

Cete

Nord Picardie

Risques et
Développement
des Territoires

pour comprendre le présent et construire un avenir durable



Dossier 2012-479

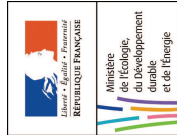
Affaire 110300198

DREAL Picardie

Décembre 2012



FRANCE
Certifié ISO 9001:2008
N° 200106301



Ministère
de l'Écologie,
du Développement
Durable
et de l'Énergie

Rapport d'étude Atlas de l'habitat médiocre en Picardie



Maître d'ouvrage

DREAL Picardie

Références affaire / devis

Affaire n° 110300198
Devis n° 03 2011 D 236
Dossier 2012-479

Historique des versions du document

Version	Date	Commentaire
1	17/02/2012	Version avant relecture qualité
2	23/03/2012	Version avant relecture client
3	05/12/2012	Version finale

Affaire suivie par

Olivier DUPRÉ - CETE NP / RDT / DUHF
<i>Tél. : 03 20 49 62 86</i>
<i>Courriel : olivier.dupre@developpement-durable.gouv.fr</i>

Rédacteur

Olivier DUPRÉ - CETE NP / RDT / DUHF

Contributeurs



Mohamed Lasla - CETE NP / RDT / DUHF

Martine Willems - CETE NP / RDT / IGS

Relecteur

Olivier DUSSART - CETE NP / RDT / DUHF

Visas techniques

Le chargé d'affaire Pilote	Le responsable de Groupe
<p>Olivier Dupré</p> 	<p>Sylvain GUERRINI</p> 

Bordereau Documentaire

Les informations en gras sont obligatoires.

Informations du document

Titre	Atlas de l'habitat médiocre en Picardie
Date du document	Décembre 2012
Diffusion	<input type="checkbox"/> Confidentiel (diffusion réservée au CETE) <input type="checkbox"/> Diffusion restreinte au ministère <input checked="" type="checkbox"/> Diffusion libre
Support	<input checked="" type="checkbox"/> Papier <input checked="" type="checkbox"/> Electronique

Auteur

Prénom	Olivier
Nom	Dupré
Rôle	Pilote
Qualité	Chargé d'études Développement Urbain Habitat Foncier

Organisme Auteur

Nom de l'organisme	Centre d'Études Techniques de l'Équipement Nord Picardie
Sigle de l'organisme	CETE Nord Picardie
Nom de la division	Risques et Développement des Territoires (RDT)
Adresse	2 Rue de Bruxelles, 59000 Lille
Téléphone	03.20.49.60.00

Adresse mail	cete-nord-picardie@developpement-durable.gouv.fr
Adresse du site web	www.cete-nord-picardie.equipement.gouv.fr

Organisme Commanditaire

Nom de l'organisme	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Picardie
Sigle de l'organisme	DREAL Picardie
Nom de la division	Énergie, Climat, Logement et Aménagement du Territoire (ECLAT)
Adresse	56, rue Jules Barni - 80040 Amiens
Numéro de téléphone	03 22 82 25 00
Adresse mail	Dreal-picardie@developpement-durable.gouv.fr
Adresse du site web	www.picardie.developpement-durable.gouv.fr

Informations Contractuelles

Statut du rapport	Version finale
Nature du rapport	Rapport d'étude
Numéro d'affaire	110300198

Résumé

Au second semestre 2011, la DREAL Picardie a confié au CETE Nord Picardie la réalisation d'un atlas de l'habitat médiocre dans la région. L'objectif de la DREAL était donc d'approfondir sa connaissance du logement privé indigne et en particulier de disposer d'éléments quantitatifs sur:

- les lieux de **forte concentration en volume** de logements indignes en Picardie
- les lieux de **forte présence** de logements indigne **en proportion du parc**
- les lieux où **l'évolution** du nombre de logements indignes est **la moins favorable**

L'indignité d'un logement ne peut être certaine que lorsqu'elle est constatée par l'autorité publique. Toutefois certains outils statistiques permettent d'identifier des territoires sur lesquels il y a une **suspicion de présence** d'habitat indigne.

L'outil de repérage le plus courant est le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI), mais il présente deux limites. D'une part, il ne dit rien des logements qui **ne sont pas des résidences principales** (logements vacants et résidences secondaires). D'autre part, la définition du parc privé potentiellement indigne repose sur le **croisement d'informations sur la qualité du bâtiment et sur le niveau des ressources des occupants**, alors que la définition juridique de l'habitat indigne évoque uniquement l'état des locaux d'habitation indépendamment des revenus des ménages. La prise en compte du critère de revenus dans la définition du PPPI rend délicate l'interprétation des évolutions constatées entre deux années.

C'est pourquoi, le pôle marchés locaux de l'habitat du CETE Nord Picardie (groupe Développement Urbain Habitat et Foncier) a mis au point une méthode de repérage statistique de l'habitat indigne, toujours à partir de FILOCOM, mais reposant cette fois **uniquement sur des variables décrivant l'état du logement**, c'est-à-dire en **croisant le classement cadastral et l'éventuelle absence de l'un et/ou de l'autre des éléments de confort suivants: WC et Baignoire/douche**.

La présente étude fournit donc des éléments sur l'importance en 2010 d'un parc de logements médiocres, cette catégorie étant divisée en logements de mauvaise qualité, dégradés et très dégradés. On y apprend ainsi qu'on dénombre **105 000 logements médiocres** en Picardie en 2010 et qu'**un quart d'entre eux** sont des logements **très dégradés**. Elle renseigne également sur l'évolution de ce parc entre 2001 et 2010, qui est nettement à la baisse, avec néanmoins certaines limites liées aux incertitudes sur l'actualisation des variables utilisées. Enfin, ces différents résultats sont déclinés par mode et statut d'occupation. Les données sont disponibles à l'échelle de la région, des départements, des EPCI et des communes.

Afin de synthétiser les résultats territorialisés, deux typologies concluent le rapport, effectuées respectivement à l'échelle des EPCI et à l'échelle communale. Elles permettent de montrer la cartographie de l'habitat médiocre en Picardie en lien avec les caractéristiques socio-économiques générales des territoires.

Sommaire

1. Contexte et objectifs.....	3
2. Éléments de méthode.....	5
2.1 La source Filocom.....	5
2.2 Les variables utilisées.....	5
2.2.1 Les éléments de confort.....	5
2.2.2 Le classement cadastral.....	5
2.3 Définition du logement médiocre et des sous-catégories.....	7
2.4 Territoires d'étude.....	7
3. État des lieux du logement médiocre en 2010.....	9
4. Évolution du parc médiocre entre 2001 et 2010.....	17
5. Étude par mode d'occupation.....	27
5.1 Le parc privé médiocre vacant.....	30
5.2 Le parc des résidences secondaires privées médiocres	33
6. Étude par statut d'occupation.....	37
6.1 Les logements locatifs privés médiocres.....	39
6.2 Les propriétaires occupants de logements médiocres.....	43
7. Synthèse: établissement de typologies d'EPCI et de communes.....	47
7.1 Méthode.....	47
7.2 Typologie des EPCI.....	49
7.3 Typologie des communes.....	53
Annexe 1: grille d'évaluation du classement cadastral.....	59
Annexe 2: éléments issus de l'ACP à l'échelle des EPCI.....	61
Annexe 3: éléments issus de l'ACP à l'échelle des communes.....	71

1. Contexte et objectifs

La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, dite « loi Boutin » du 25 mars 2009 donne une **définition juridique de l'habitat indigne**. « Constituent un habitat indigne les locaux ou installations 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 ». Cette notion englobe toutes les situations dont le traitement relève des pouvoirs de police exercés par les maires et les préfets au titre de la salubrité et de la sécurité (toutes formes d'insalubrité, risque plomb, péril, sécurité des hôtels meublés, équipements communs...).

L'objectif de cette définition – qui ne se substitue ni à celle de l'insalubrité ni à celle du péril ou autres polices particulières, mais les englobe – est de mieux orienter le repérage de l'habitat indigne. Ce repérage de l'habitat indigne est complexe et nécessite des enquêtes de terrain. Toutefois certains outils statistiques permettent d'identifier des territoires sur lesquels il y a une **suspicion de présence** d'habitat indigne. **L'indignité ne peut être effectivement établie que par une enquête de terrain.**

L'outil de repérage le plus courant est le **Parc Privé Potentiellement Indigne** (PPPI). La méthode de repérage du parc privé potentiellement indigne est basée sur la source fiscale centralisée FILOCOM¹ de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP). Le PPPI est composé des ménages du parc privé

¹ Filocom est une base de données dont la source est fiscale. Elle est établie à partir du croisement de quatre fichiers de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP): taxe d'habitation, impôt sur le revenu, taxe sur le foncier bâti et fichier des propriétaires. Elle permet de croiser des informations sur le logement et ses occupants. Elle couvre exclusivement la France métropolitaine, les données fiscales afférentes aux DOM qui sont fournies par la DGFIP n'étant pas suffisamment fiables. Le fichier est arrêté au 1^{er} janvier de chaque année impaire (à l'exception de 2010, millésime également disponible). Pour plus d'informations, se référer au dictionnaire des variables Filocom disponible sur le [site intranet du SOeS](#).

(propriétaires occupants et locataires des résidences principales) habitant :

- un logement classé dont le classement cadastral² est de 6 (ordinaire) et dont les revenus imposables sont inférieurs à 30 % des plafonds d'accès au HLM.
- un logement classé dont le classement cadastral est de 7 ou 8 (médiocre ou très médiocre) et dont les revenus annuels imposables sont inférieurs à 60 % des plafonds de ressources HLM.

Le parc privé potentiellement indigne présente cependant deux limites. D'abord, il ne dit rien des logements qui **ne sont pas des résidences principales**, c'est-à-dire les logements vacants et les résidences secondaires. De plus, la définition du parc privé potentiellement indigne repose sur le croisement d'informations sur la qualité du bâtiment et sur le niveau des ressources des occupants, alors que la définition juridique de l'habitat indigne évoque uniquement l'état des locaux d'habitation indépendamment des revenus des ménages. **La prise en compte du critère de revenus dans la définition du PPPI rend délicate l'interprétation des évolutions** constatées entre deux années. En effet, si le parc privé potentiellement indigne diminue sur une période, il est impossible de savoir la part qui relève d'une amélioration réelle du parc de logements et celle qui peut relever d'une augmentation des revenus sur la période, augmentation qui peut mécaniquement faire sortir des logements du PPPI sans que leur qualité ait été modifiée.

C'est pourquoi, le pôle marchés locaux de l'habitat du CETE Nord Picardie (groupe Développement Urbain Habitat et Foncier) a mis au point, dans le cadre d'une étude réalisée pour le compte de la DDTM du Nord, une méthode de repérage statistique de l'habitat indigne, toujours à partir de FILOCOM, mais reposant cette fois **uniquement sur des variables décrivant l'état du logement**³.

² Pour plus d'informations concernant le classement cadastral, cf. chapitre 2.

³ Cf. *Etude des stratégies de lutte contre l'habitat indigne – Synthèse des exploitations statistiques départementales*, novembre 2010, CETE Nord Picardie.

Par ailleurs, afin de dynamiser la mise en œuvre de la politique de lutte contre l'habitat indigne, la DREAL Picardie a engagé une **étude d'évaluation des dispositifs partenariaux existants aux niveaux régional, départemental et communal**. Ce travail, qui a débuté en septembre 2011 et est confié au bureau d'études Acadie, inclut en première phase un audit des dispositifs existants en matière de lutte contre l'habitat indigne en Picardie mais vise en finalité à aider à la mise en place d'un pôle régional de lutte contre l'habitat indigne.

La DREAL Picardie souhaite dans ce contexte approfondir sa connaissance du logement privé indigne dans la région en mettant à profit la méthode utilisée dans le Nord par le CETE Nord Picardie. La réflexion sur les outils de lutte contre l'habitat indigne sera ainsi alimentée par un diagnostic le plus précis possible des gisements de logements ciblés par l'action publique. Plus précisément, en complément de l'étude d'évaluation des dispositifs citée précédemment, la DREAL mandate le CETE pour lui fournir des éléments quantitatifs sur:

- les lieux de **forte concentration en volume** de logements indignes en Picardie
- les lieux de **forte présence** de logements indignes **en proportion du parc**
- les lieux où **l'évolution du nombre de logements indignes est la moins favorable**

Ces trois objectifs sont à décliner selon les **modes d'occupation** (résidence principale, logement vacant, résidences secondaire) et les **statuts d'occupation** (dont les trois principaux sont propriétaire occupant, locataire du parc privé et locataire du parc HLM). Les indicateurs statistiques fournis constituent un instrument de **pré-repérage du parc privé médiocre** et peuvent servir à **prioriser l'action publique sur la résorption de l'habitat indigne** avant d'approfondir le travail de repérage par des études statistiques plus poussées (notamment basées sur du traitement d'informations locales) et le repérage physique de terrain, dans tous les cas incontournable.

La méthode, qui croise éléments de confort et classement cadastral, permet donc de quantifier un **parc de logements de qualité médiocre** et de décrire **son importance relative**, les **différences d'évolution** selon les territoires, ainsi que ses principales caractéristiques en matière de **mode et statut d'occupation**. Par contre, **l'étude ne permet en aucun cas de dire combien on trouve de logements indignes** sur un territoire donné ou combien ont disparus sur la période étudiée.

2. Éléments de méthode

2.1 La source Filocom

Si un état des lieux détaillé de la situation de l'habitat indigne est indispensable à l'efficacité des actions de lutte, le nombre de logements indignes est impossible à recenser vu le caractère subjectif de la définition. La terminologie recouvre en effet une grande diversité de situations (insalubrité, péril, habitats précaires, saturnisme, meublés dangereux...) où la démolition ou la réhabilitation du logement relève des pouvoirs de police exercés par les maires ou les préfets. **L'indignité d'un logement ne peut donc être certaine que lorsqu'elle est constatée par l'autorité publique.**

L'étude s'attache donc à identifier à partir de la base 2010 de Filocom un parc de logements **privés**⁴ de qualité médiocre en **croisant le classement cadastral et l'éventuelle absence de l'un et/ou de l'autre des éléments de confort suivants: WC et Baignoire/douche.** Nous étudierons également les évolutions que ce parc a connues depuis 2001.

Avec Filocom nous échappent totalement les ménages logés dans des locaux de fortune, dans de l'habitat mobile (caravanes, camping, cabanons..), dans des hôtels, ou dans certains meublés (meublés soumis à la taxe professionnelle). De plus, les variables utilisées (éléments de confort et classement cadastral) présentent des limites relatives à leur utilisation comme indicateur de la qualité du logement. Ces variables et leurs limites sont explicitées ci-après.

4 Nous excluons donc les logements dont le propriétaire est un bailleur HLM, une SEM (Société d'Économie Mixte), ainsi que les logements détenus par l'État, une région, un département ou une commune.

2.2 Les variables utilisées

2.2.1 Les éléments de confort

Les éléments de confort dans FILOCOM sont au nombre de trois: WC, baignoire/douche et chauffage central. **Dans la présente étude, nous avons exclu le chauffage central comme critère de confort**, considérant que de nombreux logements n'ayant pas le chauffage central peuvent cependant être de bonne qualité. Par exemple, les logements collectifs récents équipés avec du chauffage individuel électrique, peuvent être tout à fait confortables.

La DGFIP prend en compte le WC dès lors qu'il est affecté en propre au logement, qu'il soit à l'intérieur de celui-ci ou à l'extérieur (sur la parcelle, sur le palier...), à la différence de l'INSEE qui ne prend en compte que les wc intérieurs. Les wc communs à plusieurs logements sont exclus du calcul du confort.

Malgré cela, on constate en général une sous-estimation du confort par la DGFIP par rapport à l'INSEE (qui se manifeste par une sur-représentation dans FILOCOM des logements sans au moins un de ces éléments de confort). Il est probable que **le niveau de confort réel est sous-estimé dans le parc ancien**, les travaux d'amélioration n'étant pas toujours pris en compte par les services fiscaux.

2.2.2 Le classement cadastral

Dans les années 1970, la direction générale des impôts a classé l'ensemble des logements métropolitains selon 8 catégories cadastrales définies en fonction de l'impression d'ensemble dégagée

- grand luxe catégorie 1
- Luxe catégorie 2
- Très confortable catégorie 3

- Confortable catégorie 4
- Assez confortable catégorie 5
- Ordinaire catégorie 6
- Médiocre catégorie 7
- Très médiocre catégorie 8

Ce classement constitue la base de l'évaluation de la valeur locative. Il tient compte des critères généraux suivants:

- caractère architectural de l'immeuble,
- qualité de la construction,
- distribution du local (conception générale, pièces de réception, locaux d'hygiène),
- équipement (eau, WC, chauffage central, ascenseurs, tapis d'escalier, escalier de service).

Des locaux de référence ont été choisis par nature de construction pour chaque commune, pour illustrer chacune des catégories de la classification et servir de comparaison pour le classement.

Signalons cependant **deux limites relatives à l'utilisation du classement cadastral comme indicateur de la qualité du logement.**

→ Les modes d'évaluation du classement peuvent différer selon les territoires

La première limite du classement cadastral des logements français est liée au caractère subjectif des appréciations, même si celles-ci sont relativement encadrées par la grille ([annexe 1](#)). Pour des logements comparables, cela peut conduire à des classements différents d'un territoire à l'autre. L'hétérogénéité des modes d'évaluation des classements cadastraux limite donc les possibilités de comparaisons inter territoires sans les rendre complètement inopérantes pour les contrastes les plus marqués.

→ L'actualisation de la variable peut être insuffisante sur le parc ancien

En effet, contrairement aux constructions nouvelles, aux additions de construction et aux changements d'affectation, l'amélioration du confort intérieur n'est pas soumise à déclaration obligatoire. Les propriétaires ne sont tenus de déclarer que les changements d'affectation et les changements de consistance (extension/démolition) de leurs locaux.

Les services fiscaux peuvent, par contre, constater d'office les modifications des caractéristiques physiques des locaux (aspect, équipement, confort...), dès lors qu'ils en modifient de plus de 10 % la valeur locative. Avec les possibilités offertes par l'informatisation, les services fiscaux s'efforcent d'activer cette mise à jour en exploitant notamment les demandes de déduction fiscale pour travaux. La commission communale des impôts directs (CCID) peut les y aider en signalant les modifications intervenues dans les locaux de la commune. Dans cette mise à jour, les changements de catégorie fiscale restent minoritaires et n'interviennent que dans les cas de travaux d'amélioration particulièrement importants.

La mise à jour du classement cadastral n'étant pas systématique, certains logements classés en catégorie 6, 7 ou 8 ont pu faire l'objet d'amélioration depuis, et toujours appartenir à ces classes à ce jour. Inversement, parmi les logements classés en catégories 1 à 5, certains ont pu se dégrader, sans toutefois faire l'objet d'un déclassement.

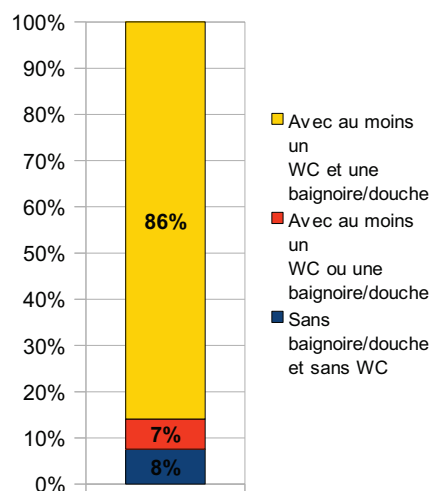
Cependant, certains logements font l'objet de reclassements ou de déclassements : à l'échelle nationale, plus de 8000 logements sont passés de la catégorie 8 à la catégorie 6 entre 2005 et 2007 ; plus de 1000 logements sont passés des catégories 6 et 7 à la catégorie 8 sur la même durée (cf. tableau ci-contre).

Un doute subsiste cependant sur l'état réel des logements en 2005. Il est possible qu'on assiste à un phénomène de rattrapage: certains logements classés par exemple 8 en 2005 avaient peut-être déjà fait l'objet d'une amélioration sans que celle-ci ait été prise en compte par les services fiscaux.

