (21 556 € - Graph 9) et l'écart avec le national très faible. Chez les locataires du privé l'écart est un peu plus important et reste en faveur de la CCBH (15 916 €). Concernant les locataires HLM le constat est le même (12 863 €). A noter que les locataires du privé gagnent 5 640 € annuels de moins que les propriétaires.

Si on regarde le niveau de ressources des emménagés récents devenus propriétaires sur le territoire entre 2007 et 2011, il est à 20 907 €. Les accédants récents gagnent moins que les propriétaires déjà en place. **Les locataires du privé du territoire ne peuvent pas y accéder à la propriété, leur niveau de ressource n'est pas suffisant, leur parcours résidentiel vers l'accession n'est pas possible localement (graph 10)**. Alors que globalement en France ou dans la Somme les revenus des emménagés récents sont inférieurs à ceux de l'ensemble des habitants, ce quelque soit les statuts d'occupation, les locataires (privé ou HLM) emménagés récents du territoire ont des revenus supérieurs à ceux de l'ensemble des locataires. Il semble donc que **les conditions financières d'accès au locatif sur le territoire soient de plus en plus difficiles (même en HLM)**.

constats et perspectives >

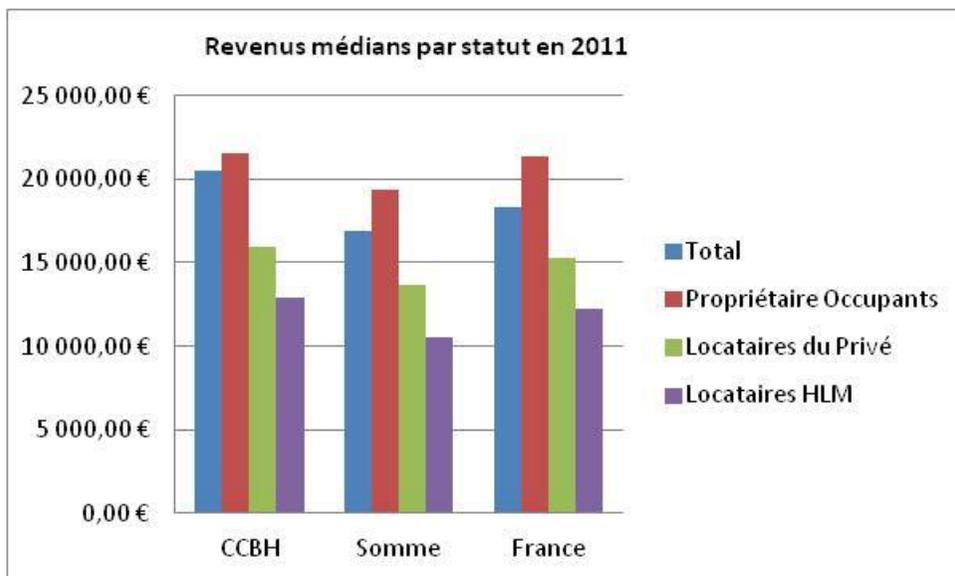
Qu'est ce que le revenu médian ?

Niveau de revenu tel que la moitié de la population considérée gagne moins et l'autre moitié gagne plus. Il se différencie du revenu moyen qui est la moyenne de l'ensemble des revenus de la population considérée.

