



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFÈTE  
DE LA SOMME

somme  
LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL

AMF80  
ASSOCIATION DES MAIRES DE LA SOMME

Direction départementale des territoires  
et de la mer de la Somme



# LES ENJEUX DE LA RÉHABILITATION DU PARC PRIVÉ

Séminaire habitat du 5 juin 2019

# Déroulement de la présentation

- Les caractéristiques des logements du parc privé de la Somme :
  - Un parc globalement plus ancien et plus énergivore.
  - Une déaffectation prononcée qui se lit à travers la vacance.
- L'occupation sociale du parc privé :
  - Un vieillissement et une diminution de la taille des ménages.
  - Des occupants aux capacités financières limitées.
- Des conditions de vie plus difficiles :
  - La précarité énergétique.
  - Les logements potentiellement indignes.
- Des dotations qui peinent à être mobilisées :
  - Peu de dispositifs opérationnels et une consommation en diffus.
  - Une perte d'investissement importante pour le département de la Somme.



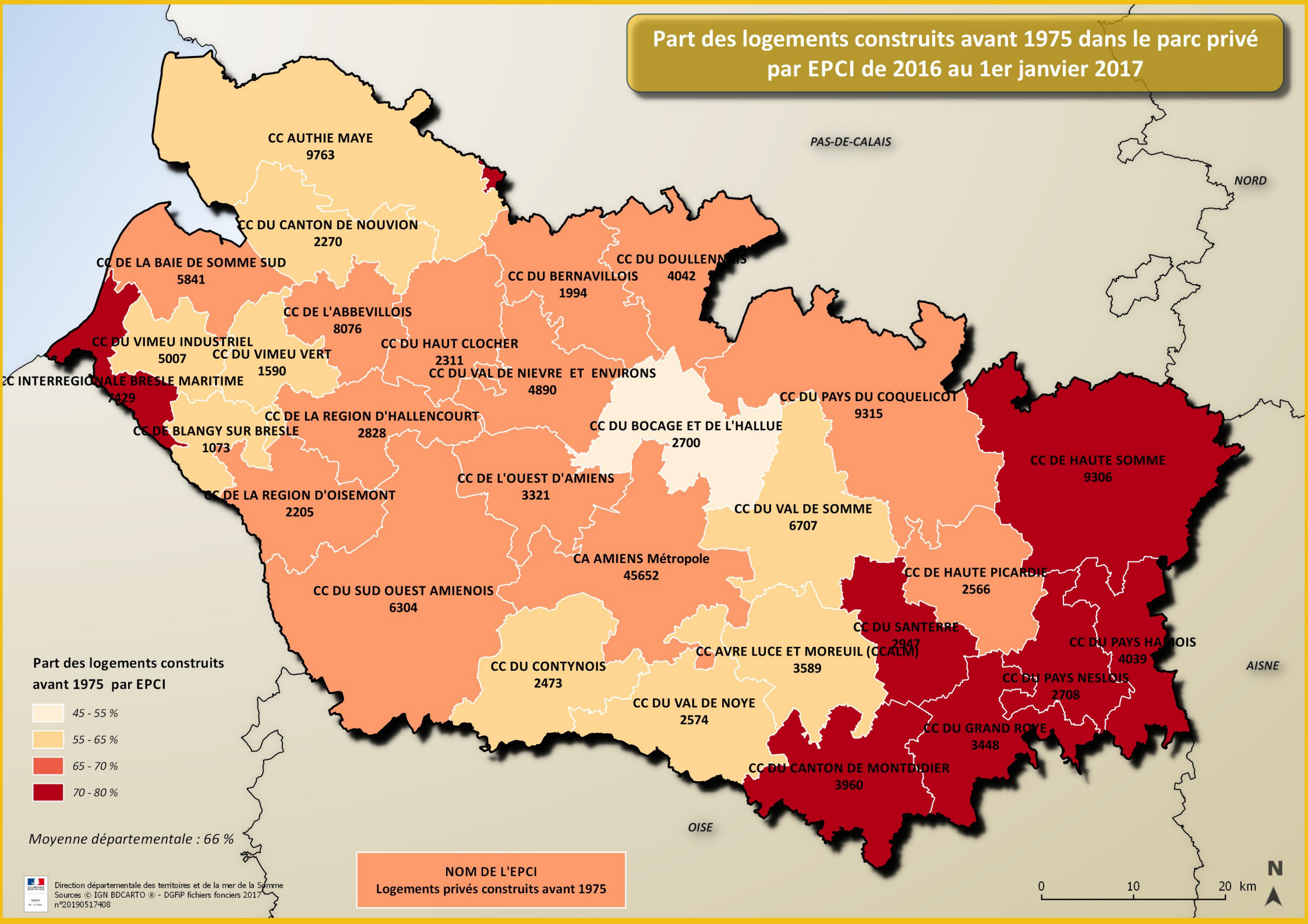
# Les caractéristiques du parc privé de la Somme

- **Un parc de logement globalement plus ancien et plus énergivore :**
  - 66,4 % des résidences principales ont été construites avant 1975 (contre 54,1 % en France métropolitaine).
  - 35,7 % des résidences principales ont été construites avant 1946.
  - 16,4 % du parc est constitué de logements dégradés et très dégradés.
  - Le parc de logements est en moyenne plus ancien sur l'Est du département et sur une ligne Sud Ouest - Centre Nord.
- **Une désaffection prononcée du parc privé :**
  - Une vacance en augmentation depuis 2006.
  - 7,5 % de logements privés vacants en 2017.
  - Près de la moitié de la vacance date de plus de deux ans.
  - La cartographie de la vacance correspond à celle de l'ancienneté du parc privé.