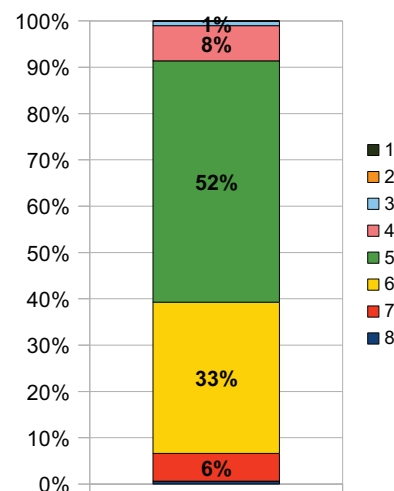
2005/2007	1	2	3	4	5	6	7	8	Démolis
1	471	s	s	s					s
2	s	10 605	37	s	s				35
3	s	66	206 749	546	100	15	s	s	406
4		27	1 219	2 158 335	5 608	244	30	s	4 106
5		17	487	18 706	10 185 943	11 234	346	140	29 696
6		s	138	4 020	87 544	7 294 338	2 556	541	49 125
7	s	s	47	936	22 186	127 457	1 080 172	654	28 846
8			13	152	1 821	8 003	2 510	79 109	3 375

Évolution du classement cadastral des résidences principales privées (Filocom 2005-2007)

Éléments de confort



Classement cadastral



Répartition des logements privés picards en fonction du nombre d'éléments de confort et du classement cadastral (Filocom 2010)

2.3 Définition du logement médiocre et des sous-catégories

Les logements de qualité médiocre sont subdivisés en trois catégories:

- Les logements **très dégradés** regroupent à la fois les logements de classement cadastral égal à 8 et ceux de classement cadastral égal à 7 qui sont dépourvus de WC et de baignoire/douche.
- Les logements **dégradés** regroupent à la fois les logements de classement cadastral égal à 7 qui disposent soit d'une baignoire/douche, soit d'un WC, et ceux pour lesquels le classement cadastral est égal à 6 et qui ne disposent ni d'une baignoire/douche, ni d'un WC.
- Les logements **de mauvaise qualité** regroupent à la fois les logements de classement cadastral égal à 7 qui disposent à la fois d'une baignoire/douche et d'un WC et ceux de classement cadastral égal à 6 qui disposent soit d'une baignoire/douche, soit d'un WC.

Nous appelons logements médiocres l'ensemble des logements qui sont de mauvaise qualité, dégradés ou très dégradés. Les logements en bon état regroupent les logements qui n'entrent dans aucune de ces catégories.

2.4 Territoires d'étude

Les données sont fournies pour l'ensemble des territoires suivants:

- Région
- Départements
- EPCI statistiques (périmètres fournis par la DREAL)
- Communes

Précautions dans l'interprétation des données communales

Attention: pour la commune d'Armancourt (code insee = 80027), les données sont disponibles dans Filocom 2010 mais ne le sont pas dans Filocom 2001. En effet, cette commune regroupait moins de 11 logements en 2001. Lorsque nous étudierons les évolutions, il n'y aura donc pas de données pour cette commune. De plus, les évolutions concernant l'EPCI statistique correspondant (Secteur canton de Roye) sont légèrement faussées car les logements de la commune d'Armancourt sont incluses dans les données de l'EPCI en 2011 mais sont exclues des données de l'EPCI en 2001. La variation concerne cependant nécessairement moins de 11 logements.

De plus, entre 2001 et 2010, la commune de Frohen-le-Petit (code insee = 80370) est rattachée à Frohen-le-Grand (code insee = 80369) qui devient Frohen-sur-Authie (code insee = 80369). À partir des données Filocom 2001, nous avons ajouté aux données concernant la commune 80369 celles portant sur la commune 80370 pour que les évolutions soient cohérentes. La commune 80370 a donc disparu de nos données 2001. Pour les données par EPCI, les évolutions ne posent pas de problème dans la mesure où nous avons ajouté les données de la commune 80370 aux données de l'EPCI Du Bernavillois en 2001.

3. État des lieux du logement médiocre en 2010

La méthode utilisée aboutit à un volume d'environ 105 000 logements privés médiocres en Picardie en 2010, dont un quart sont très dégradés.

Le taux de logements médiocres dans le parc privé s'élève à plus de 14%, tandis que le taux de logements très dégradés dans le parc privé est de 3,5%.

Le taux de logements médiocres dans le parc total est plus faible, ce qui s'explique par la présence du parc public, très majoritairement en bon état.

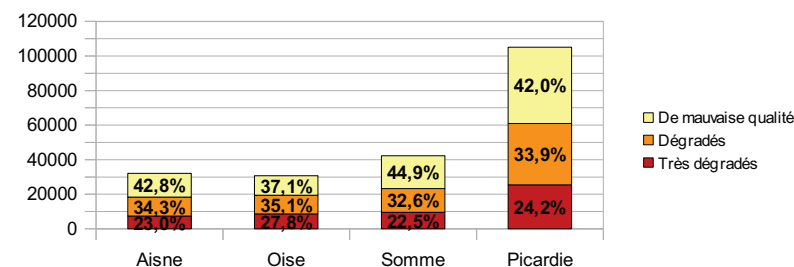
Le taux de logements médiocres est plus élevé dans la Somme et plus faible dans l'Oise. Il en est de même en ce qui concerne le parc très dégradé. Par contre, la part des logements très dégradés dans l'ensemble des logements médiocres est plus élevée dans l'Oise que dans les autres départements.

Les deux tableaux ci-contre montrent une sur-représentation des logements médiocres dans le parc privé pour Abbeville, Albert, Chauny, Tergnier, Bohain-en-Vermandois, Guise, ainsi que pour plusieurs communes au sud du littoral picard (Cayeux-sur-Mer, Ault, Mers-les-Bains). À l'inverse, on constate une sous-représentation des logements privés médiocres dans les communes de Beauvais, Soissons, Creil, Senlis, Château-Thierry, Crépy-en-Valois, Chantilly et Nogent-sur-Oise.

Le taux de logements privés médiocres est particulièrement fort dans la CC du Val d'Origny (cf. cartes pages 10 et 11). Il est également élevé en Picardie verte (CC de la Picardie Verte, CC de Crèvecœur), autour de l'agglomération de Saint-Quentin (CC du Vermandois, secteur CC Vallée de l'Oise), au sud de la Thiérache (secteurs CC Portes de la Thiérache) et dans la quasi-totalité des EPCI de la Somme à l'exception d'Amiens Métropole, de la CC Bocage et Hallue, de la CC ouest Amiens et de la CC Vimeu industriel.

	Taux de logements médiocres		Taux de logements très dégradés	
	Dans le parc privé	Dans le parc total	Dans le parc privé	Dans le parc total
Aisne	14,99%	12,90%	3,44%	2,89%
Oise	10,81%	9,18%	3,00%	2,49%
Somme	17,25%	15,36%	3,88%	3,42%
Picardie	14,14%	12,22%	3,42%	2,90%

Poids du parc médiocre et du parc très dégradé dans le parc privé et dans le parc total (Filocom 2010)



Nombre de logements privés médiocres selon la qualité (Filocom 2010)

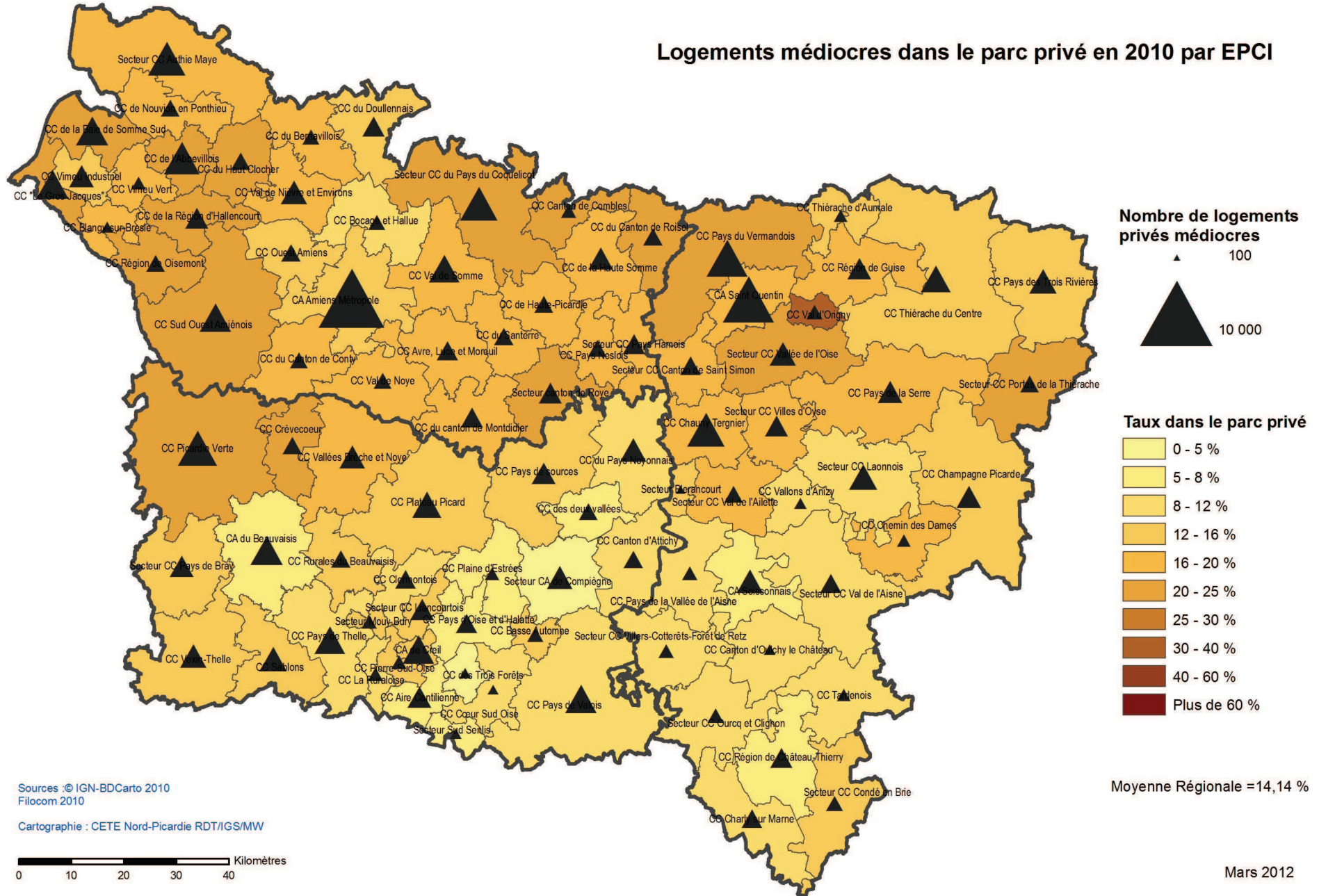
Les 20 communes qui comptent le plus de logements privés médiocres	
Amiens	6887
Saint-Quentin	4039
Abbeville	1943
Cayeux-sur-Mer	1029
Albert	981
Chauny	962
Tergnier	883
Laon	877
Bohain-en-Vermandois	821
Beauvais	729
Soissons	685
Ault	632
Mers-les-Bains	632
Guise	618
Creil	592
Hirson	574
Compiègne	552
Montataire	552
Nogent-sur-Oise	528
Fort-Mahon-Plage	515

Les 20 communes qui comptent le plus de logements privés	
Amiens	49276
Saint-Quentin	21878
Beauvais	17180
Compiègne	13457
Soissons	8849
Abbeville	8744
Laon	7698
Creil	5839
Senlis	5415
Château-Thierry	4938
Crépy-en-Valois	4886
Chantilly	4774
Nogent-sur-Oise	4672
Chauny	4435
Tergnier	4402
Albert	4308
Fort-Mahon-Plage	4099
Noyon	4074
Lamolaye	4041
Hirson	3780

Palmarès des communes de Picardie selon l'importance du parc privé médiocre et selon l'importance du parc privé total (Filocom 2010)

Atlas de l'habitat médiocre en Picardie

Logements médiocres dans le parc privé en 2010 par EPCI



Sources : © IGN-BDCarto 2010
Filocom 2010

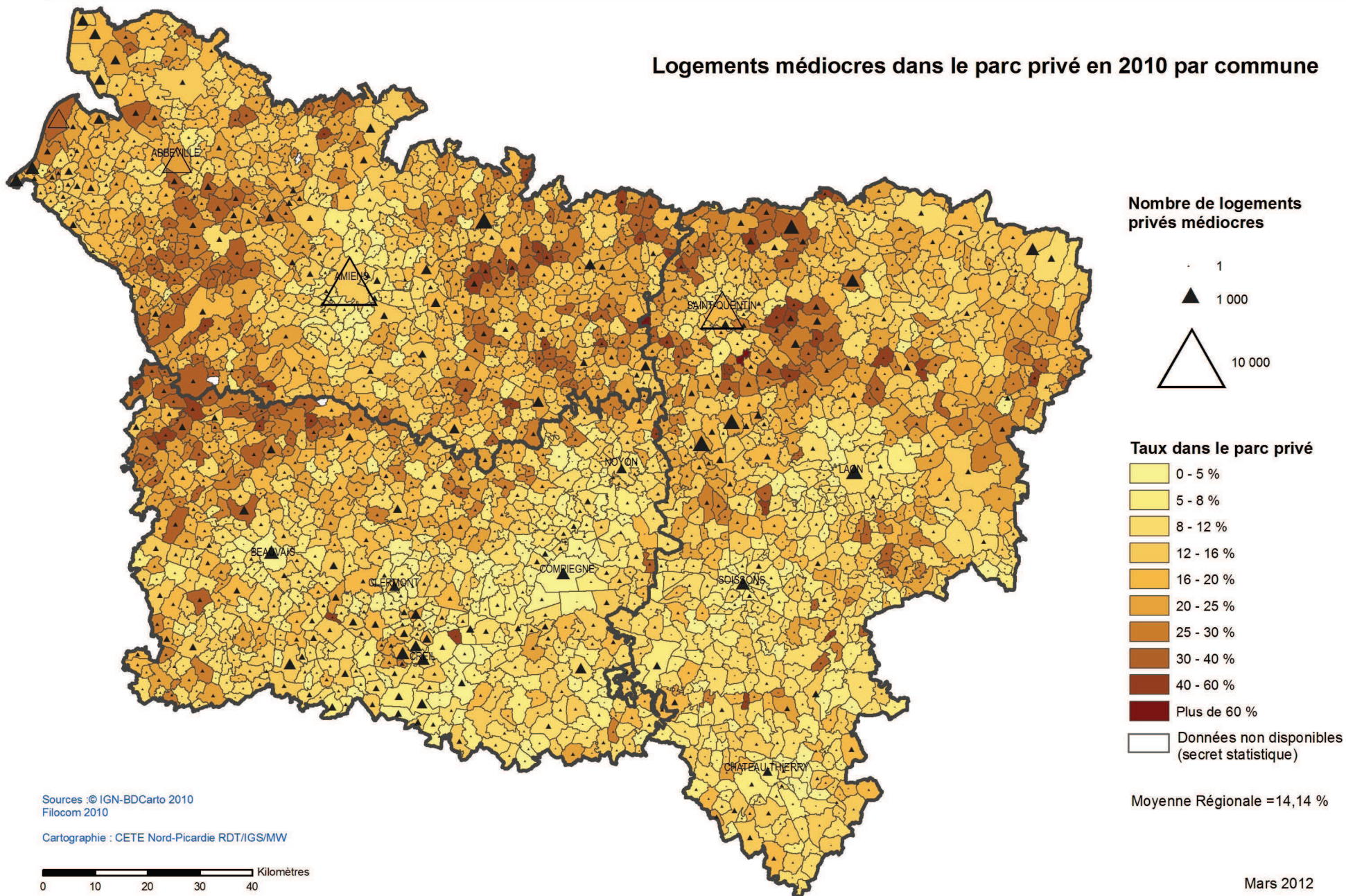
Cartographie : CETE Nord-Picardie RDT/IGS/MW

0 10 20 30 40 Kilomètres

Mars 2012

Atlas de l'habitat médiocre en Picardie

Logements médiocres dans le parc privé en 2010 par commune



Sources : © IGN-BDCarto 2010
Filocom 2010

Cartographie : CETE Nord-Picardie RDT/IGS/MW

0 10 20 30 40 Kilomètres

Mars 2012

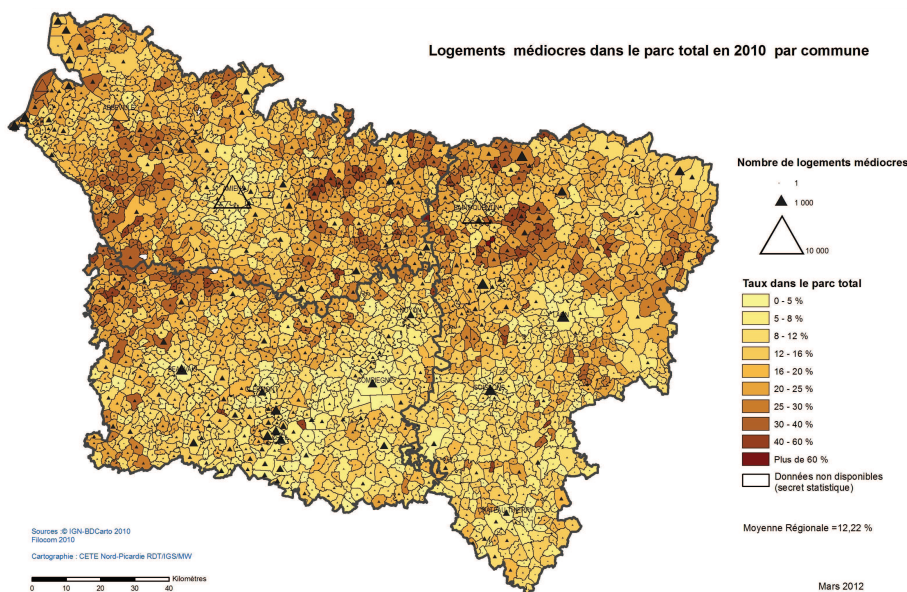
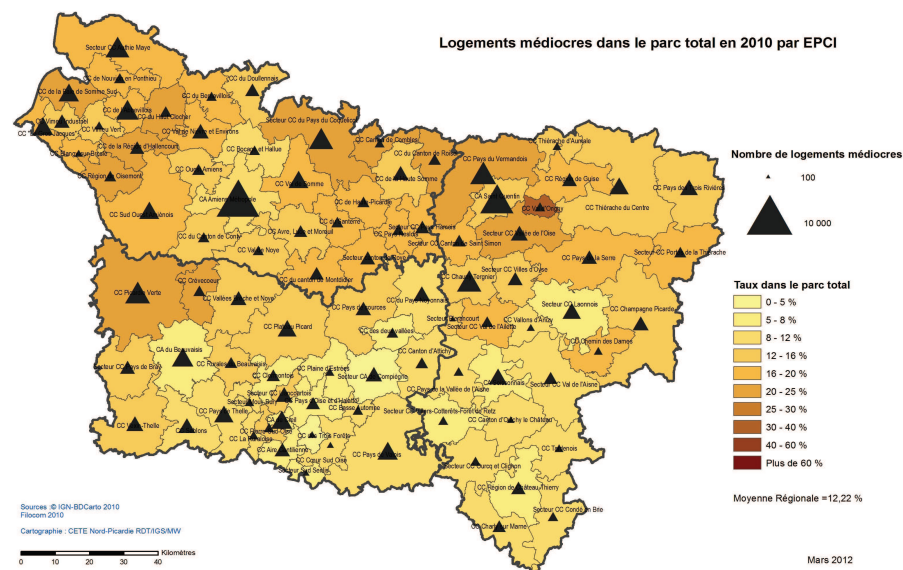
À l'inverse, le taux est **particulièrement faible** pour quelques communes en **première couronne périurbaine d'Amiens**, le **sud de l'Aisne** et l'**Oise** (en particulier la vallée de l'Oise, à l'exception du Creillois), sauf en ce qui concerne la frange ouest et nord ainsi que certaines communes du Valois.