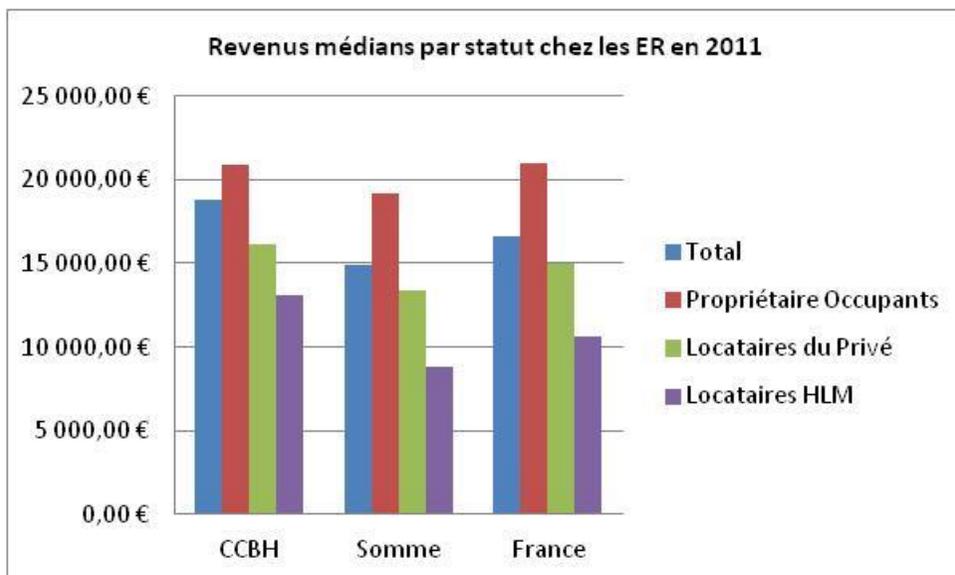
Qu'est ce que l'unité de consommation ?

Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC).

Graph 9



Graph 10



Qu'est ce qu'un emménagé récents ?

Un emménagé récent est une personne recensée dans une résidence différente de celle qu'elle occupait 5 ans auparavant.



2. Même si l'ensemble des indicateurs sociaux sont ici plutôt « au vert », il existe tout de même des besoins sociaux liés au logement

•Besoins en entretien du logement :

6,8 % des propriétaires et 21,7 % des locataires hors parc social présentent des revenus inférieurs au seuil de pauvreté (c'est plus chez les emménagés récents 7,9% et 22,5%). Une partie du parc locatif privé joue donc le rôle de parc social de fait, tandis qu'une partie du parc des propriétaires-occupants appartient à des personnes, souvent âgées, disposant de moyens faibles.

Ces données sur les revenus des habitants corroborent les chiffres du parc sans confort : la corrélation entre les revenus des habitants, notamment des personnes âgées, et l'absence de confort est réelle même si le parc inconfortable est faible. Il existe sur le territoire de CCBH une part de population âgée, traditionnellement propriétaire de son logement, qui peine à l'entretenir et à améliorer son confort. De la même façon, une part de l'offre locative privée de petite qualité de départ ou appartenant à des propriétaires modestes est difficile à entretenir.

•Besoins en locatifs à loyer plafonné :

Avec un taux de 46,6% de ménages éligibles au locatif aidé, le territoire était en 2011 très loin de la situation des territoires de référence (-12,4 points par rapport au national et - 16,5 points par rapport au départemental). Ce taux est plus important (55,9%) chez les emménagés récents, et les écarts moins forts. Si on observe la situation des locataires du privé, les écarts sont bien moins importants. En 2011, 68,2% des locataires du privé étaient éligibles à un logement locatif aidé (la plupart du temps bien moins cher et/ou de bien meilleure qualité que le locatif privé), cette part reste la même chez les emménagés récents. Les écarts avec la France et le département sont de -3,7 et -8,2 points.

3. Un marché locatif social qui montre les signes d'une forte tension

Fin 2013, le rapport demandes/offres (demande en instance/logements libérés dans l'année) se situait à 3,66. Il était supérieur à celui de la Somme (3,27) et à celui d'Amiens Métropole (3,17). Il était le signe d'une tension du marché locatif social. Un ratio de 2 à 2,5 est généralement considéré comme le signe d'un marché équilibré avec pour les demandeurs pas trop d'attente, et pour les bailleurs pas trop de risque de vacance. Au dessous de ce ratio le marché est détendu, au dessus, il est tendu.

Dans les secteurs où l'offre est peu abondante, comme ici, on sait que la demande est sous estimée car non exprimée. En effet, l'offre crée souvent l'expression de la demande. Il est donc probable que l'indice réel soit plus important encore.

Les autres indicateurs de fonctionnement du marché sont affichent aussi des signes de tension : la vacance et la rotation sont très faibles (1,5% et 5,2%), c'est moitié moins que dans le département. Cela veut dire qu'en plus d'une offre faible, cette offre ne se libère pas.