# Part des logements construits avant 1975 dans le parc privé par EPCI de 2016 au 1er janvier 2017



Part des logements construits avant 1975 par EPCI

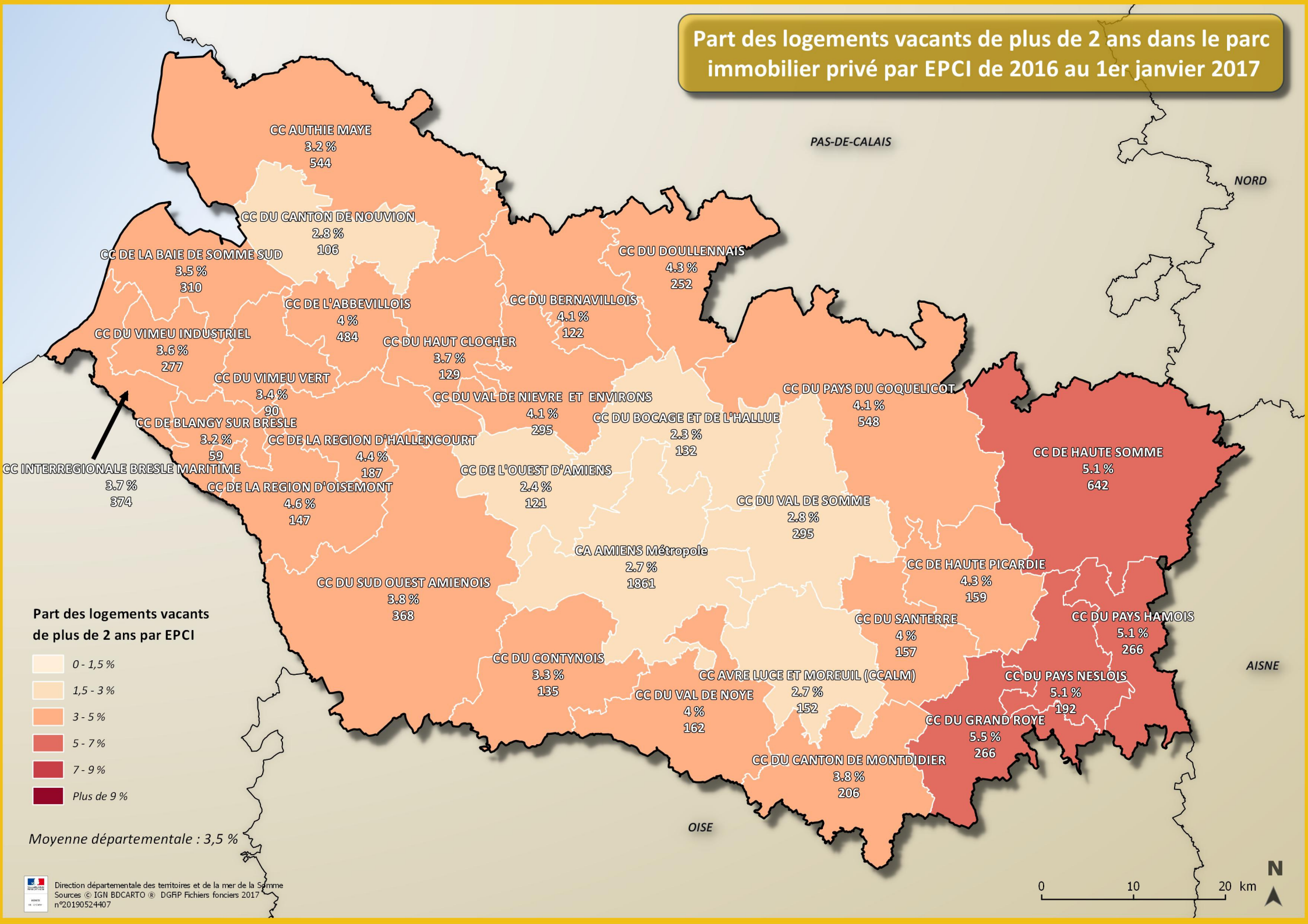
- 45 - 55 %
- 55 - 65 %
- 65 - 70 %
- 70 - 80 %