Les cartes ci-contre sont comparables aux cartes pages 10 et 11. Les triangles représentent ci-contre le nombre de logements médiocres (**y-compris publics**) en 2010 et pages 10 et 11 le nombre de logements **privés** médiocres en 2010⁵. Les couleurs sont elles aussi légèrement différentes puisqu'elles représentent respectivement le taux de logements médiocres dans le parc total et le taux de logements médiocres dans le parc privé.

L'information sur le parc total permet de visualiser l'importance des logements médiocres dans l'offre totale sur un territoire donné. L'importance du parc public est ici déterminante. En effet, sur un territoire où le parc public est très important, la part des logements médiocres dans le parc privé peut être très importante sans que la part de ces mêmes logements dans le parc total soit si élevée. De plus, là où le taux de logements médiocres dans le parc privé est important, le problème est encore plus important si le parc public est peu présent et qu'il ne constitue pas un apport alternatif de logements en bon état.

Amiens Métropole, la communauté d'agglomération de Saint-Quentin, la communauté de communes de l'Abbevilleois, le secteur CC du Laonnois et la CA de Creil changent par exemple de classe: leur taux de logements médiocres est plus faible dans le parc total que dans le parc privé, du fait du poids du parc public.

5 En effet, il existe dans Filocom des logements médiocres dont le propriétaire est de type HLM/SEM, l'État ou une collectivité. Ils sont il est vrai bien moins nombreux que dans le parc privé.



Ce n'est pas Amiens qui compte le plus de logements privés très dégradés, mais Saint-Quentin. Amiens n'arrive qu'en troisième position, devancé par Abbeville. On constate une sur-représentation des logements privés très dégradés par rapport au parc privé médiocre dans les communes de Bohain-en-Vermandois, Milly-sur-Thérain, Méru, Cerisy, Nogent-sur-Oise, Crépy-en-Valois. À l'inverse, les communes de Cayeux-sur-mer, Chauny, Tergnier, Beauvais, Soissons, Ault, Mers-les-Bains et Guise notamment sont plus bas dans le classement du logement privé très dégradé que dans celui du logement médiocre.

La géographie du logement très dégradé est globalement proche de celle du logement médiocre, malgré quelques différences. Le taux de logements privés très dégradés est particulièrement fort dans la communauté de communes du Val d'Origny (cf. cartes pages 14 et 15), comme cela était déjà le cas pour le taux de logements privés médiocres. Il est également très élevé à l'ouest d'Amiens (CC Sud-ouest Amiénois, CC région de Oisemont, CC de la région d'Hallencourt), en Picardie verte (CC de la Picardie Verte, CC de Crèvecœur), et autour de l'agglomération de Saint-Quentin (CC du Vermandois, secteur CC Vallée de l'Oise).

À l'inverse, le taux est très faible pour Amiens et sa proche périphérie, la vallée de l'Oise (à l'exception du bassin Creillois) et dans l'Aisne pour la CC de la région de Château-Thierry, le secteur CC de Villers-Côtterets-forêt de Retz, la CA du Soissonnais et la CC Vallons d'Anizy. La Thiérache présente des valeurs proches de la moyenne régionale.

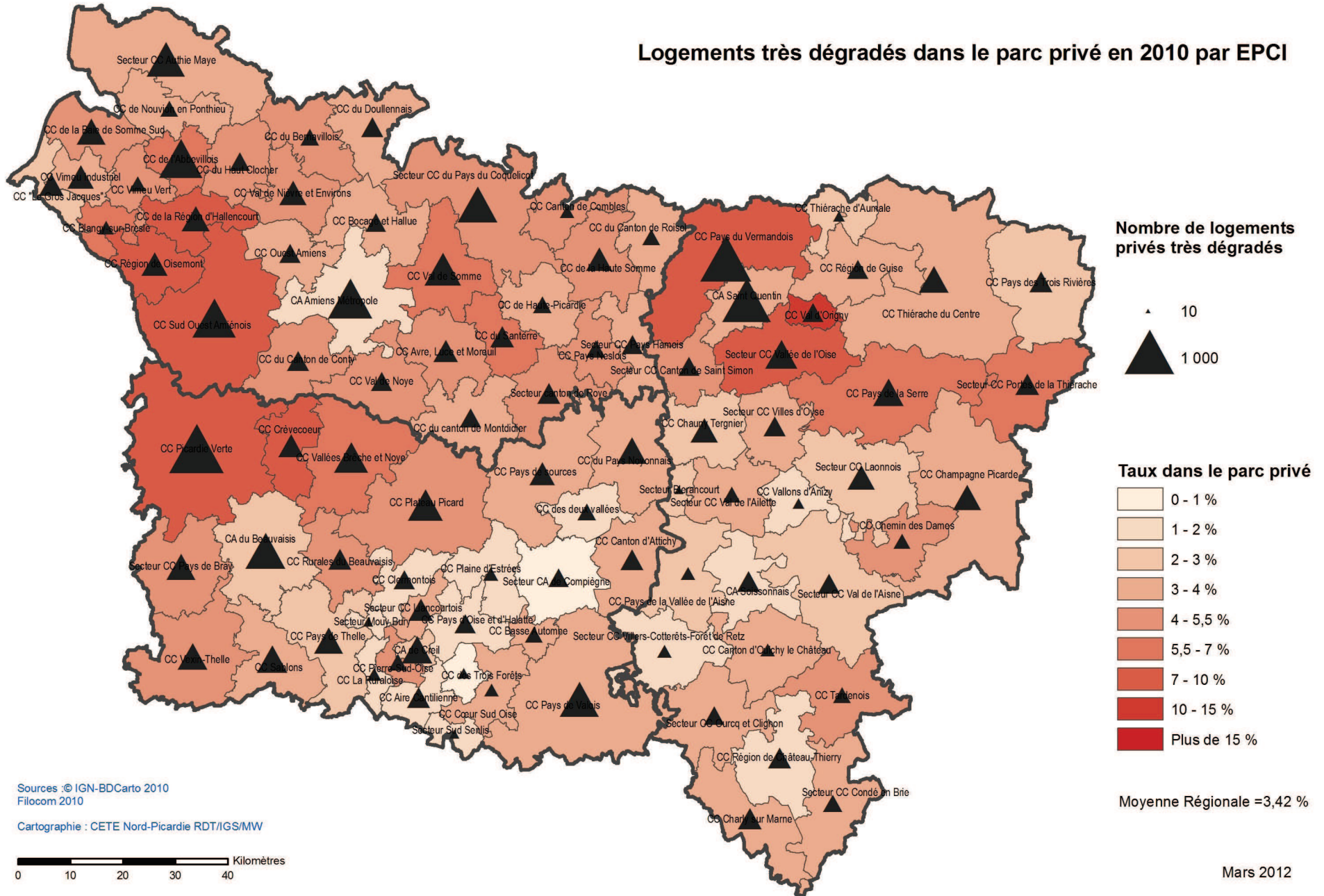
À Amiens Métropole, le taux de logements très dégradés est très faible alors que le taux de logements médiocres est proche de la moyenne régionale. C'est une des différences notables entre la carte sur le parc médiocre et celle sur le parc très dégradé.

Les 20 communes qui comptent le plus de logements très dégradés	
Saint-Quentin	742
Abbeville	610
Amiens	549
Bohain-en-Vermandois	321
Milly-sur-Thérain	257
Laon	165
Méru	138
Albert	132
Cayeux-sur-Mer	131
Cerisy	112
Nogent-sur-Oise	110
Montataire	108
Creil	104
Crépy-en-Valois	91
Fort-Mahon-Plage	91
Quend	86
Crèvecœur-le-Grand	85
Mareuil-Caubert	85
Péronne	85
Rue	85

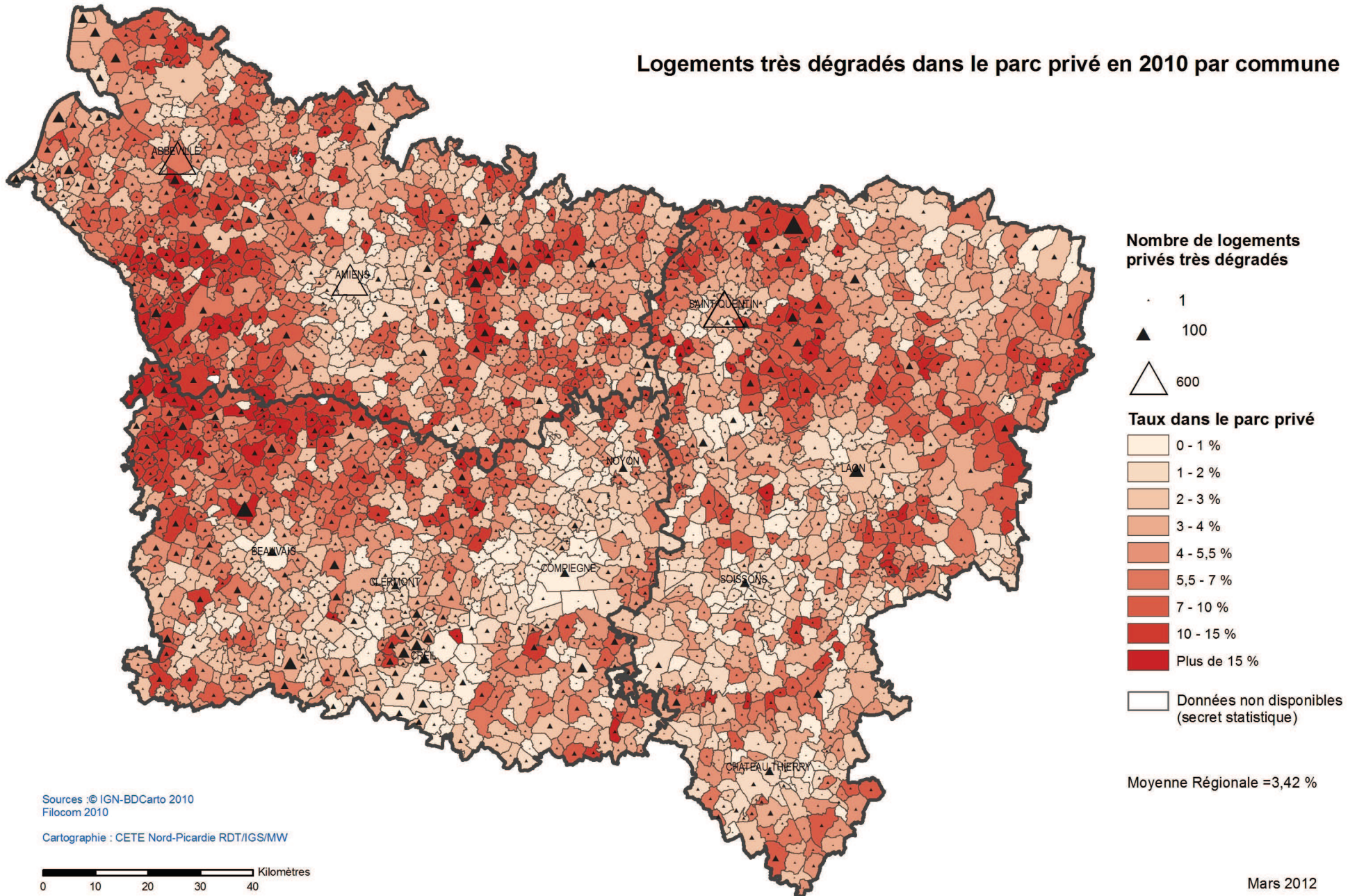
Les 20 communes qui comptent le plus de logements privés médiocres	
Amiens	6887
Saint-Quentin	4039
Abbeville	1943
Cayeux-sur-Mer	1029
Albert	981
Chauny	962
Tergnier	883
Laon	877
Bohain-en-Vermandois	821
Beauvais	729
Soissons	685
Ault	632
Mers-les-Bains	632
Guise	618
Creil	592
Hirson	574
Compiègne	552
Montataire	552
Nogent-sur-Oise	528
Fort-Mahon-Plage	515

Palmarès des communes de Picardie selon l'importance du parc privé très dégradé et selon l'importance du parc privé total (Filocom 2010)

Logements très dégradés dans le parc privé en 2010 par EPCI



Logements très dégradés dans le parc privé en 2010 par commune



Sources : © IGN-BDCarto 2010
Filocom 2010

Cartographie : CETE Nord-Picardie RDT/GS/MW

0 10 20 30 40 Kilomètres

Mars 2012

4. Évolution du parc médiocre entre 2001 et 2010

Les données montrent une **nette diminution du nombre de logements médiocres entre 2001 et 2010**: près de 44 000 logements médiocres de moins dans le parc privé picard sur cette période.

Cette diminution est également très nette en ce qui concerne le parc très dégradé, dont le stock baisse de près de 18 000 logements entre 2001 et 2010.

Le nombre de logements privés en bon état augmente au contraire de 46 000 logements environ entre 2001 et 2010, la construction n'étant pas prise en compte dans ce résultat⁶.

Ces résultats constituent une nouvelle preuve que les variables utilisées pour la définition du logement médiocre ne sont pas figées et font l'objet de modifications par les services fiscaux.

Le pourcentage de diminution du parc privé médiocre est de près de 30 % en région. Le rythme de diminution du nombre de logements très dégradés est encore plus rapide puisqu'il dépasse les 40 %.

Le pourcentage de diminution du parc privé médiocre est plus élevé dans l'Aisne (34 %) et plus faible dans l'Oise (23 %). Concernant le parc privé très dégradé, c'est la Somme qui connaît la plus forte baisse (47 %) et toujours l'Oise qui connaît la plus faible (28 %). Il faut cependant se rappeler que le taux de logements médiocres et très dégradés est plus faible dans l'Oise que dans les autres départements: ce faible taux est donc le résultat d'une diminution moins rapide. Il semble qu'il y ait une **amorce de rattrapage de l'Oise par les départements de la Somme et de l'Aisne.**

⁶ Sont cependant pris en compte les restructurations et changements d'usage, ainsi que les rares passages du parc public vers le parc privé.

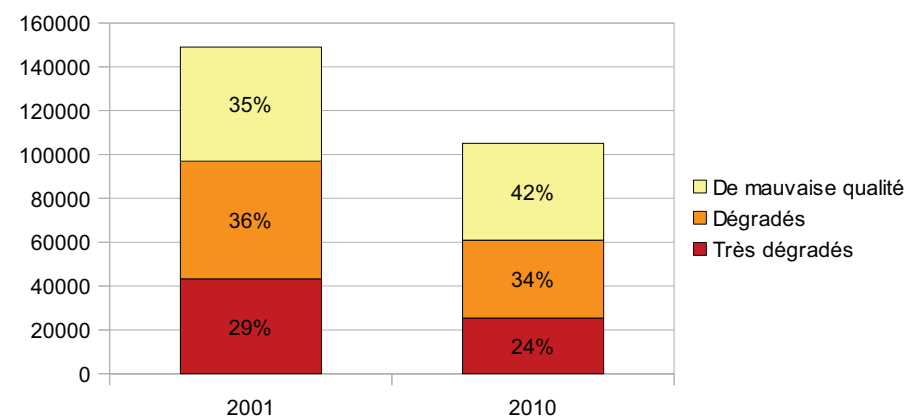
On constate donc à la fois une diminution du nombre de logements médiocres et une diminution de la part des logements très dégradés parmi eux.

	Médiocres	Dont très dégradés	Logements privés en bon état (hors construction neuve)
Aisne	-16487	-5964	16930
Oise	-9417	-3360	10671
Somme	-17964	-8515	18274
Picardie	-43868	-17839	45875

Evolution du nombre de logements privés (Filocom 2001-2010)

	Médiocres	Dont très dégradés	Logements privés en bon état (hors construction neuve)
Aisne	-33,98%	-44,79%	11,27%
Oise	-23,45%	-28,25%	4,88%
Somme	-29,79%	-47,18%	11,35%
Picardie	-29,45%	-41,24%	8,66%

Evolution en pourcentage du parc privé (Filocom 2001-2010)

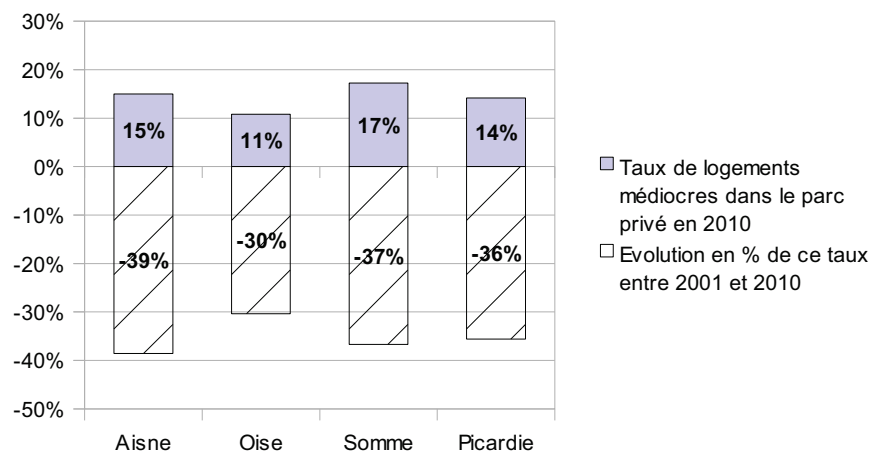


Evolution du parc de logements médiocres (Filocom 2001-2010)

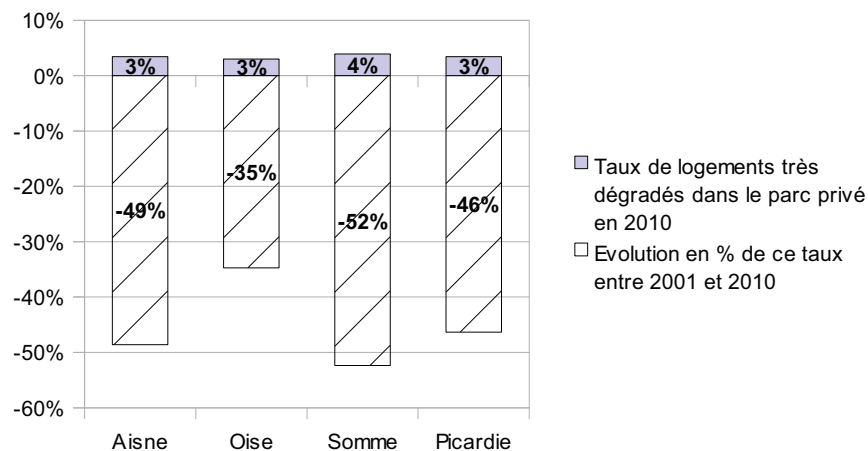
Les graphiques ci-contre montrent :

- en gris : le taux de logements médiocres dans le parc privé en 2010 ;
- en hachures : l'évolution en % de ce taux entre 2001 et 2010.

On observe que le taux de logements privés médiocres de 14 % en 2010 au niveau régional résulte d'une diminution de 36 % de ce taux⁷ entre 2001 et 2010. La diminution est plus faible pour l'Oise, mais le taux en 2010 est également plus faible. On retrouve l'effet de rattrapage des départements de l'Aisne et de la Somme. En effet, pour ces derniers, le parc privé médiocre est plus important en proportion en 2010 mais se résorbe plus rapidement sur la période 2001-2010. Concernant le parc très dégradé, le taux de 3 % en Picardie résulte d'une diminution encore plus forte en pourcentage, de l'ordre de 46 %, entre 2001 et 2010.