La tension du marché pousse les ménages à se tourner vers l'offre privée (79% de l'offre locative). Les niveaux de prix pratiqués en locatif privé sur le territoire excluent une partie de la clientèle potentielle (650 € en moyenne pour un T3, 800 € pour un T4).

Points de vue d'élus sur l'offre à prix maîtrisé

Source : entretien communaux – février 2014

- > Rubempré : « Même si l'investissement locatif a été important dans la commune, il n'y a rien pour les gens modestes (ex: les jeunes qui n'ont pas de soutien parental). Les produits sont trop chers et de qualité moyenne. »
- > Béhencourt : « Avec la crise, il est plus difficile de louer les choses chères »

Point de vue d'un bailleur sur le marché locatif social

Source : entretien avec M. QUINT Directeur de l'OPSOM

- > Quand il y a nouvelle livraison, les candidatures locales sont nombreuses. Les migrations vers le rural sont elles aussi très demandées. Les ménages recherchent essentiellement de l'individuel ou de l'intermédiaire. Le collectif est un peu plus difficile à commercialiser.
- > Parmi les territoires ruraux, la CCBH est en retard dans la mobilisation vers le développement du locatif aidé, pourtant elle est l'un des secteurs les plus intéressants pour le faire.

4. Un marché immobilier qui montre la spécialisation sociale du territoire

Pour l'immobilier ancien, Cardonnette, Talmas et Flesselles sont les communes du territoire dont le prix moyen du m² est, en 2014, le plus élevé (1750 à 1920 €/m² - *Graph 11*, soit 200 à 230 000 € pour un 120 m²). Les prix de l'immobilier des autres communes se situent autour de la moyenne de la Somme (1587 €/m²), exception faite de la Vallée de l'Hallue, où les prix sont un peu en dessous de cette moyenne (1350 €/m²), sauf Pont Noyelles, Querrieu et Fréchencourt

Les prix sont encore plus élevés pour les logements neufs. Les estimations réalisées sur les opérations récentes livrées dans les communes montrent des niveaux de prix au-delà de 2000 €/m². La grande majorité des transactions concerne des maisons individuelles, notamment de moyennes et grandes surfaces.

Une part importante des transactions s'effectue avec des ménages issus de l'extérieur du territoire. Il y a donc un découplage entre une part des revenus disponibles sur place et les prix fonciers et immobiliers observés. Cette situation symbolise l'attractivité du territoire pour les candidats accédants de l'agglomération voisine.

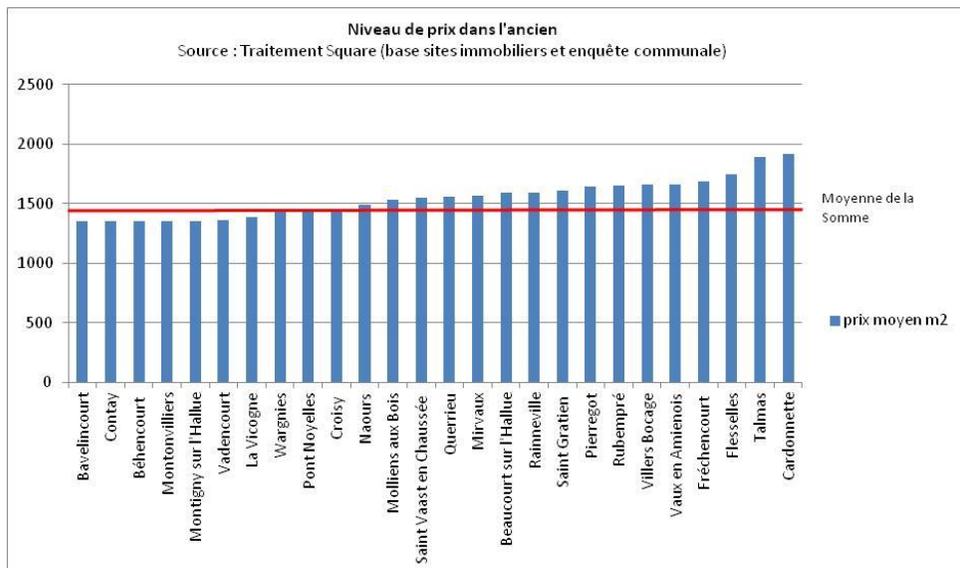
Globalement, ce marché exclusif entraîne une « spécialisation du territoire », engendrant des déséquilibres notamment en ce qui concerne la capacité des salariés de la CCBH à résider à proximité de leur lieu de travail.