Moyenne départementale : 66 %

NOM DE L'EPCI  
Logements privés construits avant 1975

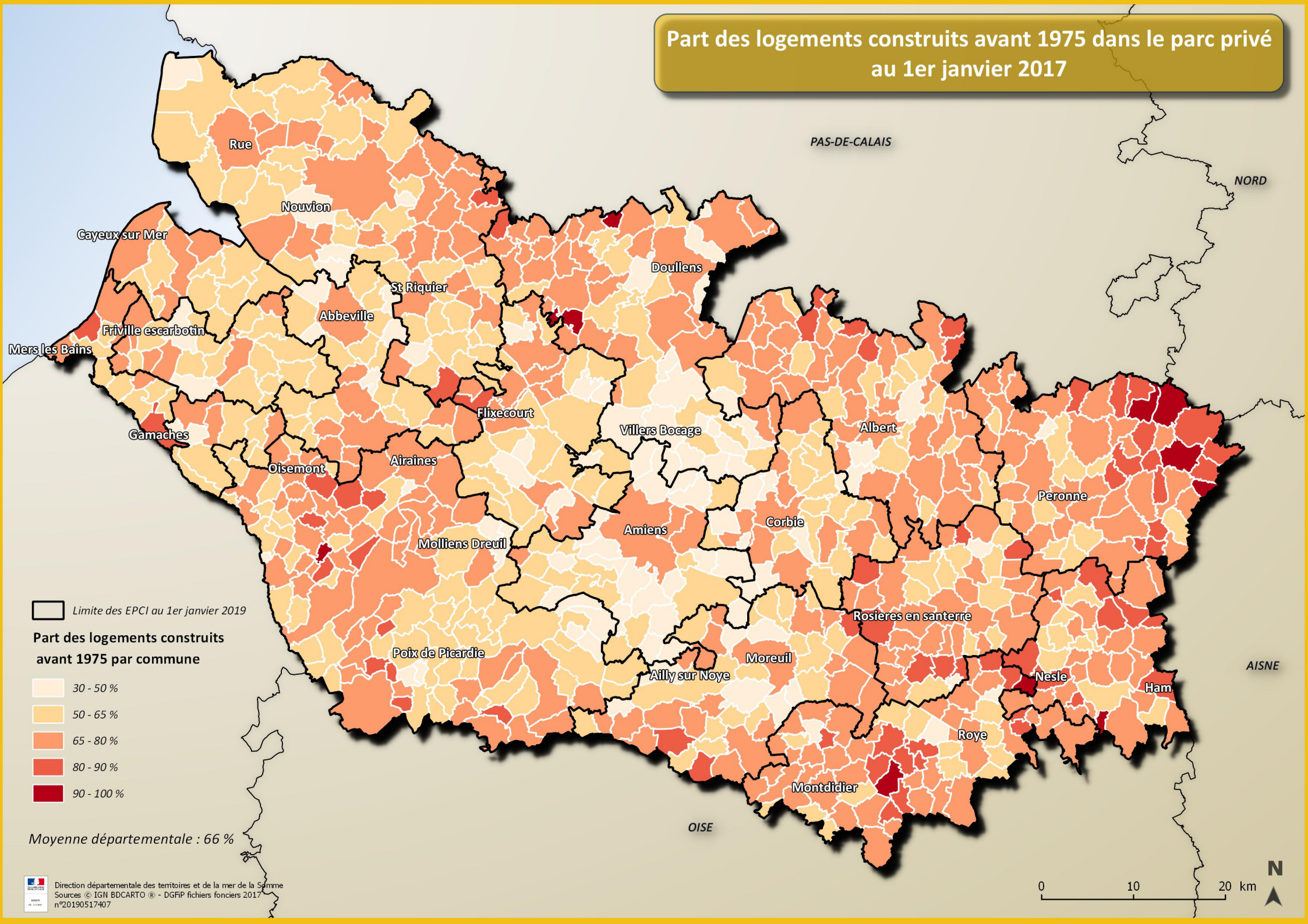


# Part des logements vacants de plus de 2 ans dans le parc immobilier privé par EPCI de 2016 au 1er janvier 2017



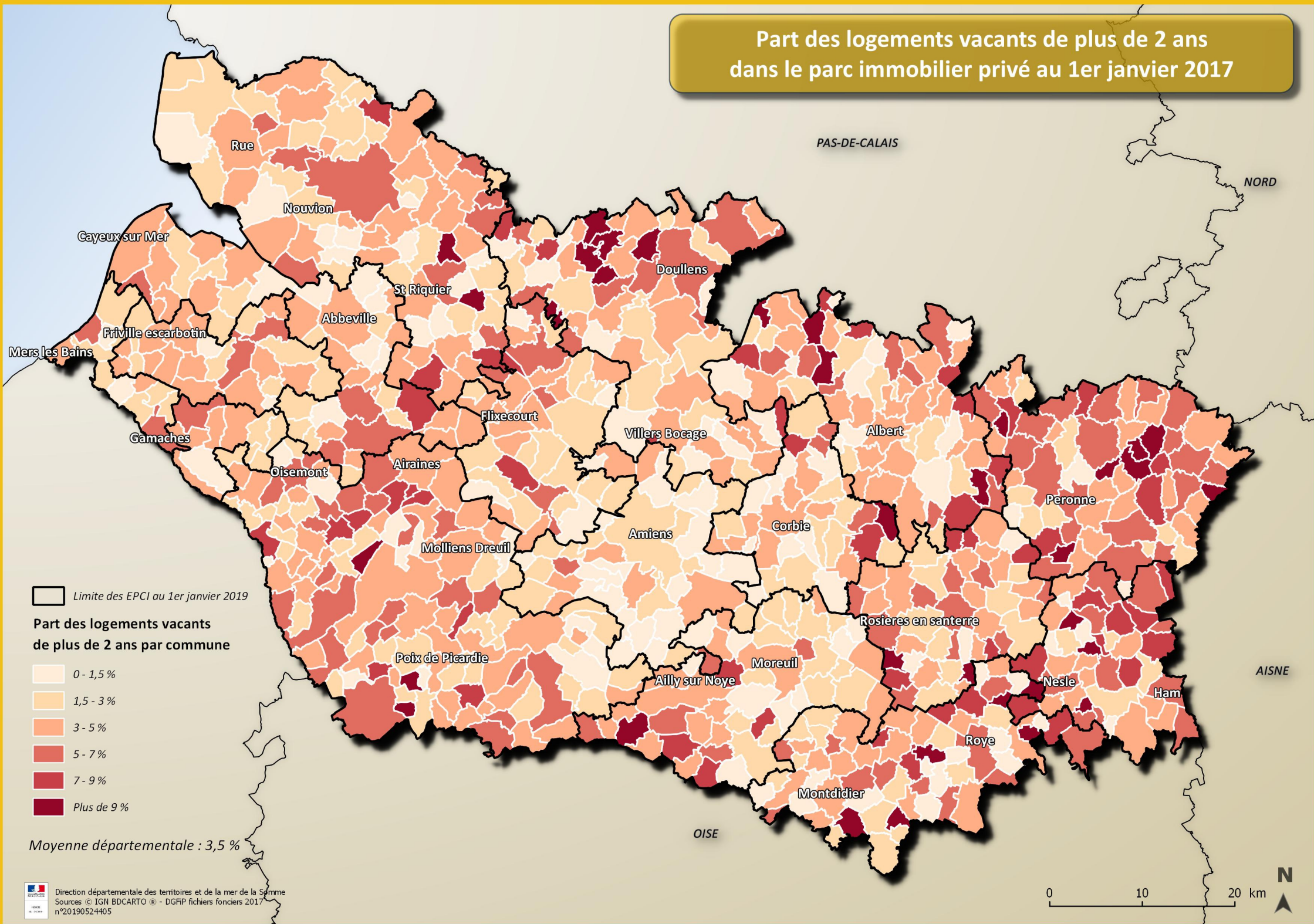


# Part des logements construits avant 1975 dans le parc privé au 1er janvier 2017





# Part des logements vacants de plus de 2 ans dans le parc immobilier privé au 1er janvier 2017





# Les enjeux vis-à-vis des logements du parc privé

- Organisation de l'aménagement du territoire de la Somme :
  - Limiter les phénomènes de périurbanisation.
  - Pourvoir les besoins en logement sans générer de consommation foncière.
- Préservation du cadre bâti :
  - Préserver le patrimoine bâti emblématique de certains secteurs : faubourgs industriels, reconstruction, architecture vernaculaire.
  - Assurer la sécurité publique face à des situations de péril, de risque d'incendie et d'incidences sur la santé.
- Participer à la transition écologique et solidaire :
  - Diminuer les émissions de gaz à effet de serre émis par les logements.
  - Limitation de la distance des déplacements.