Taux de logements médiocres dans le parc privé et évolution en pourcentage de ce taux (Filocom 2001-2010)

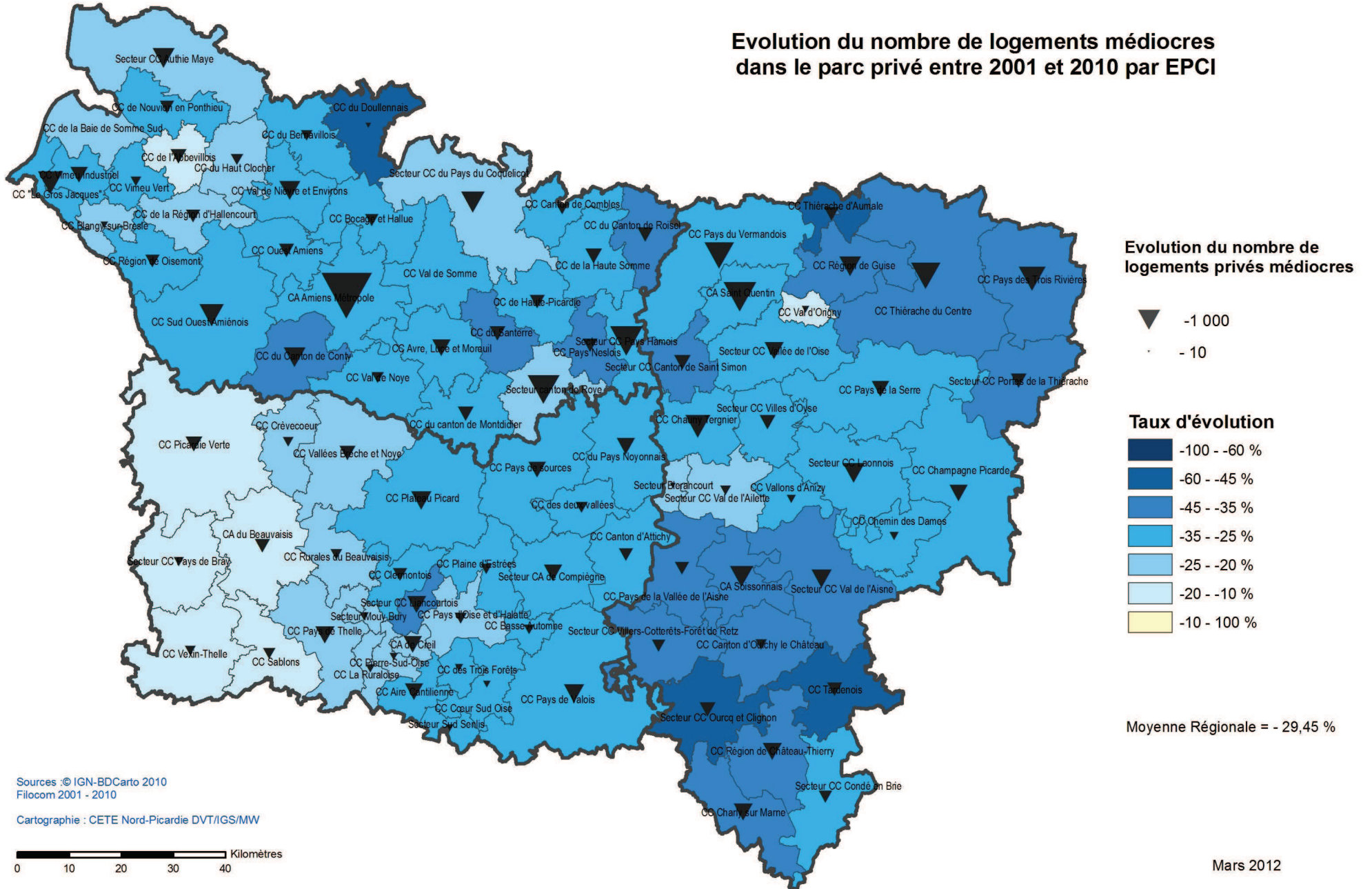


Taux de logements très dégradés dans le parc privé et évolution en pourcentage de ce taux (Filocom 2001-2010)

⁷ Il convient d'être prudent dans l'interprétation de l'évolution des taux de logements médiocres. En effet, la construction neuve joue fortement sur cette évolution. En effet, lorsqu'un territoire connaît une forte dynamique de la construction neuve (donc de bonne qualité), le nombre de logements en bon état augmente ce qui fait diminuer le taux de logements médiocres, sans que cela signifie que le parc médiocre se résorbe. On peut ainsi très bien observer sur un même territoire une diminution de la part des logements médiocres dans le parc privé et une augmentation du nombre de logements privés médiocres.

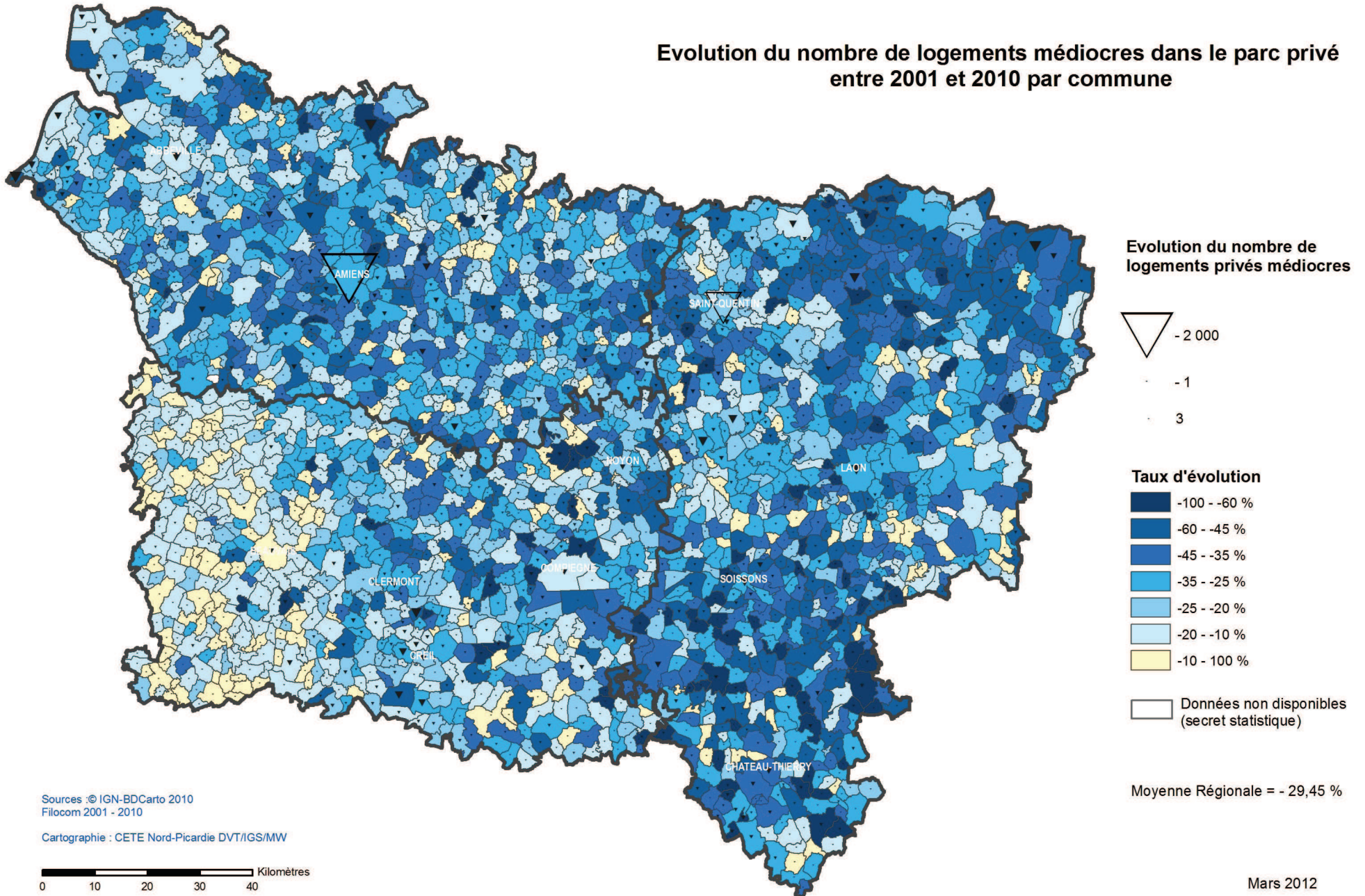
Atlas de l'habitat médiocre en Picardie

Evolution du nombre de logements médiocres dans le parc privé entre 2001 et 2010 par EPCI



Atlas de l'habitat médiocre en Picardie

Evolution du nombre de logements médiocres dans le parc privé entre 2001 et 2010 par commune



Sources : © IGN-BDCarto 2010
Filocom 2001 - 2010

Cartographie : CETE Nord-Picardie DVT/IGS/MW

0 10 20 30 40 Kilomètres

Mars 2012

Les tableaux ci-dessous montrent que si Amiens et Saint-Quentin occupent à la fois les premières places du point de vue du nombre de logements privés médiocres et de la diminution de celui-ci, la suite du classement varie fortement. Ainsi, les communes de Doullens, Liancourt, Corbie, Gouvieux, Saint-Valéry-sur-Somme et Chantilly apparaissent dans le palmarès des diminutions mais pas des stocks. À l'inverse, Beauvais, Ault, Creil, Compiègne, Nogent-sur-Oise et Fort-Mahon-Plage sont dans le palmarès du stock mais pas de la baisse.

Les 20 communes où le nombre de logements médiocres diminue le plus	
Amiens	-3241
Saint-Quentin	-1327
Mers-les-Bains	-526
Doullens	-517
Hirson	-478
Laon	-396
Liancourt	-390
Guise	-383
Chauny	-340
Soissons	-336
Tergnier	-294
Abbeville	-263
Corbie	-232
Montataire	-228
Gouvieux	-226
Bohain-en-Vermandois	-190
Saint-Valery-sur-Somme	-190
Chantilly	-182
Albert	-181
Cayeux-sur-Mer	-180

Les 20 communes qui comptent le plus de logements privés médiocres	
Amiens	6887
Saint-Quentin	4039
Abbeville	1943
Cayeux-sur-Mer	1029
Albert	981
Chauny	962
Tergnier	883
Laon	877
Bohain-en-Vermandois	821
Beauvais	729
Soissons	685
Ault	632
Mers-les-Bains	632
Guise	618
Creil	592
Hirson	574
Compiègne	552
Montataire	552
Nogent-sur-Oise	528
Fort-Mahon-Plage	515

Palmarès des communes de Picardie selon la diminution du nombre de logements médiocres et selon l'importance de celui-ci (Filocom 2001-2010)

Les espaces où la diminution du parc privé médiocre est la plus forte en pourcentage sont le nord de la Thiérache (CC de la Thiérache d'Aumale, CC de la Thiérache du Centre, CC de la région de Guise et CC du pays des trois rivières), le sud de l'Aisne (et en particulier le secteur CC Val de l'Aisne, la CC du canton d'Oulchy-le-Château, la CC du Tardenois, le secteur CC Ourcq et Clignon et la CC de Charly-Sur-Marne) et la CC du Doullonnais (cf. cartes pages 22 et 23).

À l'inverse, la diminution est particulièrement faible sur toute la frange ouest de l'Oise (CC Picardie Verte, secteur CC du Pays de Bray, CA du Beauvaisis, CC Vexin-Thelle, CC Sablons), dans la Communauté de communes de l'Abbevillois et dans la communauté de communes du Val d'Origny. Certains de ces espaces (Val d'Origny, Abbevillois, Picardie Verte) cumulent un taux élevé de logements privés médiocres en 2010 et une faible diminution du parc privé médiocre entre 2001 et 2010.

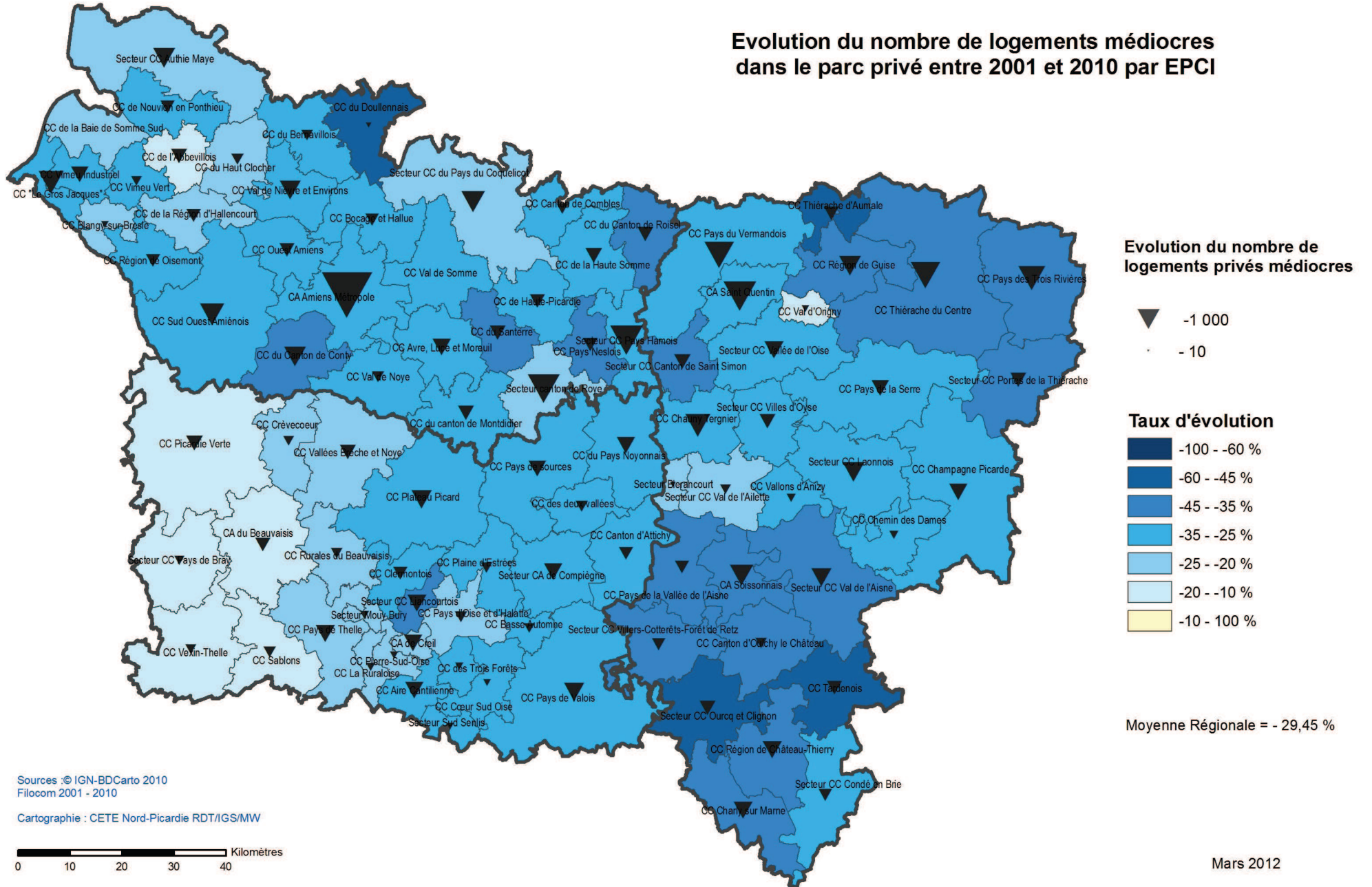
Les cartes page 22 et 23 montrent quelques différences entre l'évolution du parc médiocre et celle du parc très dégradé. En effet, les EPCI pour lesquels la diminution du parc très dégradé est la plus forte sont Amiens Métropole (qui apparaissait plutôt dans la moyenne pour le logement médiocre), la CC de la Thiérache d'Aumale ainsi que la CC de la région de Guise. Les espaces concernés par les baisses les plus fortes sont donc l'agglomération d'Amiens, la Thiérache (toujours à l'exception de la frange sud), la frange est de la Somme.

Les évolutions les moins favorables (c'est-à-dire les diminutions les moins marquées) sont constatées sur toute la frange ouest de l'Oise (CC de Picardie verte, CA du Beauvaisis, secteur CC du Pays de Bray, CC Vexin-Thelle), mais aussi dans la CC du Val d'Origny (pour laquelle le taux de logements très dégradés dans le parc privé est très élevé en 2010), la CC de l'Abbevillois, la CA de Creil, le Noyonnais et le Valois.

Lors d'une présentation des premiers résultats de l'étude le 24 novembre 2011 à l'occasion d'un « jeudi du développement durable » consacré au parc privé, certains résultats ont paru contraires aux représentations dominantes des acteurs locaux dans la Thiérache. Cela a conduit à des interrogations sur l'ampleur de la mise à jour des variables utilisées (éléments de confort et classement cadastral). C'est pourquoi nous avons réalisé un traitement complémentaire qui montre les flux de logements du parc médiocre au parc en bon état entre 2001 et 2010. Les résultats sont présentés pages 24 et 25.

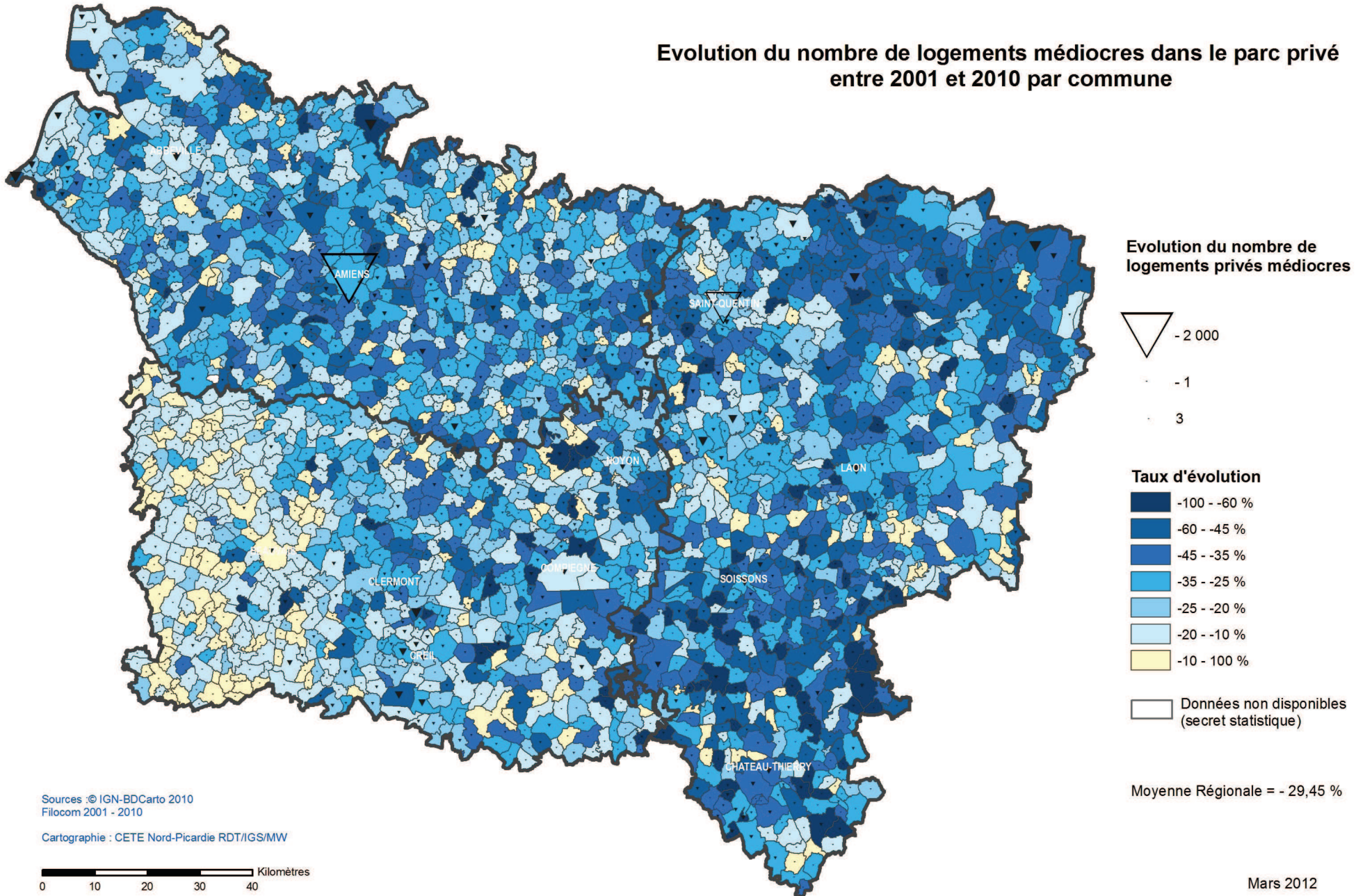
Atlas de l'habitat médiocre en Picardie

Evolution du nombre de logements médiocres dans le parc privé entre 2001 et 2010 par EPCI