Ce niveau élevé des prix en pousse certains, même des catégories moyennes, à s'éloigner pour se loger. Ce qui bénéficie aujourd'hui démographiquement à des territoires moins chers car plus éloignés de l'agglomération (Doullennais ou Bernavillois). Ce constat impose de toute évidence un développement résidentiel diversifié, pour offrir des parcours résidentiels sur place aux ménages qui le souhaitent et notamment les jeunes décohabitants et/ou primo accédants.

Sur 2010-2012, l'accession aidée à la propriété (via le prêt à taux zéro) a concerné 45 ménages par an (soit 3,3/1000 habitants), taux inférieur au taux national de 4/1000. Elle s'est exercée dans 22 communes/26. 63% de cette accession s'est exercée dans la commune d'origine de l'accédant. La moitié de ces accédants avait plus de 30 ans.

Sur 2010-2011, 2/3 de cette accession aidée s'est faite dans le parc existant. 84% des accédants en PTZ avaient le niveau de ressource maximum de l'éligibilité (> 28420 €). Ce qui montre que même avec le PTZ, l'accession n'est possible que dans les tranches de ressources les plus élevées.

Graph 11



Ce graphique a été réalisé grâce au croisement de données de prix disponibles sur les sites des notaires ou des agents immobiliers du territoire et des références fournies par les élus lors des enquêtes communales.

Ce qu'il faut retenir

- **L'exercice des parcours résidentiels est difficile pour certains types de ménages** (jeunes décohabitants, personnes nouvellement séparées – isolés ou monoparentales, personnes âgées recherchant un logement adapté...).
- **Le marché locatif aidé est très tendu.**
- **Les niveaux de prix immobilier rendent la primo accession difficile.**
- **Des besoins sociaux liés au logements ne sont pas traités** (loyers abordables, accession maîtrisée, maîtrise des charges...).

ZOOM SUR... LE DISPOSITIF « HABITEZ MIEUX » EN VIGUEUR DANS LA SOMME

Le Programme d'Intérêt Général (Source Conseil Général)

A quoi sert ce programme ?

Ce programme, financé conjointement par l'Etat, l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) et le Conseil Général de la Somme a pour objectif d'aider les propriétaires occupants modestes (1800 ménages sur le territoire) à faire des **travaux d'amélioration énergétique** de leur logement. Ces travaux, qui ont vocation à réduire les charges de chauffage, permettent non seulement d'améliorer les conditions de vie de ces ménages souvent âgés, mais ont aussi des conséquences très positives en matière de santé et d'intégration sociale. L'aide apportée aux ménages ne se résume pas à une enveloppe financière. Les ménages sont accompagnés **gratuitement** par un opérateur agréé chargé de les conseiller tout au long du projet.

Ce programme présente beaucoup d'autres bénéfices : **valorisation du patrimoine immobilier** des ménages à revenus modestes, **emploi non délocalisable pour les entreprises du bâtiment, réduction des gaz à effet de serre**

Qui est concerné ?

Il faut être propriétaire du logement (construit depuis plus de 15 ans) que l'on occupe et respecter un plafond de ressources qui varie en fonction du nombre de personnes composant le ménage (prise en compte du revenu fiscal de référence de l'année N-2 de toutes les personnes occupant le logement).

Le programme peut aussi concerner les propriétaires bailleurs, mais ce n'est pas sa cible principale.

Pour quels types de travaux ?

Les travaux, qui doivent être **réalisés par un professionnel du bâtiment**, devront permettre un **gain de performance énergétique de plus de 25 %**.