# L'occupation sociale du parc privé

- **Un vieillissement et une diminution de la taille des ménages :**
  - 55,8 % des ménages sont propriétaires de leur logement.
  - Une population vieillissante.
  - Une augmentation des familles mono-parentales.
  - Une baisse de la taille des ménages : 2,3 personnes en moyenne par logement.
  - Problème de l'adéquation du parc privé ancien à la demande.
- **Des capacités financières des ménages limitées :**
  - 17,3 % des personnes vivent en dessous du seuil de pauvreté en 2015 (contre 14,9 % pour la France métropolitaine).
  - Concentration de ces ménages dans les pôles urbains et sur les territoires peu denses de l'Est et de l'Ouest du département.
  - Un revenu fiscal de référence moyen de 22 751 € en 2015 (nettement en deçà de la moyenne nationale de 25 874 €).



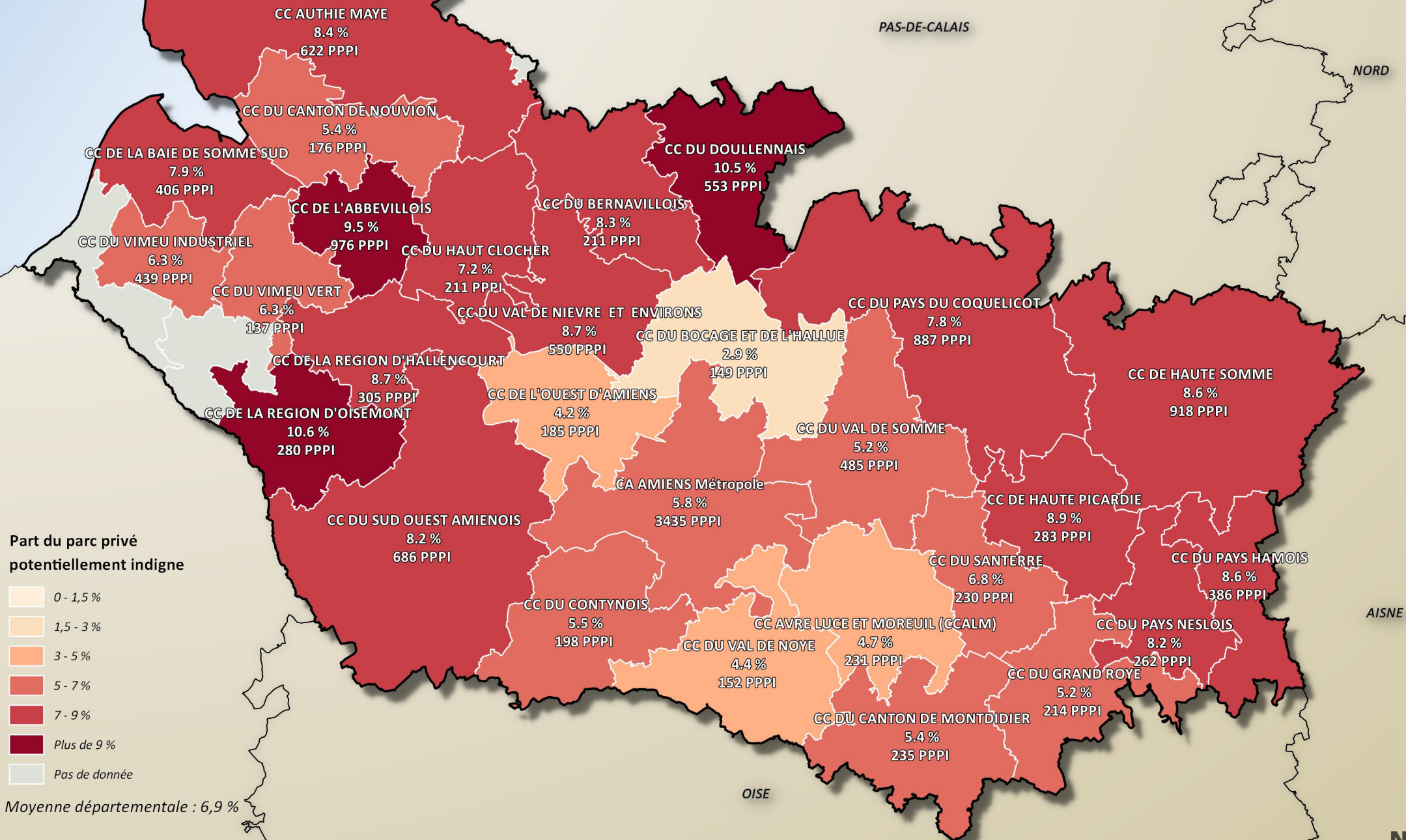
# Des conditions de vie plus difficiles

- La précarité énergétique, un enjeu fort pour le département de la Somme :
  - Plus de 20 % des ménages concernés, soit 45 306 résidences principales.
  - Elle résulte de la combinaison de trois facteurs :
    - Le coût de l'énergie.
    - Les ménages vulnérables de par le niveau de leur ressource.
    - La mauvaise qualité thermique des logements occupés.
- Le parc privé potentiellement indigne en 2013 :
  - 14 455 logements potentiellement indignes, soit 6,9 % du parc privé.
  - 82 % du parc potentiellement indignes construit avant 1949 (11 930 logements).
  - 33 000 personnes concernées.
  - Quatre secteurs davantage concernés : l'Est du département - le Centre Nord - le Sud Ouest - l'Abbevillois.