Atlas de l'habitat médiocre en Picardie

Evolution du nombre de logements médiocres dans le parc privé entre 2001 et 2010 par commune

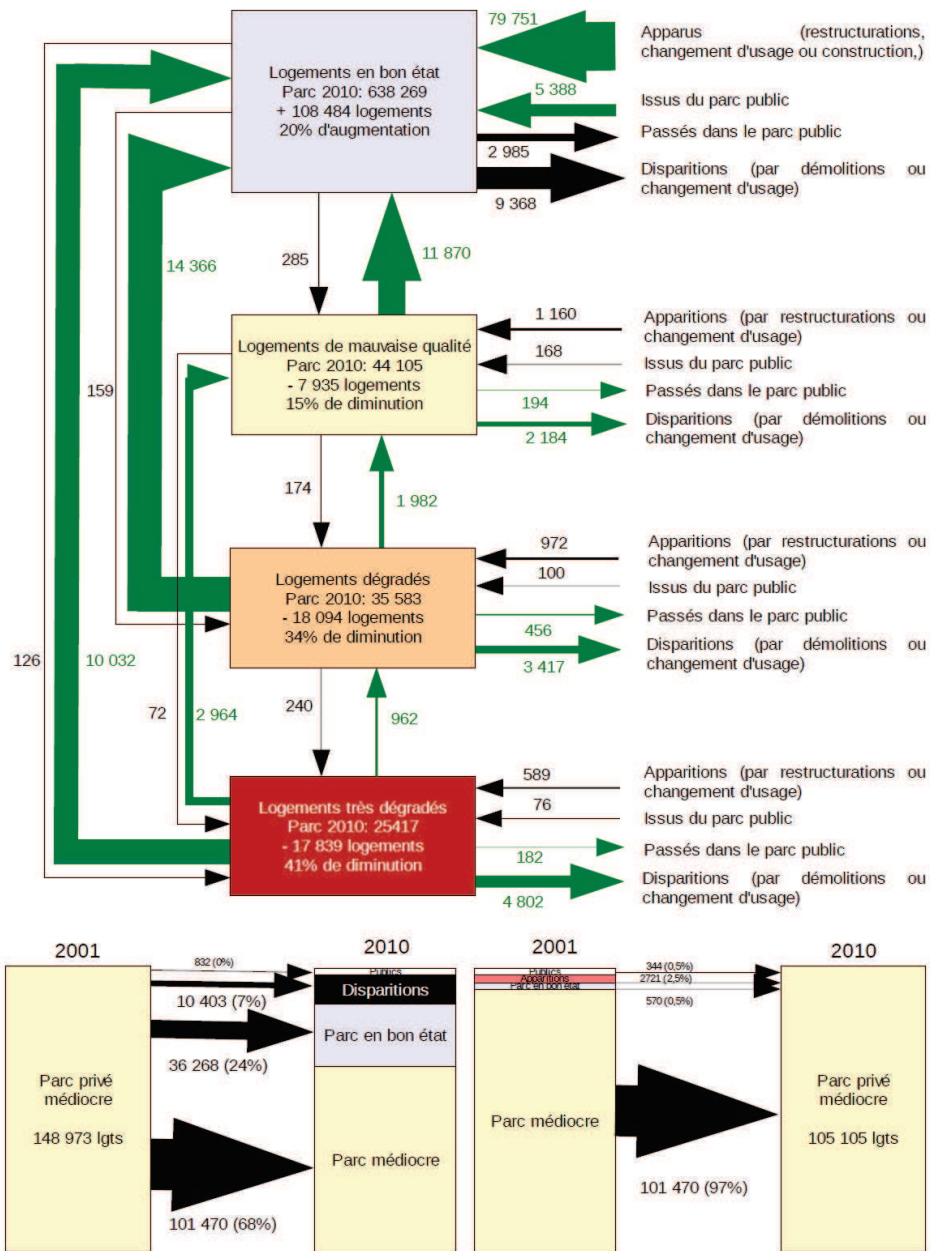


Sources : © IGN-BDCarto 2010
Filocom 2001 - 2010

Cartographie : CETE Nord-Picardie RDT/GS/MW

0 10 20 30 40 Kilomètres

Mars 2012



Flux en Picardie entre 2001 et 2010

De manière générale, malgré les doutes sur l'actualisation des variables utilisées (éléments de confort et classement cadastral), il est manifeste que celle-ci est significative. En effet, pas moins de 32% des logements privés très dégradés en 2001 ont changé de catégorie en 2010. C'est donc qu'une au moins des deux variables utilisées a été mise à jour sur la période.

Un doute subsiste cependant sur l'état réel des logements en 2001. Il est possible qu'on assiste à un phénomène de rattrapage: certains logements classés par exemple très dégradés en 2001 avaient peut-être déjà fait l'objet d'une amélioration sans que celle-ci ait été prise en compte par les services fiscaux.

La première raison de la diminution du nombre de logements médiocres est leur passage dans la catégorie « bon état ». Ainsi, environ 10 000 logements très dégradés sont devenus en bon état entre 2001 et 2010. Ce chiffre est environ de 12 000 pour les logements de mauvaise qualité et de plus de 14 000 pour les logements dégradés.

Cela montre que la variable classement cadastral connaît une mise à jour significative – en effet la modification de la variable élément de confort ne peut suffire à elle seule à faire passer un logement de la catégorie très dégradé à celle de bon état. L'ampleur de mise à jour de la variable élément de confort reste à vérifier.

La seconde raison de la diminution du nombre de logements médiocres est la disparition de ces logements, par démolition ou changement d'usage.

Des flux existent de très dégradés à dégradés, de dégradés à mauvaise qualité ou encore de très dégradés à mauvaise qualité, mais ils sont bien moins importants que les passages de logement médiocre à logement en bon état.

On constate des apparitions de logements médiocres. Ce sont des logements issus de restructurations (divisions de grands logements en petits par exemple) ou de changements d'usage (locaux non utilisés comme logements auparavant).

Les données font apparaître une dégradation pour une partie très restreinte du parc. En effet, 0,11% du parc 2001 de logements privés en bon état passe dans le parc médiocre en 2010. Il est néanmoins possible que ce phénomène d'obsolescence du parc échappe partiellement à la méthode.

Enfin, on constate un petit nombre de logements médiocres en 2010 issus du parc public, c'est-à-dire dont le propriétaire était une HLM, une SEM, l'État ou encore une collectivité en 2010.

Flux en Thiérache entre 2001 et 2010

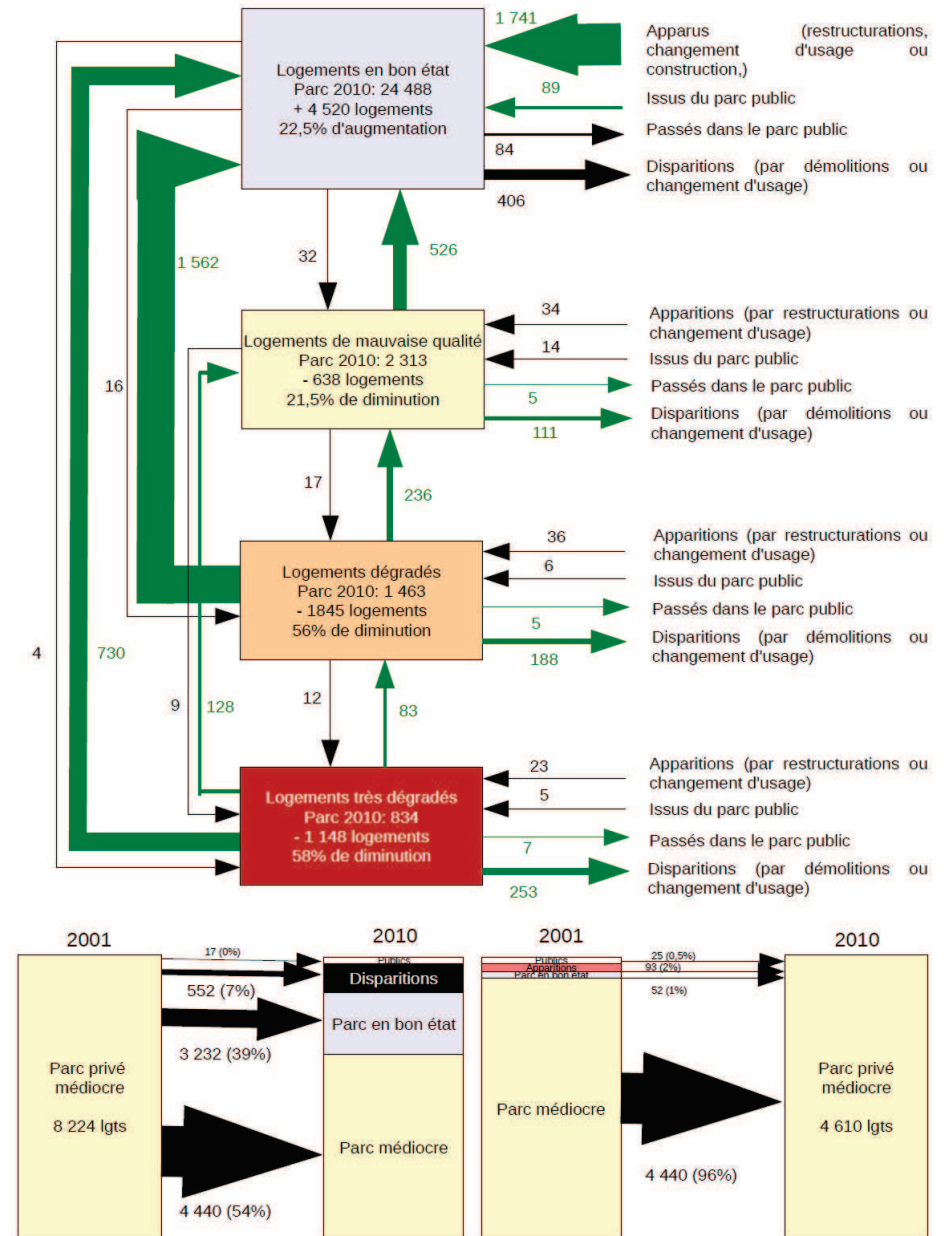
Le graphique ci-contre correspond aux données du territoire formé par regroupement de la CC de la Région de Guise, de la CC du pays des trois rivières, de la CC de la Thiérache du Centre et de la CC de la Thiérache d'Aumale. Il s'agit donc de la Thiérache à l'exception de sa frange sud. Ce zoom est effectué en raison de la forte dynamique à la baisse du nombre de logements privés médiocres, contraire aux représentations dominantes des acteurs locaux. Cette baisse aboutit à une proportion de logements privés médiocres proche de la moyenne régionale.

On retrouve des rythmes de diminution nettement plus importants que pour la Picardie: 58% pour le parc très dégradé contre 41% en Picardie, 56% pour le parc dégradé contre 34% en Picardie, 21,5% pour le parc de mauvaise qualité contre 15% en Picardie. De plus, le rythme d'augmentation du parc en bon état n'est pas inférieur à celui observé en Picardie, il est même légèrement supérieur (22% contre 20% en région).

Le graphique en bas à gauche montre que l'explication de la baisse plus importante réside dans l'importance des flux du parc médiocre au parc en bon état entre 2001 et 2010. En effet, seulement 54% des logements médiocres en 2001 le sont toujours en 2010 alors que ce pourcentage est de 68% en région. À l'inverse, près de 40% des logements médiocres en 2001 passent dans la catégorie bon état en 2010, contre seulement 24% en Picardie. Le flux de logements médiocres disparus entre 2001 et 2010 est comparable pour le nord de la Thiérache et pour la Picardie, il représente dans les deux cas 7% de l'ensemble du parc privé médiocre de 2001.

Évidemment, l'étude ne permet en aucun cas de savoir s'il s'agit là d'un rattrapage sur la mise à jour des variables classement cadastral et élément de confort. Il est possible que les améliorations constatées entre 2001 et 2010 soient antérieures à cette période, mais il faut dans ce cas supposer que la Thiérache était en retard sur les autres territoires régionaux et qu'un effort particulier a été fait ces dernières années sur la mise à jour.

On peut également penser, en s'appuyant sur les dires des acteurs locaux, que la dégradation du parc est sous-estimée. En effet, il est possible que les flux du parc en bon état vers le parc médiocre soient sous-estimés (bien qu'ils ne soient pas nuls d'après nos données) car la dégradation d'un logement ne donne pas lieu à déclaration. Cependant, les données ne montrent pas en Thiérache des flux du bon état vers le médiocre plus importants que dans la région, ce qui aurait pu aller dans le sens de l'hypothèse d'une plus grande dégradation du parc en Thiérache. Rien ne permet donc de penser selon notre étude que le parc en Thiérache se dégrade davantage que dans d'autres territoires régionaux. Seule une enquête de terrain permettrait de confirmer ou d'infirmar l'hypothèse.



5. Étude par mode d'occupation

Selon Filocom 2010, 88 % des logements privés en bon état sont des résidences principales, tandis que 7 % d'entre eux sont vacants⁸ et que 5 % sont utilisés comme résidence secondaire. Concernant le parc privé médiocre, la part des propriétaires occupants est nettement inférieure (72 %) alors que le poids des logements vacants et des résidences secondaires est supérieur (respectivement 16 et 12 %). Si on cible sur le parc très dégradé, la sur-représentation des résidences secondaires et des logements vacants est encore plus manifeste, puisqu'ils représentent respectivement 16 et 24 % du parc. On constate donc une **sur-représentation des résidences secondaires** et des **logements vacants** dans le parc de mauvaise qualité, sur-représentation **d'autant plus marquée que la qualité se dégrade**.

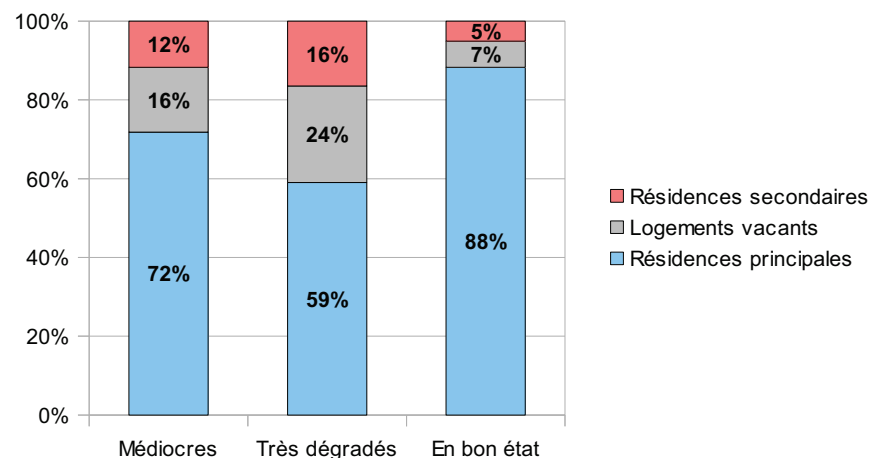
La conséquence logique est une sur-représentation des logements médiocres et très dégradés dans le parc des résidences secondaires et dans le parc des logements vacants, par rapport aux résidences principales.

Le tableau ci-dessous montre qu'en Picardie, la **diminution du nombre de logements privés médiocres est plus rapide** en ce qui concerne les **résidences principales** (-31,4 %) et les **résidences secondaires** (rythme proche de celui de l'ensemble du parc privé médiocre) que pour les **logements vacants** (-21,8 %).

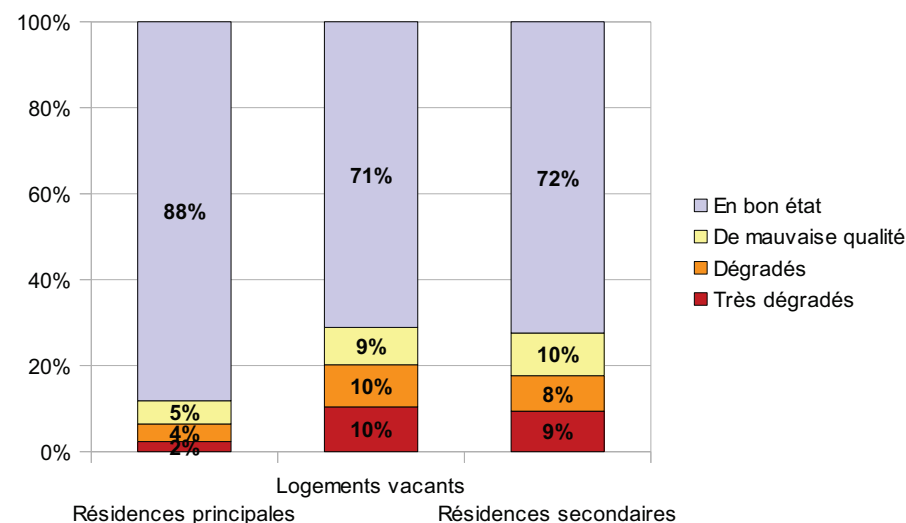
	Résidences principales	Logements vacants	Résidences secondaires
Aisne	-36,0%	-24,5%	-37,4%
Oise	-23,0%	-23,7%	-28,5%
Somme	-33,4%	-17,3%	-26,0%
Picardie	-31,4%	-21,8%	-29,6%

Pourcentage d'évolution du nombre de logements privés médiocres selon le mode d'occupation (Filocom 2001-2010)

⁸ Dans Filocom, un logement vacant est un logement qui n'est pas habité au 1er janvier. Cette définition inclut toutes les formes de vacance. Le nombre de logements vacants est probablement un peu surestimé pour plusieurs raisons, notamment les délais de mise à jour du fichier de la taxe d'habitation en cas de changement d'occupant et les stratégies particulières d'occupants qui emménagent après le 1er janvier pour éviter de payer la taxe d'habitation.



Les modes d'occupation des logements selon le niveau de qualité en Picardie (Filocom 2010)



La qualité des logements selon le mode d'occupation en Picardie (Filocom 2010)

Cette dynamique régionale se décline différemment selon les départements: dans l'Oise, le parc privé médiocre diminue à un rythme équivalent pour les résidences principales et les logements vacants, plus élevé en ce qui concerne les résidences secondaires. Dans la Somme, la diminution est très faible pour les logements vacants (-17 % seulement) et sensiblement plus rapide pour les résidences principales (-33 %) que pour les résidences secondaires (-26 %).

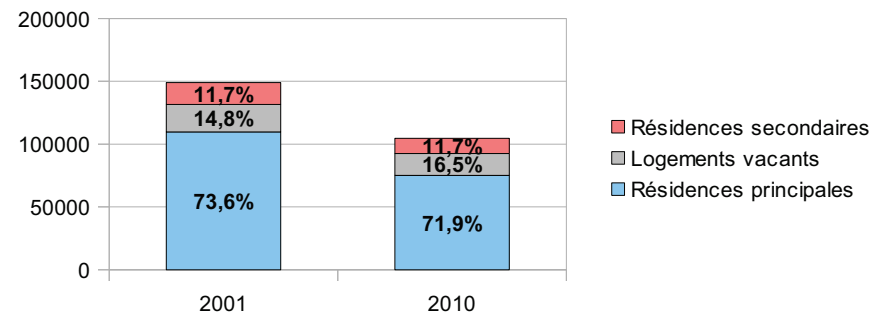
La conséquence de ces évolutions est visible au plan régional sur le premier graphique ci-contre: la diminution du nombre de logements privés médiocres s'accompagne d'une **diminution de la part des résidences principales** parmi eux et d'une **augmentation de la part des logements vacants**. La diminution de la part des résidences principales et l'augmentation de celle des logements vacants se retrouvent sur le parc de logements en bon état (cf. troisième graphique ci-contre), dans un contexte il est vrai de hausse du parc.