Attention, tous les travaux n'apportent pas les mêmes économies d'énergie :

- l'isolation en toiture peut permettre un gain de plus de 25 %
- l'isolation de tous les murs peut également permettre un gain de plus de 25 %
- remplacer une chaudière très vétuste par une chaudière basse température peut permettre des gains énergétiques importants.
- remplacer toutes les fenêtres de la maison ne permettra qu'un gain de 5 à 8 % (à eux seuls, ces travaux ne permettront pas de bénéficier du programme « Habiter Mieux », il faudra compléter le programme de travaux).

Le Conseil Général a souhaité, qu'« Habiter Mieux », qui traite de l'amélioration énergétique, soit complété par le traitement des autres problématiques constatées dans le logement (sécurité, insalubrité et fortes dégradations, inadaptation aux handicaps ou au vieillissement...). Il importe donc d'appréhender le projet dans sa globalité, d'où l'importance de l'accompagnement technique.

Avec quelles d'aides financières ?

Le programme « Habiter Mieux » permet de mobiliser, en plus de l'aide de base de l'Agence Nationale de l'Habitat (50 % pour les ménages très modestes et 35 % pour les ménages modestes sur une base de travaux de 20 000 € HT maximum), une aide forfaitaire de 4 000 € (3 000 € versés par l'Anah au titre de l'Aide de Solidarité Ecologique (ASE), 500 € par le Conseil Général de la Somme qui déclenche une majoration de l'ASE de 500 €). Certains EPCI ont décidé de majorer cette aide à des niveaux divers.

La CAF, les Caisses de Retraite, le Fonds d'Aide pour les Accédants en Difficulté, les associations caritatives peuvent apporter des contributions complémentaires pour boucler le plan de financement. Les projets de moins de 8 000 € pour des propriétaires très modestes sont financés à 100 %.

Plafonds de ressources par catégorie de ménage (revenu fiscal de référence 2012)	Ménages à ressources très modestes	Ménages à ressources modestes
1 personne	14 245 €	18 262 €
2 personnes	20 833 €	26 708 €
3 personnes	25 056 €	32 119 €
4 personnes	29 271 €	37 525 €
5 personnes	33 504 €	42 952 €
Par personne à charge supplémentaire	+ 4 222 €	+ 5410 €

Source ANAH

« Habiter Mieux », c'est :
Améliorer votre confort et maîtriser vos dépenses d'énergie

Comment faire pour bénéficier d'« Habiter Mieux » ?

Conditions d'accès au programme « Habiter Mieux »

Avec le programme « Habiter Mieux », bénéficiez d'un accompagnement et d'aides pour réaliser des travaux d'isolation thermique dans votre maison.

➤ **Un accompagnement personnalisé**
Gratuit, il est pris en charge par le Conseil général pour vous aider à faire le maximum d'économies d'énergie et trouver les financements les mieux adaptés à votre situation.

➤ **Des aides financières importantes**
Par exemple pour un projet de 13.000 € TTC, vous bénéficiez d'au moins 8.250 € de subventions cumulées.

➤ **A FAIRE :**
Prendre rendez-vous avec un conseiller Page9 « Habiter Mieux » le plus tôt possible, pour réfléchir à votre projet avant de demander des devis.

➤ **À NE PAS FAIRE :**
Accepter de recevoir des démarcheurs à domicile, signer un bon de commande, verser un acompte, commencer vos travaux avant d'avoir reçu l'autorisation de les commencer...

Pour bénéficier du programme « Habiter Mieux », il suffit de prendre contact avec l'agence Page9 la plus proche ou avec le contact figurant en dernière page de ce document. Votre interlocuteur vérifiera que vous êtes éligible au programme et vous proposera un accompagnement **gratuit** qui commence par une visite à domicile.

➤ **En quoi consiste le rôle du conseiller « Habiter Mieux » ?**

Il a pour mission :

- de vous aider à définir un programme de travaux d'économie d'énergie le mieux adapté à votre situation,
- de vous accompagner dans l'ensemble de vos démarches : consultation des artisans, montage administratif et financier de vos dossiers...

➤ **Quand faire appel au conseiller « Habiter Mieux » ?**

Le plus tôt possible dès votre souhait de travaux, avant même de consulter les artisans et d'avoir une idée précise des travaux d'économie d'énergie à entreprendre.