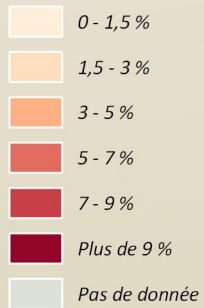




# Part du parc privé potentiellement indigne en 2013 par EPCI de 2016



## Part du parc privé potentiellement indigne

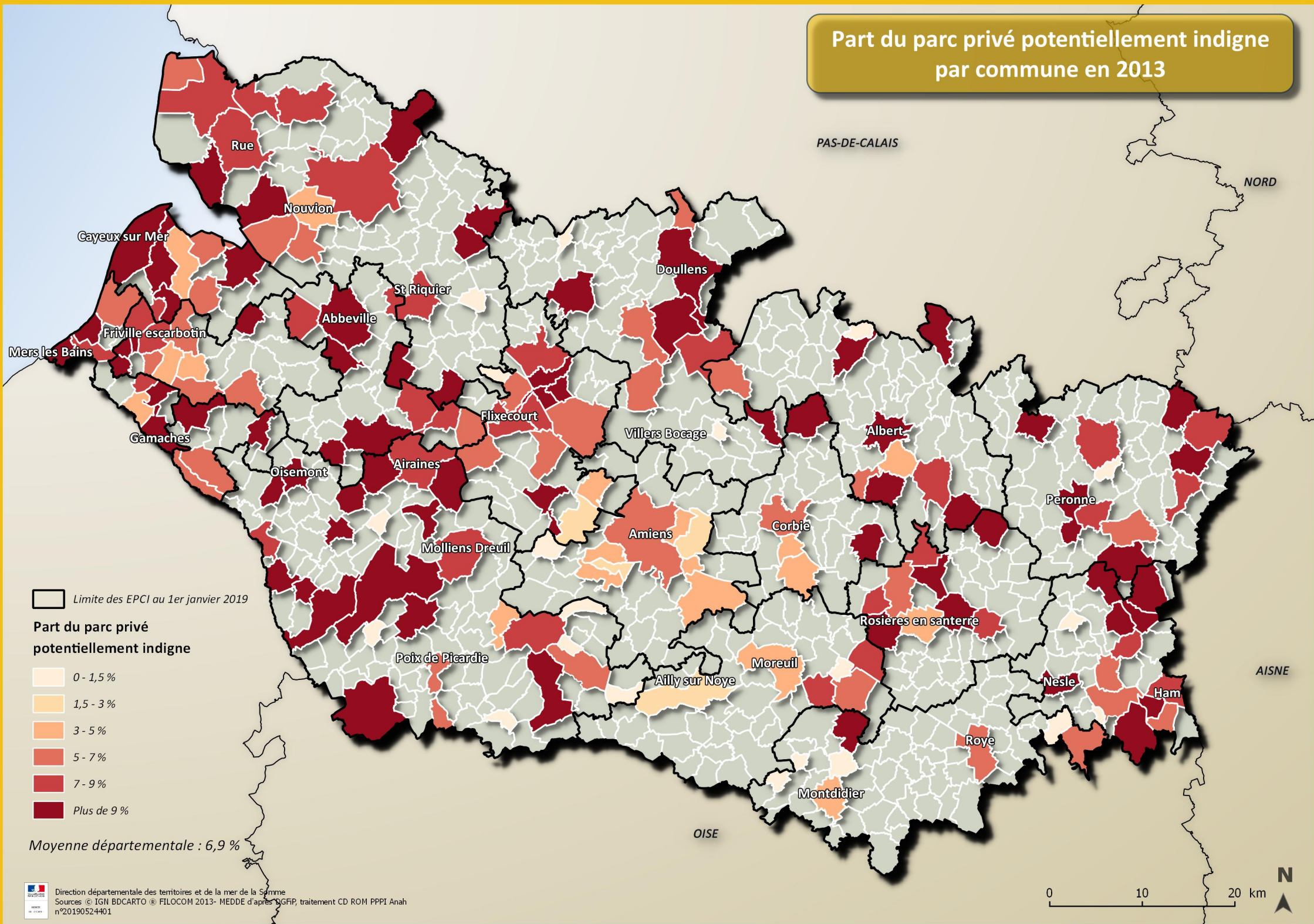


Moyenne départementale : 6,9 %





# Part du parc privé potentiellement indigne par commune en 2013



Limite des EPCI au 1er janvier 2019

Part du parc privé potentiellement indigne

- 0 - 1,5 %
- 1,5 - 3 %
- 3 - 5 %
- 5 - 7 %
- 7 - 9 %
- Plus de 9 %

Moyenne départementale : 6,9 %



# Les enjeux en matière d'occupation sociale

- **Faire jouer au parc privé des fonctions sociales :**
  - Constituer un parc de logement adapté au vieillissement des ménages et aux personnes en situation de handicap.
  - Permettre aux ménages moins aisés d'habiter au plus près des services.
- **Soutenir le pouvoir d'achat des ménages :**
  - En réduisant le montant de la facture énergétique.
- **Remédier à des situations de mal logement :**
  - En luttant contre la précarité énergétique.
  - En permettant aux propriétaires et locataires de vivre dans un logement décent.
  - En luttant contre les marchands de sommeil et en obligeant certains propriétaires indécents à faire les travaux de réhabilitation.



