



PLUI

COMMUNAUTE DE COMMUNES OUEST AMIENS

SYNTHESE – L'HABITAT

LES CONSTATS ET LES SOLUTIONS

CONSTAT 1. UN TERRITOIRE QUI CONSTRUIT, MAIS FAIBLEMENT ET DE FAÇON DESEQUILIBREE ENTRE LES COMMUNES

Le parc de logements ouest amiénois gagne constamment des unités pour atteindre un nombre total de 4933 logements, dont 4 600 résidences principales.

Le parc de logements évolue selon plusieurs facteurs : par la reconquête du bâti existant (logements vacants, changement de destination ...), ou par la construction de logements dans les dents creuses (espaces disponibles au sein du tissu urbain) ou en extension dans des zones à urbaniser.

Ainsi, le rythme de constructions pour la période 2003-2012 est de 60 logements par an en moyenne (583 logements construits). Ce rythme est inférieur à celui des communautés de communes autour d'Amiens (65 logements par an en moyenne). Cela peut être en particulier expliqué par le fait que le prix du foncier, notamment sur la frange Est jouxtant l'agglomération amiénoise, est plutôt élevé (jusqu'à 195€/m²). De même, l'implantation d'activité agricole au sein des bourgs contraint l'implantation de nouvelles constructions

Le poids des constructions est plus fort sur les communes au sud de la Vallée de la Somme : Ferrières, Fourdrinoy, Saisseval, Soues, Crouy-Saint-Pierre, ...

Les constructions se font de plus en plus loin d'Amiens, sur les communes situées sur la frange ouest, et non pas sur les pôles de l'intercommunalité.

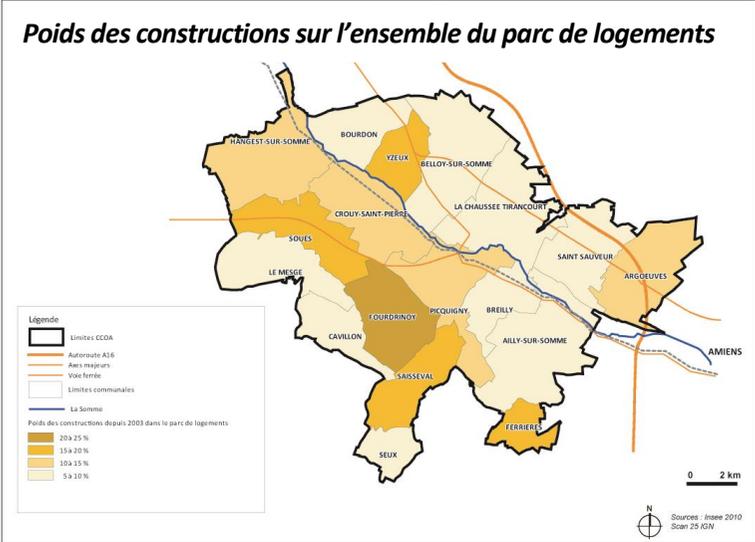
CONSTAT 2. UN PARC DE LOGEMENTS VACANTS EN PROGRESSION

A un moment, pour une raison ou pour une autre, un logement peut devenir vacant : inadéquation entre l'offre et la demande, vétusté, rétention, ... Le taux de vacance idéale pour assurer une rotation des parcours résidentiels est de 6%

Le taux de vacances est relativement faible sur l'intercommunalité, mais il est néanmoins en progression ces dernières années. Aujourd'hui, 4,25% du parc est vacant, montrant ainsi que le marché sur l'intercommunalité est plutôt tendu.

Le saviez-vous ?

- 4 600 résidences principales
- 60 constructions neuves par an
- 5 pièces par logements en moyenne
- 4 logements sur 5 sont occupés par leur propriétaire





CONSTAT 3. DES STATUTS D'OCCUPATION PEU VARIE : UNE OCCUPATION MAJORITAIREMENT PROPRIETAIRE ET UN PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS EN STRUCTURATION

Les résidences principales sont à 80% par leur propriétaire. L'offre en location est aujourd'hui limitée, l'offre sociale davantage encore. L'offre en location privée et sociale est plus développée dans les trois pôles territoriaux (Ailly-sur-Somme, Picquigny et Hangest-sur-Somme) et dans quelques communes rurales (Ferrières).

CONSTAT 4. UNE DIVERSITE DU PARC DE LOGEMENTS PEU MARQUEE : DES GRANDS LOGEMENTS INDIVIDUELS ET FAMILIAUX NE PERMETTANT PAS AUJOURD'HUI DE REpondre AUX BESOINS DE TOUS

L'évolution des structures familiales amène à repenser l'offre en logements afin de répondre aux besoins de chacun. Aujourd'hui, les logements de la CCOA sont particulièrement grands : 80% des résidences principales comptent plus de 4 pièces. On constate aussi un phénomène de sous-occupation des grands logements, qui accueillait autrefois des familles et qui ne comptent aujourd'hui plus que 2 personnes. Ainsi, les typologies ne permettent pas aux personnes âgées de se maintenir sur le territoire (petits logements adaptés, ...), ni aux jeunes ménages de s'installer (pas de logements de petite taille disponible, ...).



Nouvelles constructions



Exemple de contraintes agricoles à Soues

LES PISTES DE DEVELOPPEMENT PROPOSEES PAR LE PLUi



Développer une offre diversifiée et adaptée à tous pour permettre un maintien de la population sur le territoire



Lutter contre la précarité énergétique



Rééquilibrer le développement de l'offre entre les plateaux et les vallées