➤ **Etre propriétaire d'un logement construit avant le 1^{er} juin 2001.**

➤ **Respecter les conditions de ressources fixées nationalement par l'ANAH.** Par exemple, le revenu fiscal de référence (RFR) doit être inférieur à 18.170 € pour une personne seule, et 37.336 € pour une famille de 4 personnes.

➤ **Réaliser un programme global de travaux permettant un gain énergétique d'au moins 25 % :**
Par exemple, remplacer une chaudière vétuste par une chaudière performante, isoler vos combles ou vos murs et installer une ventilation mécanique, ...

➤ **Faire réaliser les travaux par des professionnels du bâtiment.**

➤ **Ne pas commencer vos travaux avant d'avoir déposé vos dossiers de subvention complets et d'y être autorisés par les financeurs.**

➤ **ATTENTION :**
Contrairement aux idées reçues, le changement de toutes vos menuiseries extérieures ne vous fera pas gagner plus de 5 à 10 % d'économie d'énergie et vous coûtera cher en travaux.

Avec « Habiter Mieux », leur quotidien est facilité

Une équipe de conseillers à votre service

Vous souhaitez améliorer votre confort et faire des économies d'énergie ?

➤ **Mario, 70 ans**
habite une maison dans une petite commune rurale :



« Avec le programme « Habiter Mieux », j'ai remplacé mon vieux poêle à charbon par une chaudière au fuel, car il n'y a pas le gaz dans ma commune. J'ai aussi fait isoler ma toiture et installer une ventilation. Ma facture a diminué de moitié, les taches de moisissures ont disparu et surtout plus besoin de faire des allers et retours pour charger le poêle. »

➤ **Pierre et Cécile, 32 et 30 ans, 2 enfants**
ont acheté une maison ancienne :



« Nous n'avions pas imaginé l'importance des travaux et nous ne nous en sortions pas : on savait qu'il fallait réparer la toiture mais le conseiller « Habiter Mieux » nous a convaincu de faire en même temps l'isolation, de remplacer la chaudière et pour notre sécurité, de mettre aux normes l'électricité. Pour 30.000 € de travaux, nous avons bénéficié de 10.000 € de l'ANAH, de 3.500 € de prime « Habiter Mieux » auxquels se sont ajoutés 500 € du Conseil général et 500 € de notre Communauté de communes soit 14.500 € d'aides qui nous ont permis de réaliser l'ensemble des travaux souhaités. Nous avons complété ces subventions par un Eco-prêt à taux zéro, étalé sur 10 ans. Les économies de chauffage que nous avons réalisées couvrent les mensualités de notre Eco-prêt. »

Page9 est un bureau d'études spécialiste de l'amélioration de l'habitat et de la réhabilitation.
Page9 est l'opérateur qu'a choisi le Conseil général pour vous accompagner gratuitement et en toute neutralité dans l'élaboration et le suivi de votre programme de travaux.

- **Agence Page9 / Picardie Centrale**
9 rue Dusevel - 80000 AMIENS
Tél : 03.22.45.01.45 - Fax : 03.22.45.11.50
Page9nn@page9.fr
- **Agence Page9 / Picardie Maritime**
51 rue de la Tannerie - 80100 ABBEVILLE
Tél : 03.22.23.28.72 - Fax : 03.22.23.09.99
page9gh@page9.fr
- **Agence Page9 / Santerre**
14 rue de la République - 80240 ROISEL
Tél : 03.22.83.18.00 - Fax : 03.22.83.18.01
Page9nn@page9.fr

Pour contacter le Conseil général et demander des renseignements :
03 22 71 83 87 ou www.habiter-mieux.somme.fr

Vous pouvez également vous adresser à :



Le Conseil général vous conseille et vous accompagne dans la rénovation de votre logement

Comme eux, diminuez votre facture de chauffage et améliorez votre confort de vie !