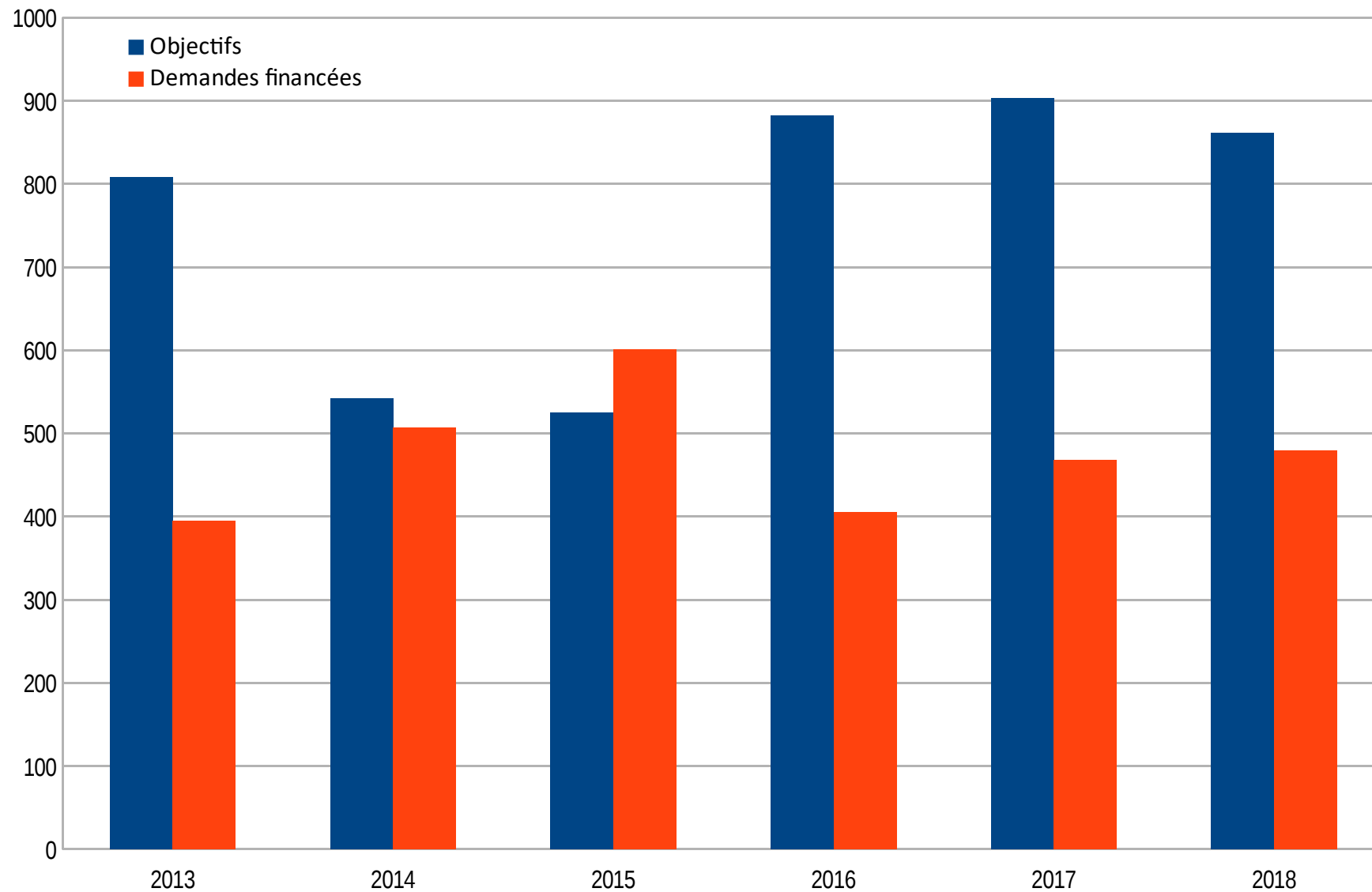


# Les enjeux en matière d'occupation sociale

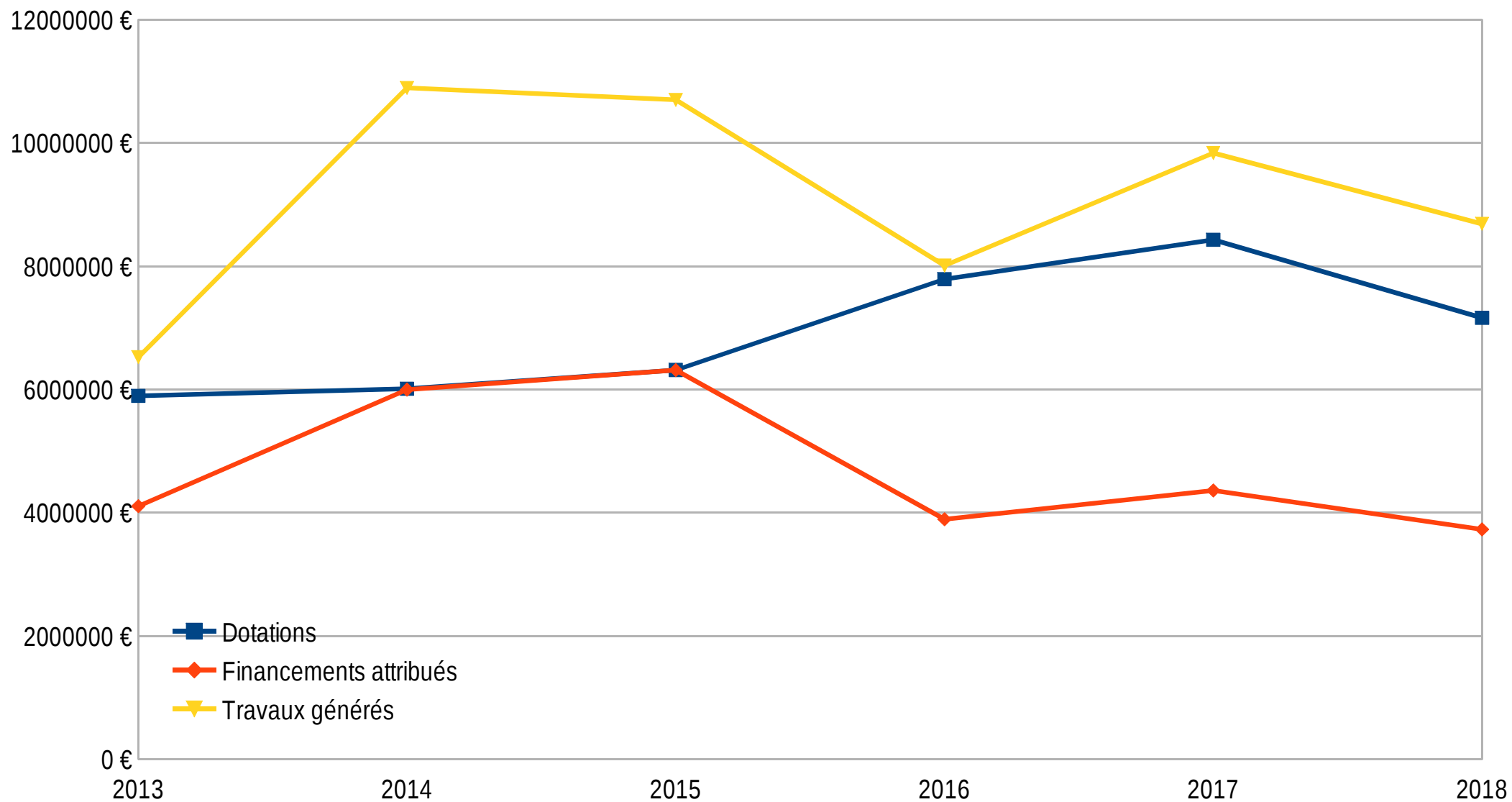
- Des objectifs non atteints :
  - Objectif : 861 logements en 2018.
  - Réalisé : 479 logements, soit 56 % de l'objectif.
- Une sous-consommation des dotations :
  - En 2018, 3,4 millions d'euros ont été restitué à l'ANAH.
  - 440 logements non rénovés et 7 millions d'euros de travaux non générés.
  - Perte sèche pour les ménages, les collectivités et les professionnels du bâtiment.
- Une consommation en diffus des dotations.
- Stimuler le marché économique et local :
  - Dynamiser le marché de la rénovation énergétique.
  - Alimenter le carnet de commandes des entreprises locales.
  - Générer des emplois non délocalisables dans le secteur du bâtiment.