Le tableau ci-dessous montre les mêmes évolutions concernant le parc **très dégradé**. On constate un **rythme de diminution particulièrement élevé** en ce qui concerne les **résidences principales** (-45 % en Picardie) et un **rythme très faible** pour les **logements vacants** (-33 %). Le parc de résidences secondaires très dégradées diminue fortement alors que la baisse est proche de l'ensemble du parc privé pour le médiocre. Le département de l'Oise présente une évolution atypique puisque la plus forte diminution concerne les logements vacants.

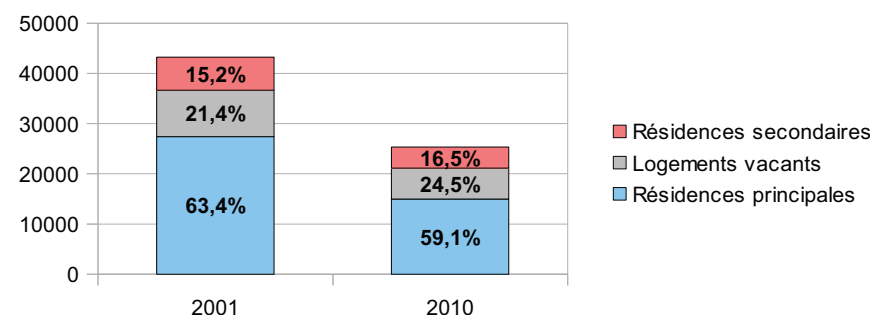
	Résidences principales	Logements vacants	Résidences secondaires
Aisne	-50,3%	-34,0%	-41,0%
Oise	-27,7%	-30,3%	-28,3%
Somme	-53,6%	-34,1%	-38,6%
Picardie	-45,4%	-33,0%	-36,5%

Pourcentage d'évolution du nombre de logements privés très dégradés selon le mode d'occupation (Filocom 2001-2010)

Le second graphique ci-contre montre l'impact de ces évolutions: la diminution du nombre de logements privés très dégradés s'accompagne d'une **diminution de la part des résidences principales** ainsi que d'une **hausse de la part des logements vacants et** (dans une moindre mesure) **des résidences secondaires**.



Evolution du parc privé médiocre en Picardie (Filocom 2001-2010)



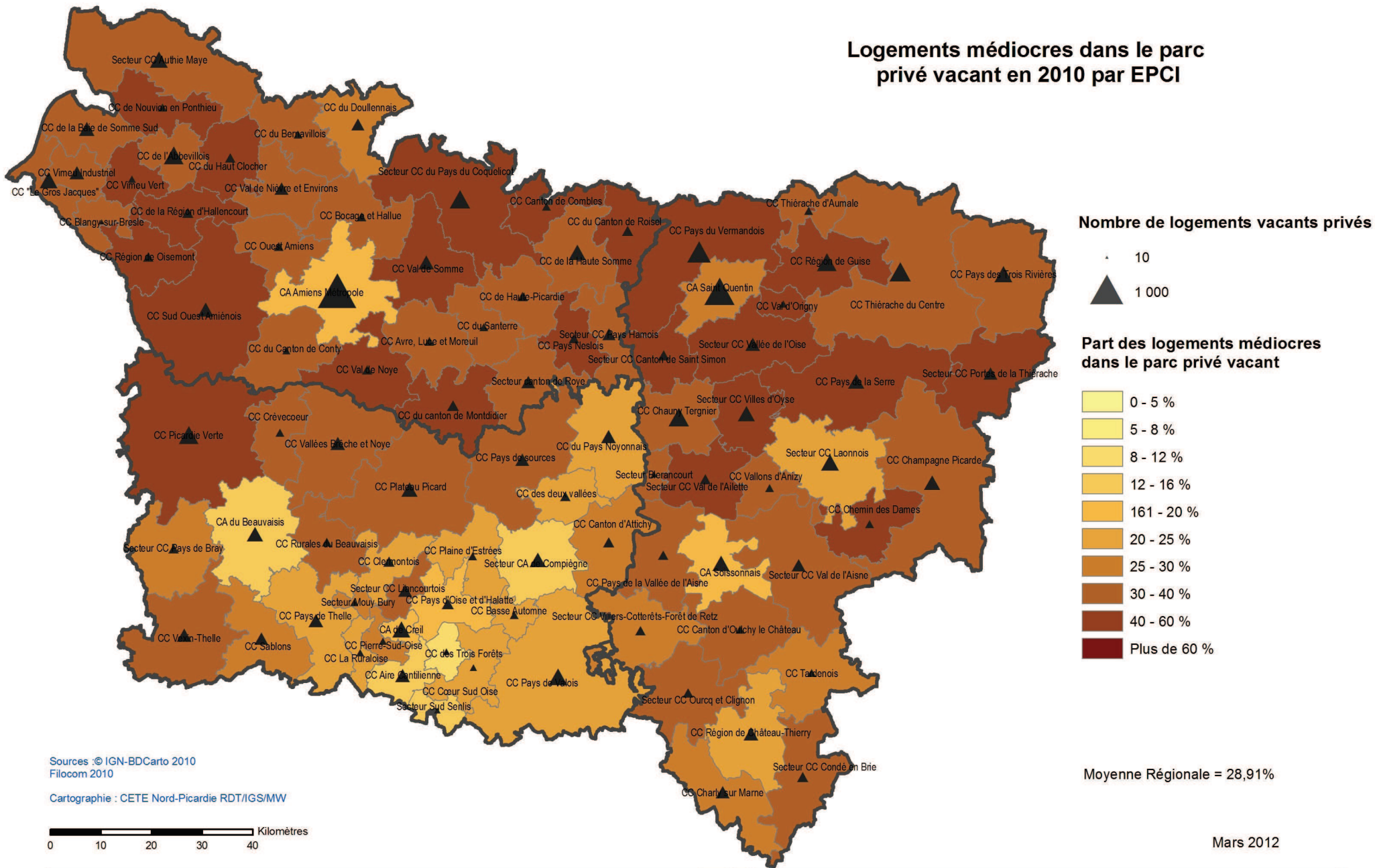
Evolution du parc privé très dégradé en Picardie (Filocom 2001-2010)



Evolution du parc privé en bon état en Picardie (Filocom 2001-2010)

Atlas de l'habitat médiocre en Picardie

Logements médiocres dans le parc privé vacant en 2010 par EPCI



Sources : © IGN-BDCarto 2010
Filocom 2010

Cartographie : CETE Nord-Picardie RDT/IGS/MW

0 10 20 30 40 Kilomètres

L'analyse qui suit repose pour chaque mode d'occupation sur un couple de cartes (exemple à l'échelle des EPCI page 29 et ci-contre sur les logements vacants). Sur chacune est indiqué par des triangles proportionnels le nombre de logements privés médiocres du mode d'occupation considéré en 2010. Par contre, les couleurs n'ont pas la même signification selon les cartes:

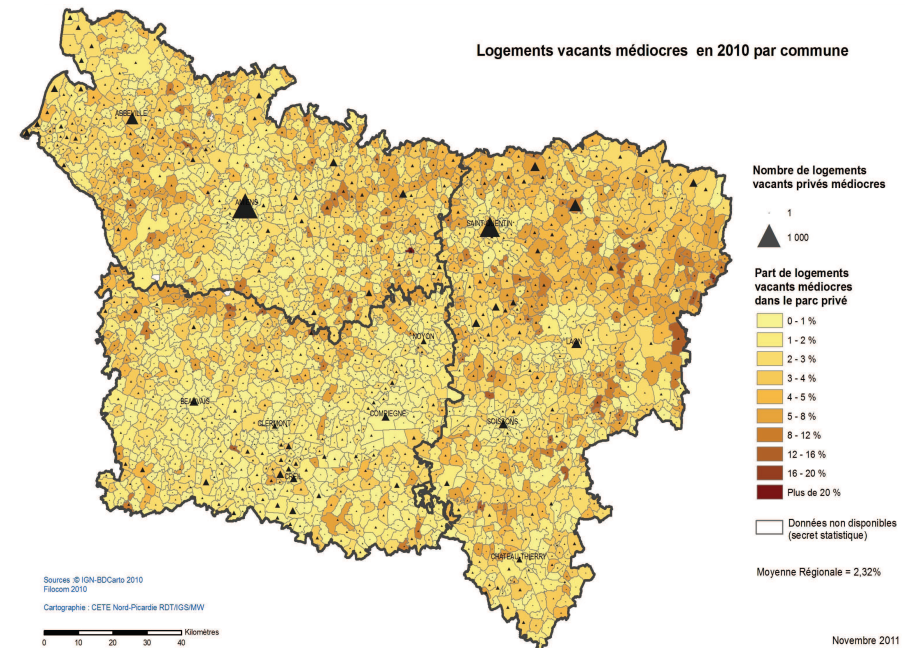
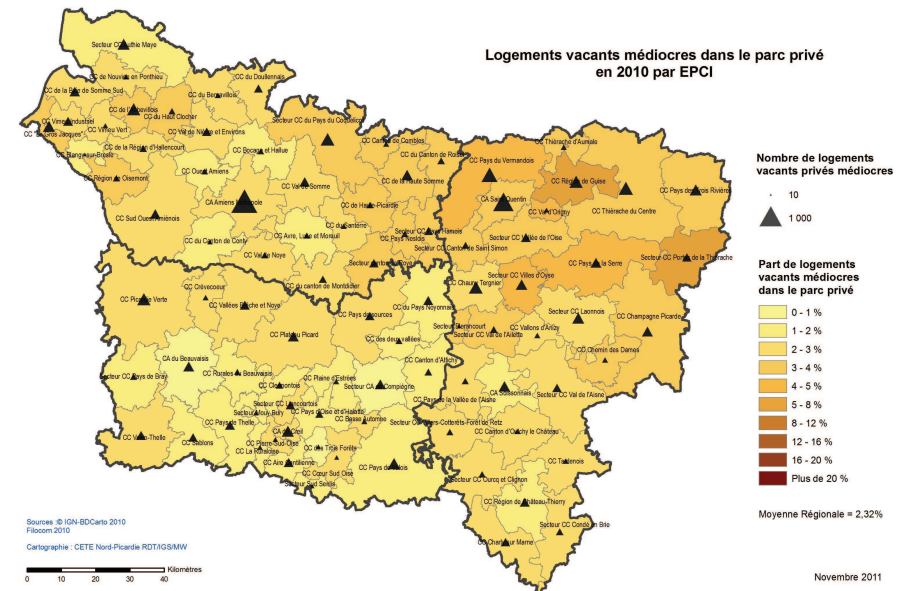
- Sur la première, elles indiquent la part des logements médiocres dans le parc privé du mode d'occupation considéré en 2010: plus la couleur est foncée, plus on a de chance, si on prend au hasard un logement privé de ce mode d'occupation, de tomber sur un logement médiocre.
- Sur la seconde, elles indiquent la part des logements médiocres de ce mode d'occupation dans l'ensemble du parc privé en 2010: plus la couleur est foncée, plus on a de chance, en prenant un logement privé au hasard, de tomber sur un logement médiocre du mode d'occupation.

Ces couples sont déclinés à l'échelle des EPCI et à l'échelle communale.

5.1 Le parc privé médiocre vacant

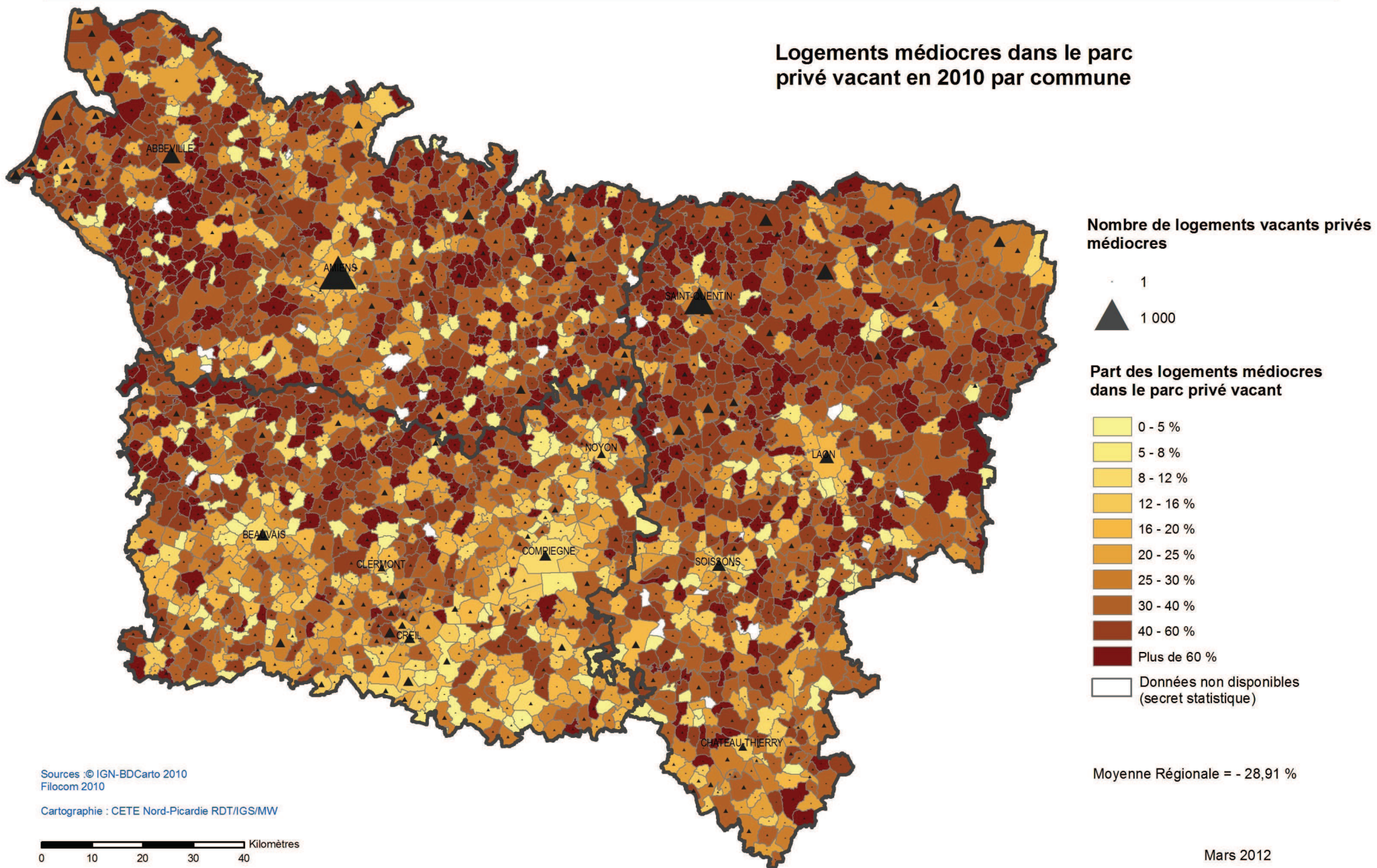
Les tableaux page 32 montrent certaines sur-représentations des logements vacants médiocres, par exemple à Bohain-en-Vermandois, Laon, Soissons, mais surtout Guise, Compiègne et Péronne. Certaines communes présentent au contraire une sous-représentation des logements vacants médiocres: Cayeux-sur-Mer, Albert, Tergnier et Ault.

En Picardie, les secteurs qui présentent une part élevée de logements vacants médiocres dans le parc privé (cf. cartes ci-contre) sont essentiellement le sud-ouest d'Amiens, la frange est de la Somme, la périphérie de l'agglomération de Saint-Quentin (avec en particulier un groupe de communes entre Saint-Quentin et Laon), la Thiérache et un chapelet de communes à la frontière entre la Somme et l'Oise.



Atlas de l'habitat médiocre en Picardie

Logements médiocres dans le parc privé vacant en 2010 par commune



Sources : © IGN-BDCarto 2010
Filocom 2010

Cartographie : CETE Nord-Picardie RDT/IGS/MW

0 10 20 30 40 Kilomètres

Mars 2012

Les 20 communes qui comptent le plus de logements privés médiocres vacants	
Amiens	1190
Saint-Quentin	755
Abbeville	303
Guisse	262
Laon	185
Bohain-en-Vermandois	155
Soissons	155
Beauvais	142
Chauny	131
Compiègne	131
Péronne	130
Albert	125
Hirson	123
Tergnier	118
Mers-les-Bains	110
Creil	107
Montataire	103
Cayeux-sur-Mer	99
Chantilly	91
Roye	84

Les 20 communes qui comptent le plus de logements privés médiocres	
Amiens	6887
Saint-Quentin	4039
Abbeville	1943
Cayeux-sur-Mer	1029
Albert	981
Chauny	962
Tergnier	883
Laon	877
Bohain-en-Vermandois	821
Beauvais	729
Soissons	685
Ault	632
Mers-les-Bains	632
Guisse	618
Creil	592
Hirson	574
Compiègne	552
Montataire	552
Nogent-sur-Oise	528
Fort-Mahon-Plage	515

Palmarès des communes de Picardie selon le parc privé médiocre vacant et selon le parc privé médiocre total (Filocom 2010)

Le taux de logements médiocres au sein du parc privé vacant (cf. cartes pages 29 et 31) est particulièrement **élevé** au **sud et à l'ouest de la Thiérache** (CC du pays de la Serre, Secteur CC Portes de la Thiérache), **dans des couronnes périurbaines de l'agglomération de Saint-Quentin** (CC du pays du Vermandois, CC de la région de Guise, CC du Val d'Origny, secteur CC de la Vallée de l'Oise), **entre Amiens et Abbeville** (CC du Haut Clocher, CC de la région d'Hallencourt, CC de la région de Oisemont) et dans la CC du canton de Combles. À l'échelle communale, on voit ressortir également la frange nord – nord-ouest de l'Oise et l'est de la Somme. Certains de ces espaces cumulent donc une forte part de logements vacants médiocres dans le parc privé et une part élevée de logements médiocres dans le parc privé vacant. Il s'agit par ailleurs de secteurs où le taux de logements médiocres dans le parc privé total est élevé.

Les différents types de vacance

Les principaux types de vacance* sont:

- La vacance de **rotation** qui correspond à la période d'inoccupation d'un logement entre deux occupants.
- La vacance de **première mise en service**, qui correspond à la période d'inoccupation entre l'achèvement d'un logement et le premier emménagement.
- La vacance **pour travaux ou avant revente**: étape intermédiaire, avant réoccupation ou remise sur le marché, à l'occasion ou non d'un changement de propriétaire.
- La vacance de **succession**. Il s'agit de logements dont la réoccupation ou la remise sur le marché est bloquée pendant la réalisation d'une succession.
- La vacance de **rétenion**. Elle correspond à des logements que le propriétaire ne veut pas mettre sur le marché pour différentes raisons (logement réservé pour soi ou pour un proche, réticence à la mise sur le marché du fait des risques locatifs...)
- La vacance **d'inadaptation ou d'obsolescence**. Elle correspond à des logements inadaptés à la demande.
- la vacance des logements **destinés à disparaître**, qui incluent le parc privé obsolète devenu irrécupérable mais aussi le parc en attente de démolition ou de changement d'usage.
- la vacance **liée aux commerces**. Soit le logement est lié au bail commercial et le titulaire actuel du bail n'occupe pas le logement, soit la conception de l'immeuble oblige à traverser le commerce pour accéder au logement, que celui-ci soit ou non lié au bail commercial.

La **durée de la vacance** peut donner des **indices sur le type de vacance**:

- la vacance de **courte durée** est celle où on a le plus de chance de trouver la vacance de rotation ou de première mise en service,
- la vacance de **longue durée** est celle pour laquelle on a le plus de chance de trouver la vacance structurelle (inadaptation, obsolescence, logements liés aux commerces), une partie des logements destinés à disparaître, ainsi que certaines formes de rétenion,
- la vacance de **durée intermédiaire**, dans laquelle on a le plus de chance de trouver des logements destinés à réintégrer le marché (travaux ou revente, successions, logements réservés) ou susceptibles de le faire (certaines formes de rétenion ou de délaissement), ainsi probablement qu'une partie des logements destinés à disparaître (vacance avant démolition dans des opérations de réno- vation urbaine par exemple).