Depuis le 1^{er} juin 2013, le programme « Habiter Mieux » peut aussi aider les « propriétaires bailleurs » à améliorer les performances thermiques de leurs logements locatifs :
Renseignements auprès de l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) au 03 60 12 45 00



DES CLÉS POUR LE PROJET

Éléments de réflexion pour construire le diagnostic et le PADD

Les problématiques à considérer

• **La diversification de l'offre de logement pour introduire plus de mixité sociale** : l'évolution des prix immobiliers, la faiblesse de l'offre locative et la pression de la demande créent **un besoin spécifique en ce qui concerne l'habitat à prix maîtrisés**, en particulier pour ce qui est des jeunes actifs (locataires ou primo-accédants) - accession abordable et familiale à la propriété, locatif de qualité en neuf ou en ancien. Permettre à des primo-accédants un peu plus modestes de ne pas trop s'éloigner du pôle d'emploi c'est aussi participer à la maîtrise de l'étalement urbain et favoriser la rotation dans le parc locatif.

> **L'amélioration du parc** : la proportion de logements sans confort, potentiellement indignes et/ou potentiellement énergivores n'est pas très élevée. Mais, en raison du vieillissement de la population et de la présence entre autre de ménages âgés disposant de ressources faibles, la question d'une action sur le parc ancien peut se poser.

> **L'anticipation des besoins liés au vieillissement de la population** : l'augmentation de la dépendance et la prise en compte du handicap, en agissant à court terme sur l'adaptation du parc existant, à plus long terme sur les capacités d'hébergement.

Les questions soulevées

>> Comment permettre aux ménages à revenus moyens et modestes de trouver un premier logement sur le territoire puis d'y exercer leur parcours résidentiel ?

>> Comment libérer et maîtriser le foncier nécessaire à la production d'un habitat à coût réduit ?

>> Comment disposer à court terme d'un foncier suffisant pour permettre d'engager les opérations inscrites dans la programmation ?

>> Quels outils mobiliser dans le PLUi pour agir sur le foncier sans en avoir la maîtrise et pour influencer sur la nature des opérations.

>> Quels outils mobiliser pour à la fois résorber en priorité les situations d'indécence et d'insalubrité, résorber la vacance résiduelle et favoriser l'émergence d'un parc de logements à loyers maîtrisés, travailler l'adaptation du parc aux problématiques du vieillissement et du handicap et permettre une meilleure maîtrise énergétique dans l'habitat privé ancien ?

>> Comment anticiper l'accroissement de population âgée prévu à moyen terme pour favoriser au maximum l'autonomie et la maintien à domicile ?