# Objectifs notifiés et demandes financées

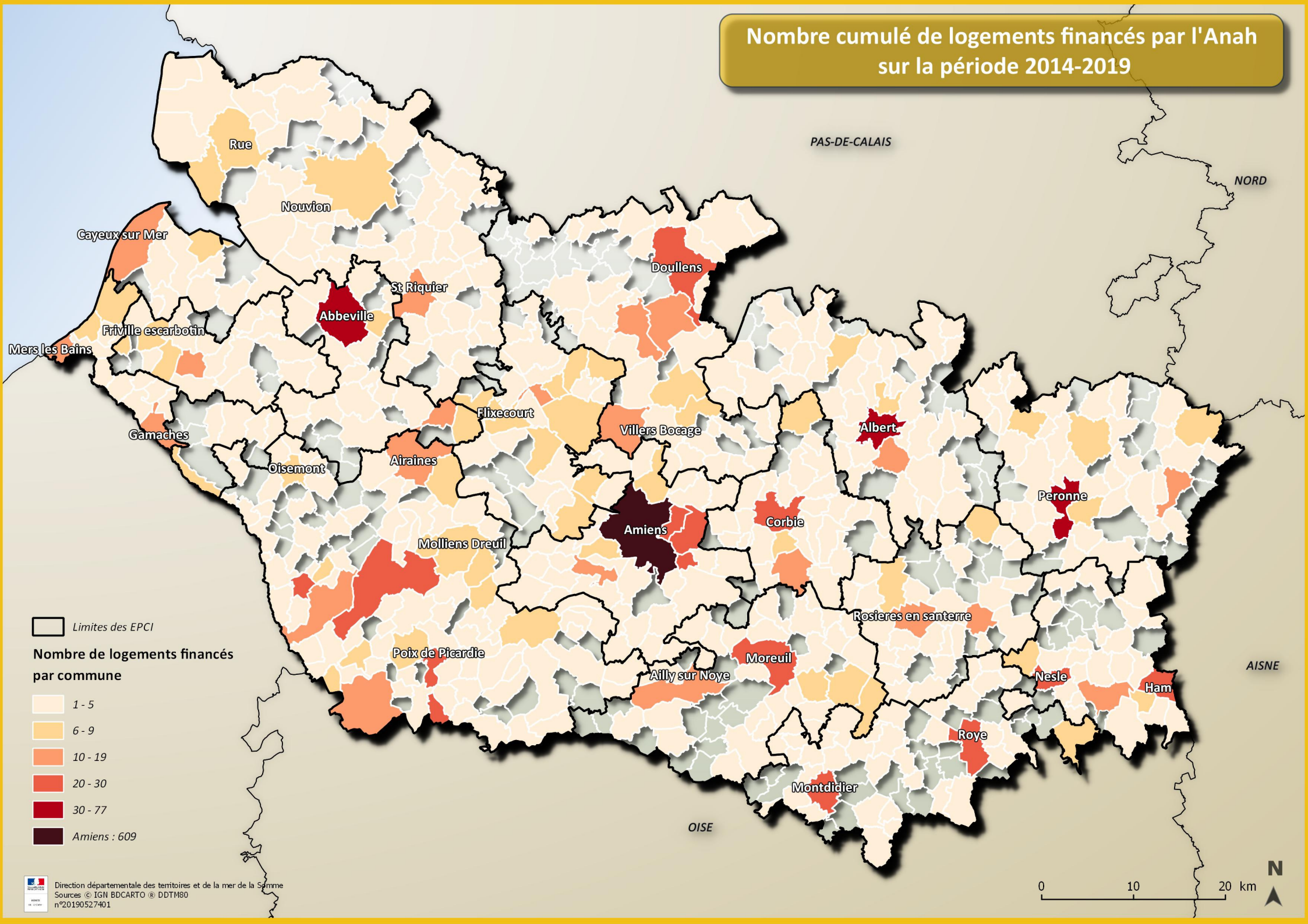


# Une baisse de la consommation des crédits depuis 2016





# Nombre cumulé de logements financés par l'Anah sur la période 2014-2019



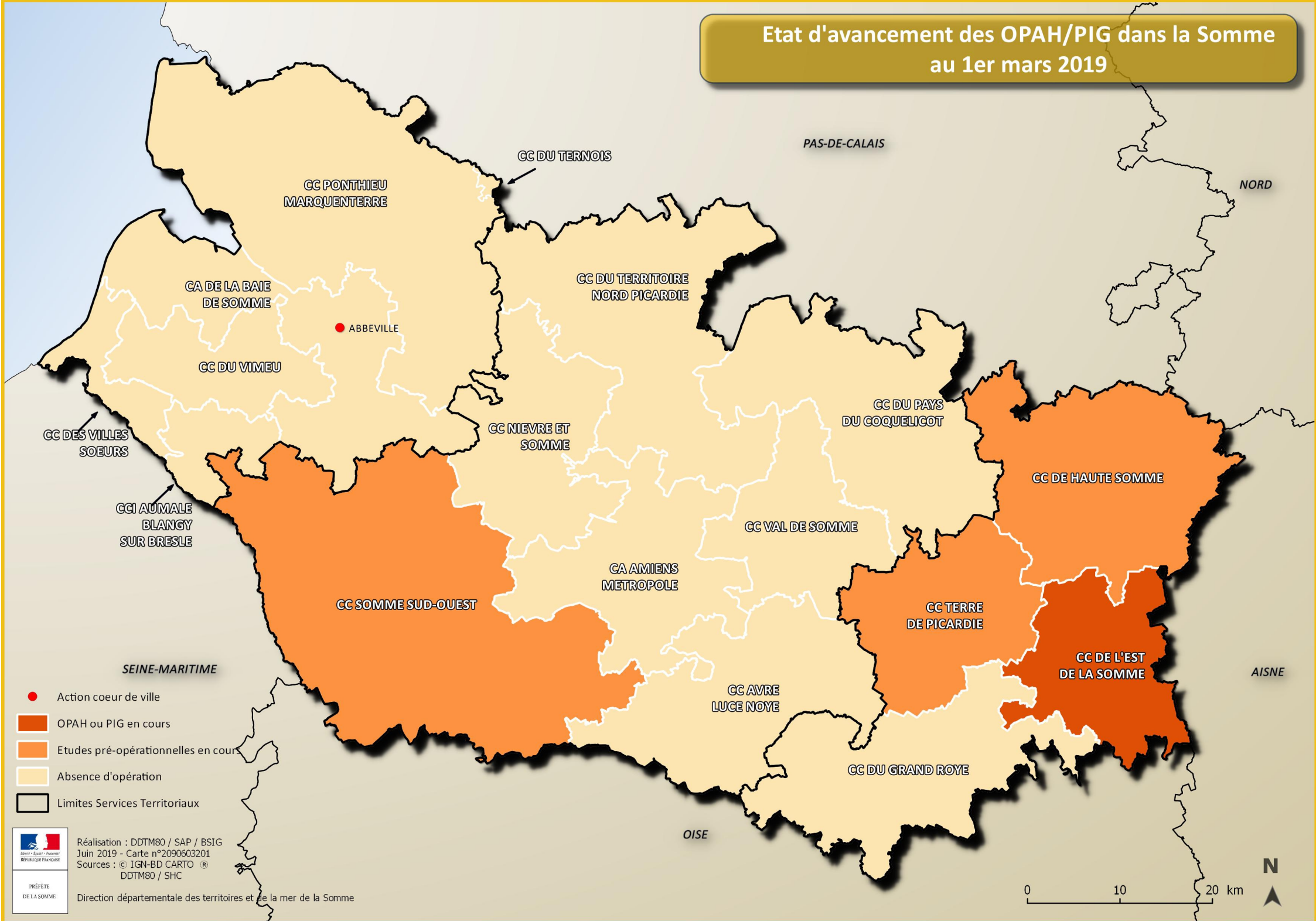
Limites des EPCI

Nombre de logements financés par commune

- 1 - 5
- 6 - 9
- 10 - 19
- 20 - 30
- 30 - 77
- Amiens : 609



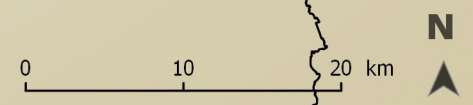
# Etat d'avancement des OPAH/PIG dans la Somme au 1er mars 2019



- Action coeur de ville
- OPAH ou PIG en cours
- Etudes pré-opérationnelles en cours
- Absence d'opération
- ▭ Limites Services Territoriaux



Réalisation : DDTM80 / SAP / BSIG  
Juin 2019 - Carte n°2090603201  
Sources : © IGN-BD CARTO ®  
DDTM80 / SHC  
Direction départementale des territoires et de la mer de la Somme





# Une mobilisation collective indispensable

- Des besoins de réhabilitation importants sur la Somme :
  - 14 500 résidences principales potentiellement indignes.
  - 45 300 résidences principales impactées par la précarité énergétique.
- Un déficit en matière de dispositifs opérationnels :
  - Une seule opération programmée d'amélioration de l'habitat sur la communauté de communes de l'Est de la Somme.
- Des dotations importantes non consommées depuis 2016 :
  - Taux de consommation des dotations à peine supérieur à 50 %.
  - 3 500 000 € non consommés chaque année entre 2016 et 2018.
- Des objectifs de réhabilitation très ambitieux et pérennisés :
  - 120 000 logements réhabilités en 2019 au plan national.





**SERVICE HABITAT  
ET CONSTRUCTION**

**Directeur de la publication :  
Jacques BANDERIER**

**Conception : DDTM80 / SHC / SAP /  
STPM**

**Photos : DDTM80**

**Direction départementale des  
territoires et de la mer de la Somme**

**1 boulevard du Port  
- 80026 Amiens Cedex1 -  
03.22.97.21.00**

**Juin 2019**