* pour plus d'information sur la vacance, cf. [Construire et analyser des indicateurs de fonctionnement des marchés locaux de l'habitat. Fiche méthode : vacance: CETE Nord Picardie / DGALN; avril 2011](#)

5.2 Le parc des résidences secondaires privées médiocres

Les tableaux ci-dessous montrent que les résidences secondaires médiocres se concentrent sur des communes bien différentes de celles qui concentrent le plus de logements privés médiocres en général. À l'exception d'Amiens, Saint-Quentin et Abbeville, seules trois communes, situées sur le littoral de la Somme, sont présentes sur les deux tableaux: Cayeux-sur-Mer, Mers-les-Bains et Fort-Mahon-Plage.

Les 20 communes qui comptent le plus de résidences secondaires privées médiocres	
Cayeux-sur-Mer	576
Ault	403
Mers-les-Bains	278
Fort-Mahon-Plage	248
Amiens	238
Quend	230
Milly-sur-Thérain	219
Le Crotoy	202
Saint-Valery-sur-Somme	145
Saint-Quentin	138
Woignarue	86
Longpré-les-Corps-Saints	85
Abbeville	84
Villers-Saint-Paul	74
Cerisy	67
Mareuil-Caubert	61
Chipilly	56
La Neuville-lès-Bray	56
Rue	49
Fontaine-sur-Somme	46

Les 20 communes qui comptent le plus de logements privés médiocres	
Amiens	6887
Saint-Quentin	4039
Abbeville	1943
Cayeux-sur-Mer	1029
Albert	981
Chauny	962
Tergnier	883
Laon	877
Bohain-en-Vermandois	821
Beauvais	729
Soissons	685
Ault	632
Mers-les-Bains	632
Guisse	618
Creil	592
Hirson	574
Compiègne	552
Montataire	552
Nogent-sur-Oise	528
Fort-Mahon-Plage	515

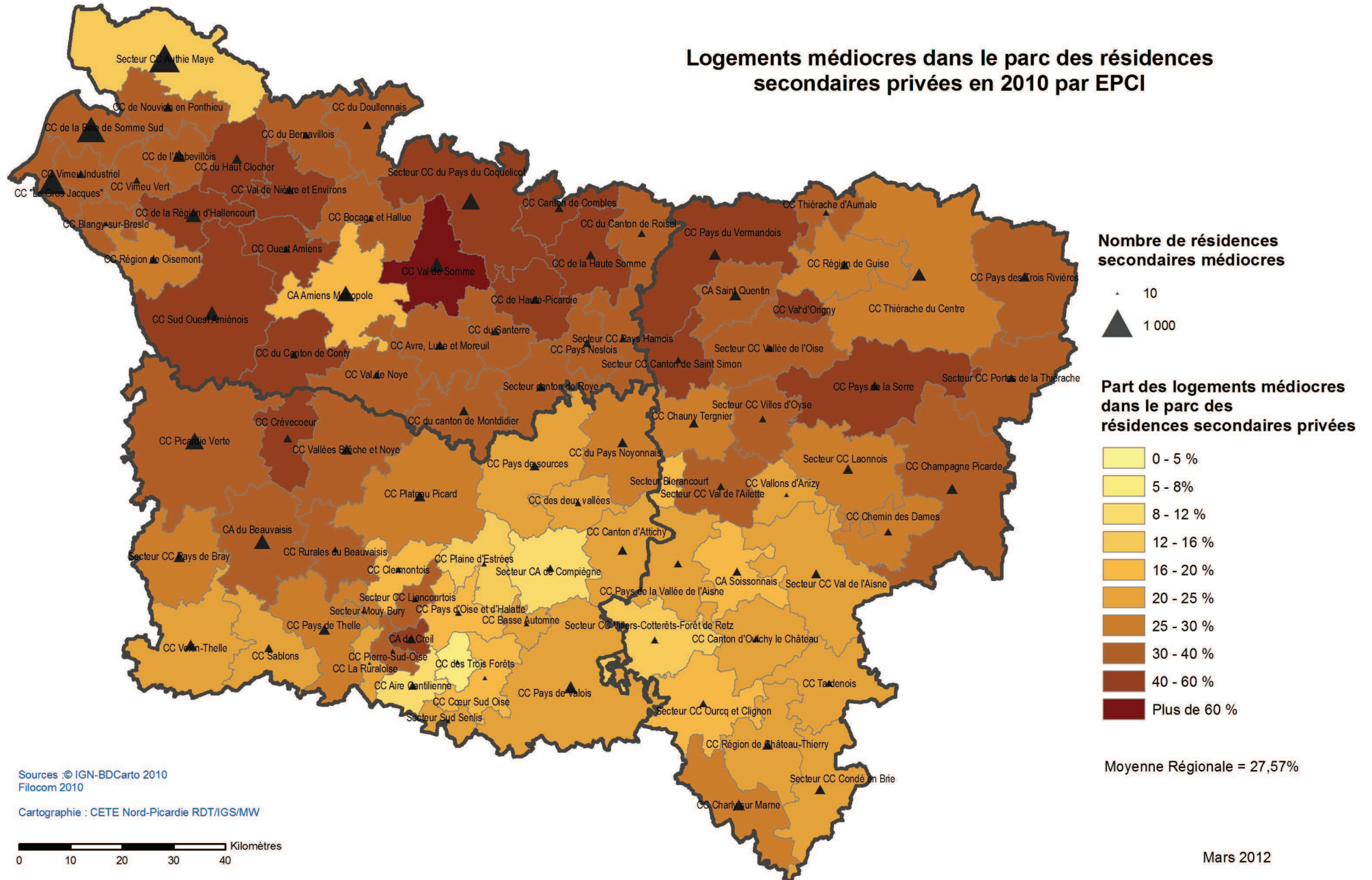
Palmarès des communes de Picardie selon le parc des résidences secondaires privées médiocres et selon le parc privé total (Filocom 2010)

Les espaces qui comptent le plus de résidences secondaires médiocres en volume sont aussi ceux qui comptent le plus de résidences secondaires en général, à savoir le littoral picard et la vallée de la Somme en amont et en aval d'Amiens.

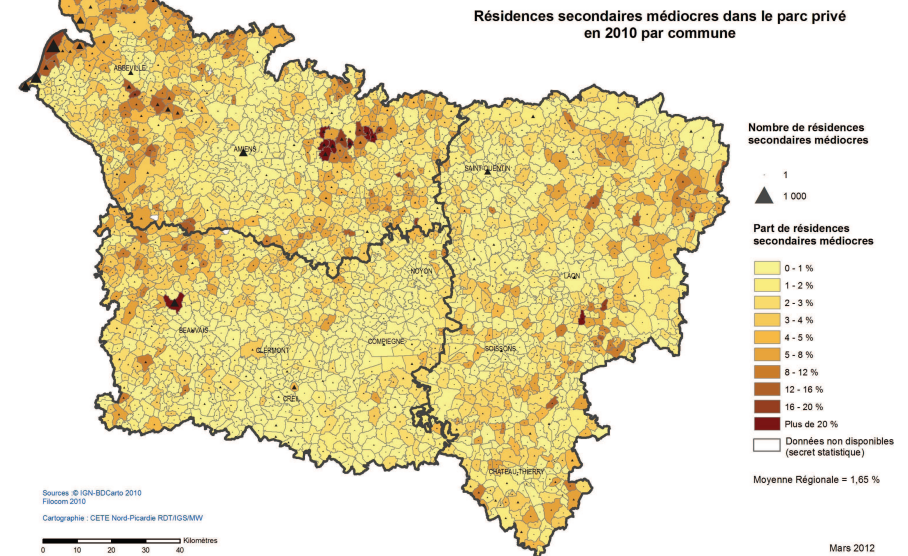
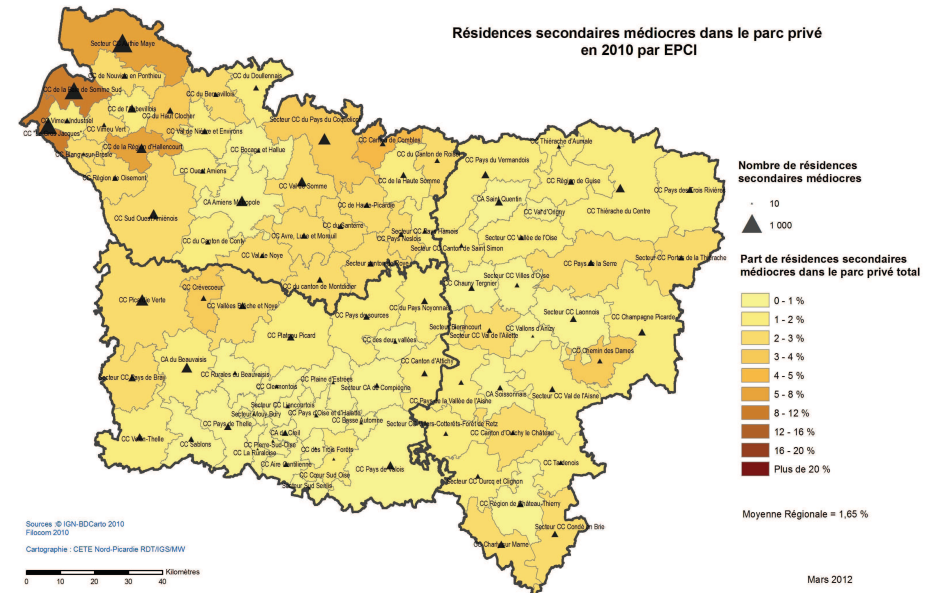
À l'échelle communale, on notera qu'Abbeville et certaines communes du littoral picard (Ault, Mers-les-Bains par exemple) ont un fort taux de logements médiocres dans le parc privé et un faible taux de logements médiocres dans le parc des résidences secondaires.

Le taux de logements médiocres parmi les résidences secondaires privées est **élevé** dans la **vallée de la Somme** (secteur CC du pays du Coquelicot, CC du Val de Somme, CC ouest d'Amiens et CC de la région de Hallencourt) et dans les espaces environnants (mais dans une moindre mesure). On trouve également des taux plutôt élevés autour de Saint-Quentin, au sud de la Thiérache ainsi qu'au nord-ouest de l'Oise. Le taux de logements médiocres parmi les résidences secondaires est **particulièrement faible** dans la **métropole amiénoise** ainsi que dans le **nord du littoral picard** (secteur CC Authie-Maye), au **sud de l'Aisne** et dans la **vallée de l'Oise**. La **faiblesse du taux de résidences secondaires médiocres au nord du littoral** est remarquable, car elle se combine à une forte présence des résidences secondaires dans le parc privé total et à une forte proportion de logements médiocres dans le parc privé total. Cela témoigne d'un grand **décalage** entre des **résidences secondaires en bon état** et des **résidences principales et logements vacants en mauvais état**. Il n'en demeure pas moins que **plus de 25 % des résidences secondaires sont médiocres dans la partie sud du littoral picard** (CC de la baie de Somme Sud et CC « le gros Jacques » en particulier). Ce pourcentage dépasse même les 50 % sur la commune de Woignarue.

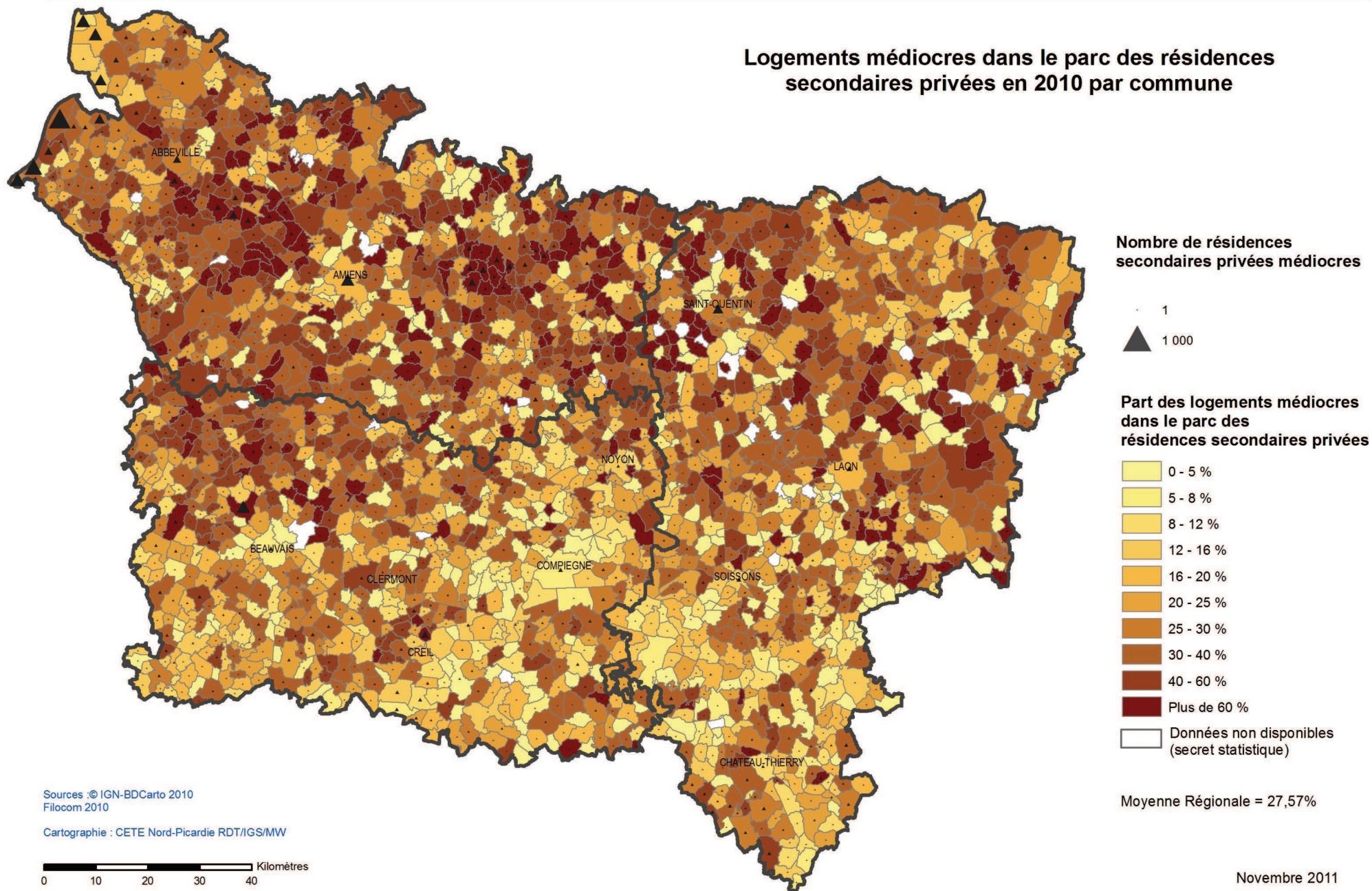
Logements médiocres dans le parc des résidences secondaires privées en 2010 par EPCI



La concentration des résidences secondaires sur le sud du littoral et le pourcentage non négligeable de logements médiocres en leur sein expliquent que le poids des résidences secondaires médiocres dans le parc privé y soit important (cf. cartes ci-contre). Elles représentent plus de 10 % du parc privé total dans la CC de la baie de Somme Sud, et plus de 15 % dans les communes d'Ault, Woignarue et Cayeux-sur-Mer. Sur la partie nord du littoral au contraire, l'importance des résidences secondaires dans le parc privé médiocre est due à l'importance des résidences secondaires en général dans le parc privé total et non à leur mauvais état. Sur la frange nord-ouest de la Somme, au sud-est d'Abbeville (Bray-les-Mareuil, Mareuil-Caubert, Longpré-les-Corps-Saints, Fontaine-sur-Somme, Long), au nord-est d'Amiens le long de la vallée de la Somme (Cerisy, Sailly-Laurette, Chipilly, Ville-sur-Ancre, Étinehem, Méricourt-sur-Somme, La Neuville-lès-Bray, Suzanne, Éclusier-Vaux, Frise, Hem-Monacu), les résidences secondaires médiocres représentent une part importante du parc privé total. Ressortent enfin mais dans une moindre mesure le nord-ouest de l'Oise et la Thiérache.



Logements médiocres dans le parc des résidences secondaires privées en 2010 par commune



Sources : © IGN-BDCarto 2010
Filocom 2010

Cartographie : CETE Nord-Picardie RDT/IGS/MW

0 10 20 30 40 Kilomètres

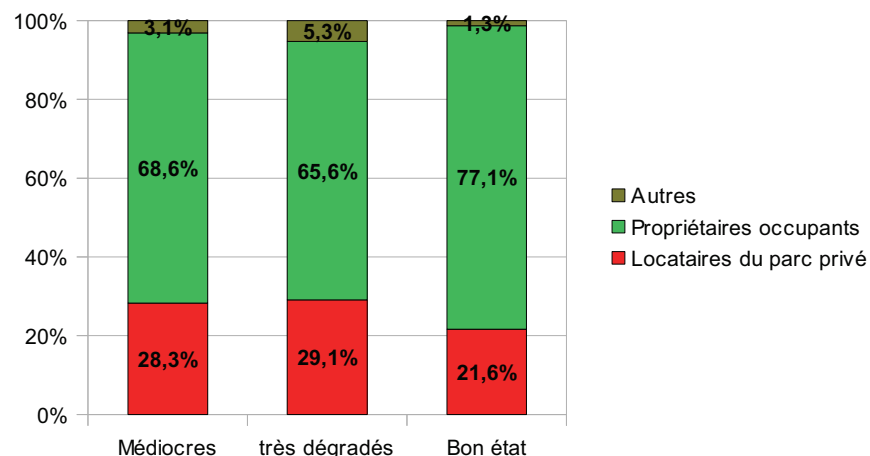
Novembre 2011

6. Étude par statut d'occupation

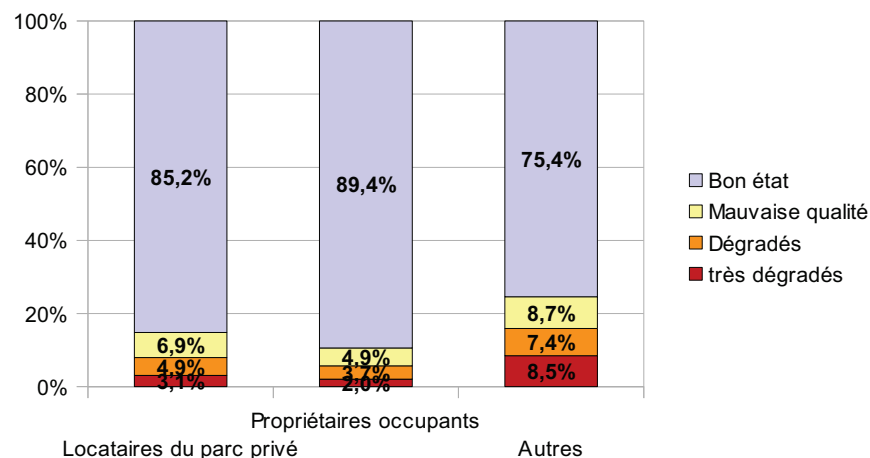
Parmi les résidences principales, Filocom distingue quatre statuts d'occupation: les propriétaires occupants, les locataires du parc privé, les locataires du parc HLM/SEM (il n'y en a bien sûr aucun lorsqu'on travaille comme ici sur le parc privé) et enfin une catégorie « autres » qui inclut notamment les occupants à titre gratuit et les baux ruraux.

Le premier graphique ci-contre montre qu'en Picardie et selon Filocom 2010, 21,6 % des résidences principales privées en bon état sont occupées par des locataires, tandis que 77,1 % d'entre elles sont occupées par leur propriétaire. 1,3 % correspondent à la catégorie « autres ». Concernant le parc privé médiocre, la part des propriétaires occupants est nettement inférieure (68,6 %) alors que le poids du secteur locatif est supérieur (28,3 %). Le poids de la catégorie « autres » est lui aussi supérieur (3,1 %). Si on cible sur le parc très dégradé, la sur-représentation des locataires et de la catégorie autres est encore plus manifeste, puisqu'ils représentent respectivement 29,1 et 5,3 % du parc. On constate donc une **sur-représentation des locataires et des autres⁹ dans le parc de mauvaise qualité**, sur-représentation d'autant plus marquée que la qualité se dégrade.