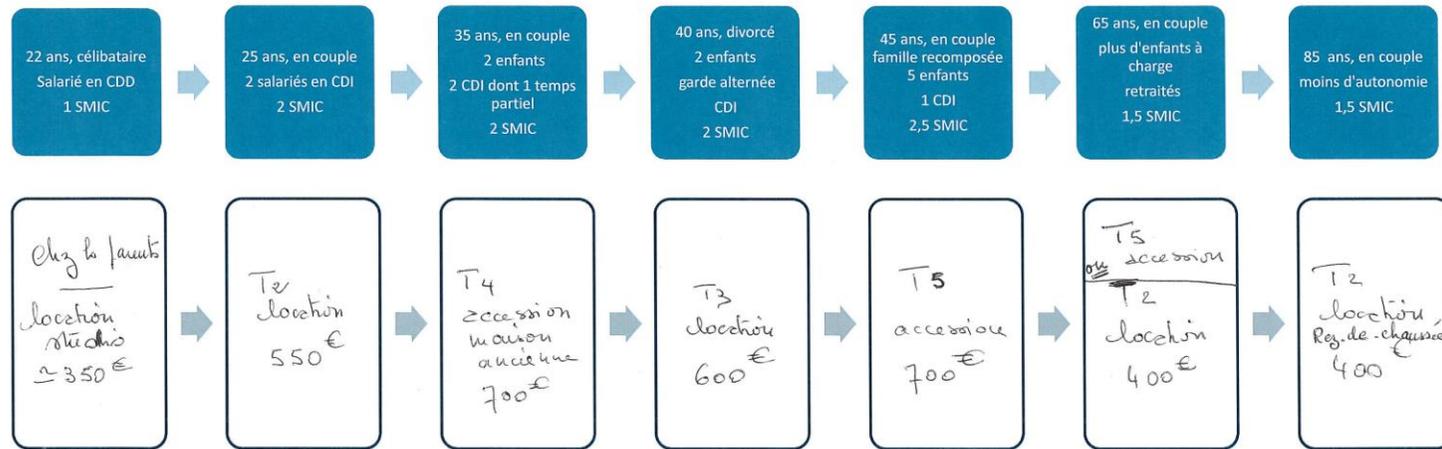
REGARDS D'ACTEURS

Parcours résidentiels des habitants de Bocage Hallue

Sur la base du profil de vie d'un jeune du territoire (ci-après), les élus ont du réfléchir au type de besoin en logement que chaque étape de la vie générerait. Ils se sont ensuite interrogés sur l'existence et la disponibilité de cette offre sur leur secteur géographique ou sur un autre secteur géographique (cf photo page suivante).



Réflexion menée lors de l'atelier
du 5 juin 2014 sur les possibilités
de parcours résidentiels pour les
jeunes du territoire



Au cours d'une vie, les besoins en logement sont divers et multiples, ils sont variables en fonction de l'âge, de la situation professionnelle, de la situation familiale, de la situation financière et de la santé.

L'exemple de Maxime montre qu'il est difficile de trouver sur le territoire un logement qui corresponde à ses attentes à chaque étape de sa vie.

Les difficultés vont commencer pour lui au moment de la décohabitation, l'offre locative de petite taille est très peu développée sur le territoire, moins de 45 logements (soit 6% de l'offre).

Au moment de sa première accession, il devra accéder dans l'ancien, les prix en neuf ne sont pas adaptés aux primo-accédants, sauf à des niveaux de revenus situés autour de 4 SMIC. Dans l'ancien il lui faudra trouver un bien de type 4 à 120000 € maximum, ce qui n'est pas possible dans toutes les communes du Bocage Hallue.

Le retour à la location après son divorce peut aussi être difficile du fait du manque d'offre de taille moyenne et petite, cette pénurie pèse sur les prix, 600 € peuvent être un peu justes pour un T3.

Au moment de sa remise en couple, l'accession en neuf ne lui sera toujours pas possible, et un T5 dans l'ancien risque de lui demander une mensualité plus importante que 700 €. Il faut espérer qu'il ait mis de côté sa part de la vente de sa première maison pour constituer un apport suffisant.

Enfin, avec un budget de 400 € mensuel, l'accès à une maison de retraite est exclu, pour raison financière, mais aussi en raison d'une absence d'offre sur le territoire. La solution d'un T2 en rez-de-chaussée est la meilleure, mais cette offre est extrêmement rare sur le territoire.

Parcelle cadastrale
Achères au H -

F2 location

Parcelle cadastrale
Achères au H -

Parcelle cadastrale
Achères au H -

Parcelle cadastrale
Achères au H -

STUDIO

T5
Accumule

T3
location

F3/F2 location
(30 ?)
projet de F3/F2
cas général.
F2 location (15 ?)

Studios
potentiellement
(18 ?)

Résidence

Résidence

Parcelle cadastrale
Achères au H -

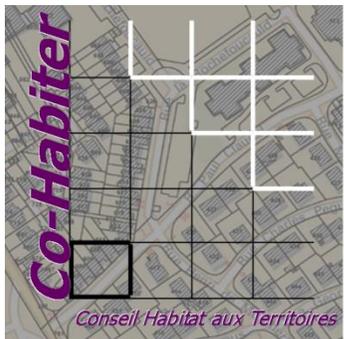
Parcelle cadastrale
Achères au H -

ACCUMULE A L'ÉCHÉANCE
SANTÉ BOISSE

Parcelle cadastrale
Achères au H -

STUDIO

Parcelle cadastrale
Achères au H -



Co-Habiter

Isabelle LEMAIRE

47, faubourg Saint Antoine

51000 CHALONS EN CHAMPAGNE

Tel : 06.20.49.41.54

Courriel : cohabiter-etudes@orange.fr