La conséquence logique est une sur-représentation des logements médiocres et très dégradés dans le parc des locataires et dans le parc des statuts d'occupation autres, par rapport aux propriétaires occupants (cf. deuxième graphique ci-contre).



Les statuts d'occupation des logements selon le niveau de qualité en Picardie (Filocom 2010)



La qualité des logements selon le statut d'occupation en Picardie (Filocom 2010)

9 La sur-représentation de la catégorie autres s'explique peut-être en partie par la sur-représentation des baux ruraux dans les bâtis anciens, plus souvent de mauvaise qualité.

Le tableau ci-dessous montre qu'en Picardie, la diminution du nombre de logements privés médiocres est **plus rapide** pour les **propriétaires occupants** que pour les locataires du parc privé¹⁰. La diminution est très rapide pour les statuts autres, qui deviennent de plus en plus minoritaires.

	Locataires du parc privé	Propriétaires occupants	Autres
Aisne	-28%	-37%	-63%
Oise	-20%	-21%	-57%
Somme	-25%	-35%	-60%
Picardie	-25%	-32%	-61%

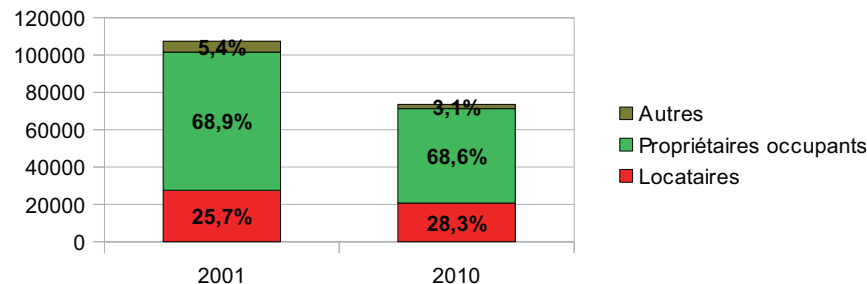
Pourcentage d'évolution du nombre de résidences principales privées médiocres selon le statut d'occupation (Filocom 2001-2010)

La conséquence de ces évolutions est visible au plan régional sur le premier graphique ci-contre: la diminution du nombre de résidences principales privées médiocres s'accompagne d'une **augmentation de la part des locataires** parmi eux et d'une **diminution de la part des propriétaires occupants et des autres**. Cette évolution du poids de chaque statut se retrouve sur le parc en bon état (troisième graphique ci-contre), dans un contexte il est vrai différent de croissance du parc.

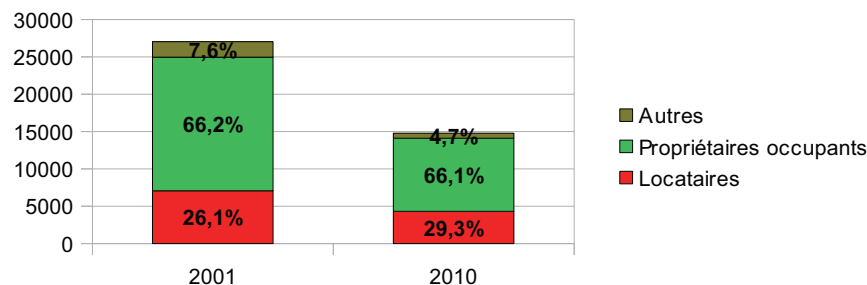
Cette dynamique régionale se retrouve dans tous les départements à **l'exception de celui de l'Oise, pour lequel la dynamique de baisse pour les propriétaires occupants est bien moindre**, presque égale à celle des locataires.

Le tableau page suivante donne les mêmes informations concernant le parc très dégradé. On constate un rythme de diminution plus élevé que pour le parc médiocre. Il est particulièrement élevé en ce qui concerne les propriétaires occupants (-45 % en Picardie) et un peu moins important pour les locataires (-39 %). Le statut « autres » diminue également encore plus vite que pour le parc médiocre, sauf en ce qui concerne l'Oise. Ce département présente d'ailleurs les mêmes particularités que pour l'évolution du parc médiocre.

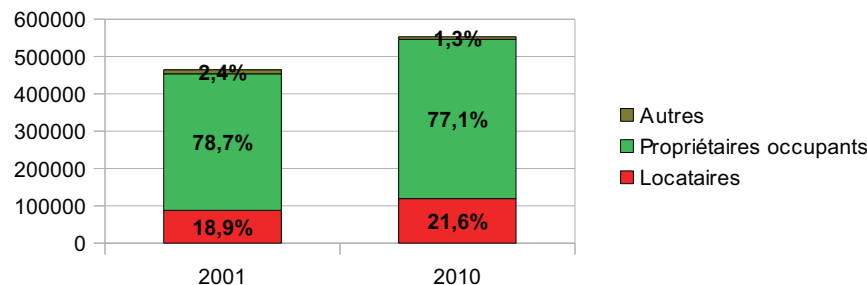
¹⁰ Rappelons qu'il est tout à fait possible que les logements aient changé de statut d'occupation entre 2001 et 2010. Nous ne comparons donc pas des stocks figés de logements.



Evolution du parc des résidences principales privées médiocres en Picardie (Filocom 2001-2010)



Evolution du parc des résidences principales privées très dégradées en Picardie (Filocom 2001-2010)



Evolution du parc des résidences principales privées en bon état en Picardie (Filocom 2001-2010)

	Locataires du parc privé	Propriétaires occupants	Autres
Aisne	-41%	-51%	-73%
Oise	-23%	-26%	-57%
Somme	-48%	-54%	-67%
Picardie	-39%	-45%	-66%

Pourcentage d'évolution du nombre de résidences principales privées très dégradées selon le statut d'occupation (Filocom 2001-2010)

Le second graphique page précédente montre l'impact de ces évolutions sur le parc des résidences principales très dégradées: la diminution du nombre de logements privés très dégradés s'accompagne d'une **augmentation de la part des locataires et d'une diminution de celle des autres. La part des propriétaires occupants demeure stable.**

L'analyse qui suit repose pour chaque statut d'occupation sur un couple de cartes. Sur chacune est indiqué par des triangles proportionnels le nombre de logements privés médiocres du statut d'occupation considéré en 2010. Par contre, les couleurs n'ont pas la même signification selon les cartes:

- Sur la première, elles indiquent la part des logements médiocres dans le parc privé du statut d'occupation considéré en 2010: plus la couleur est foncée, plus on a de chance, si on prend au hasard un logement privé de ce statut d'occupation, de tomber sur un logement médiocre.
- Sur la seconde, elles indiquent la part des logements médiocres de ce statut d'occupation dans l'ensemble du parc privé en 2010: plus la couleur est foncée, plus on a de chance, en prenant un logement privé au hasard, de tomber sur un logement médiocre du statut d'occupation.

Ces couples sont déclinés à l'échelle des EPCI et à l'échelle communale.

6.1 Les logements locatifs privés médiocres

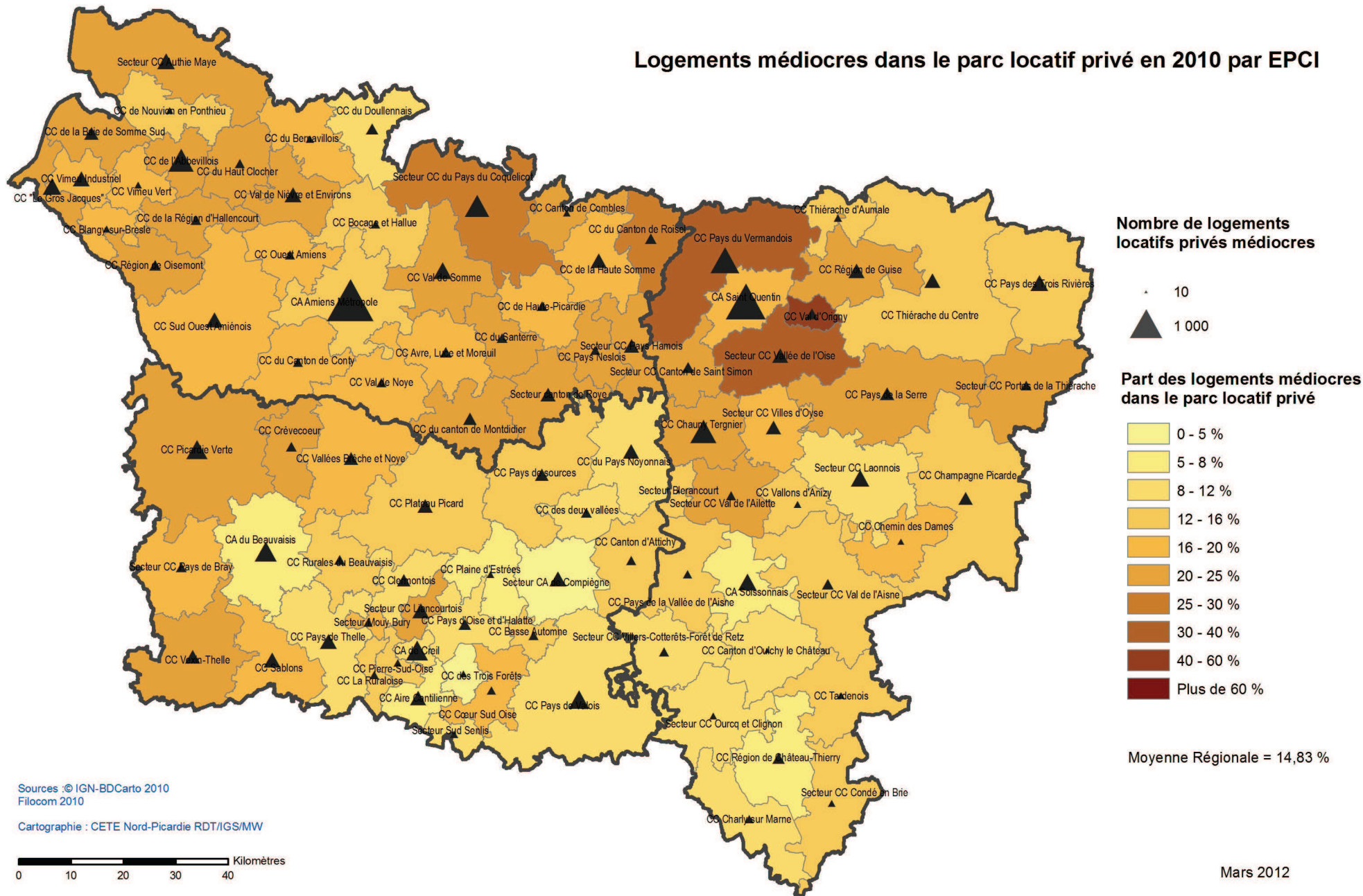
Les tableaux ci-dessous montrent que les communes qui concentrent les logements locatifs privés médiocres sont à peu près les mêmes que celles qui concentrent les logements privés médiocres. Les principales différences entre les tableaux concernent la commune de Guise où on observe une sur-représentation des logements locatifs dans le parc privé médiocre et la commune de Nogent-sur-Oise où ceux-ci sont au contraire sous-représentés.

Les 20 communes qui comptent le plus de logements locatifs privés médiocres	
Amiens	1875
Saint-Quentin	1363
Abbeville	593
Albert	371
Chauny	344
Bohain-en-Vermandois	316
Beauvais	290
Laon	241
Soissons	198
Tergnier	196
Guise	188
Hirson	172
Creil	172
Compiègne	165
Montataire	153
Péronne	149
Méru	145
Chantilly	138
Crépy-en-Valois	123
Liancourt	121

Les 20 communes qui comptent le plus de résidences principales privées médiocres	
Amiens	5443
Saint-Quentin	3145
Abbeville	1555
Albert	835
Chauny	782
Tergnier	737
Laon	648
Bohain-en-Vermandois	623
Beauvais	548
Soissons	499
Creil	468
Nogent-sur-Oise	464
Montataire	435
Hirson	423
Méru	403
Compiègne	384
Crépy-en-Valois	354
Guise	339
Cayeux-sur-Mer	334
Corbie	330

Palmarès des communes de Picardie selon le parc locatif privé médiocre et selon le parc privé médiocre total (Filocom 2010)

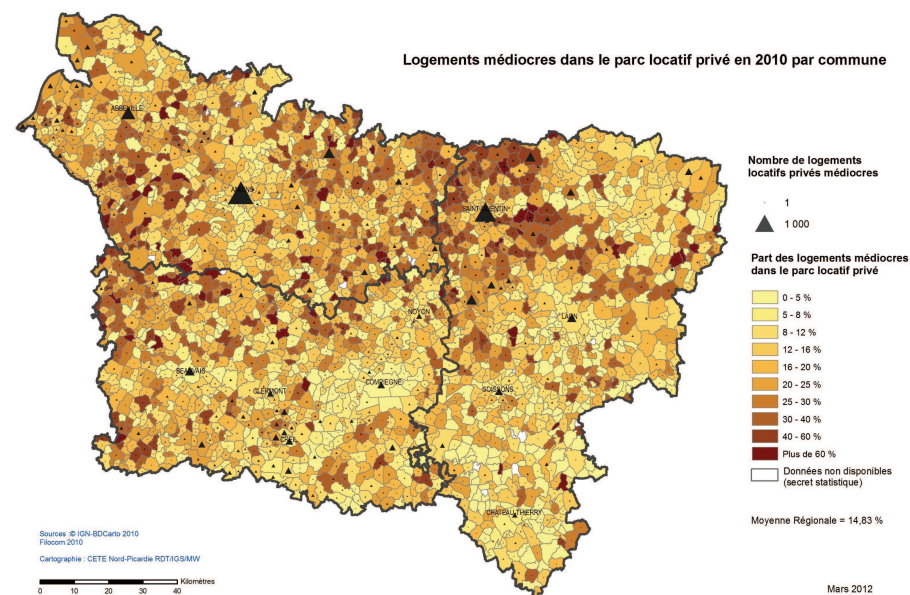
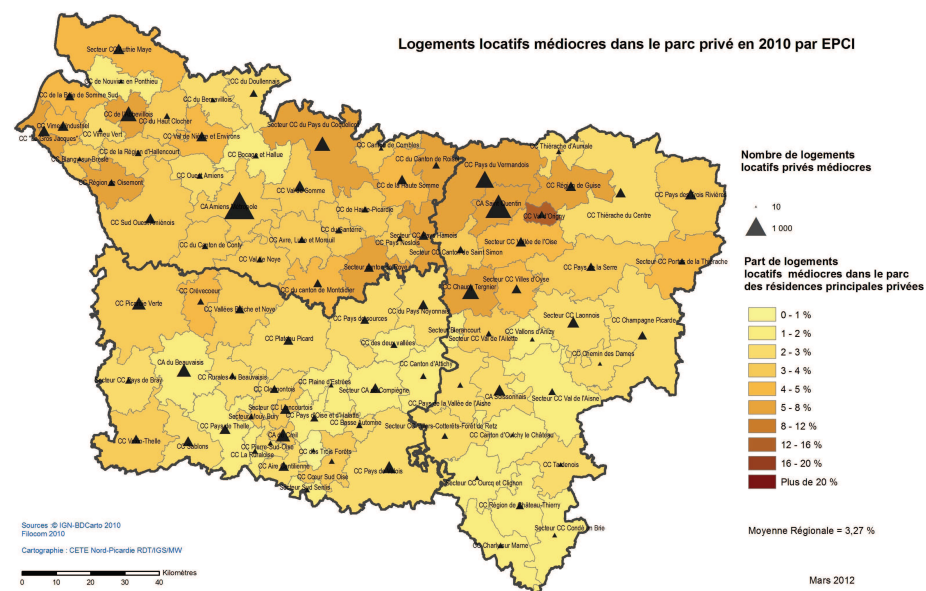
Logements médiocres dans le parc locatif privé en 2010 par EPCI



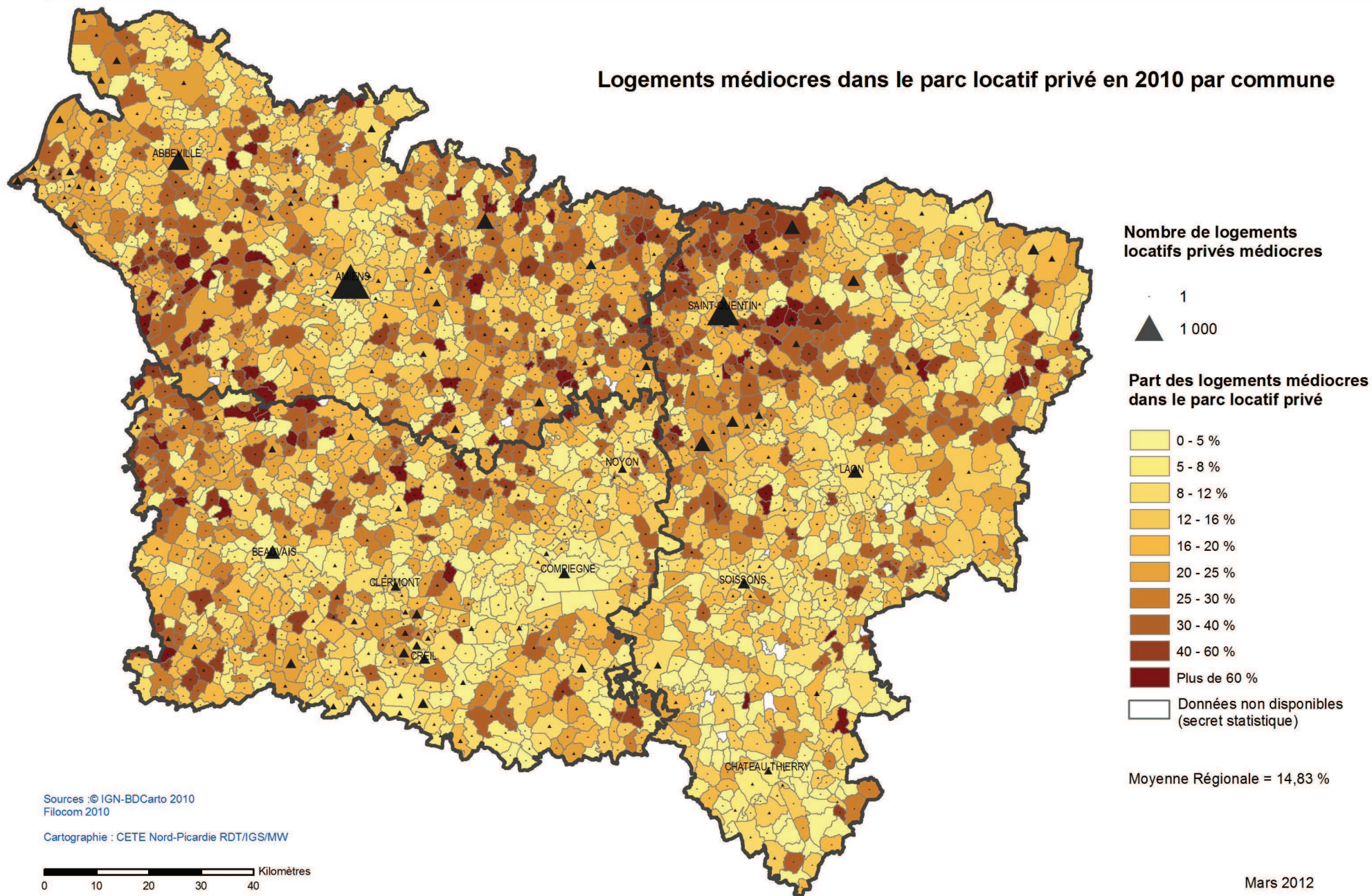
À Bohain-en-Vermandois, plus de 40 % des logements locatifs privés sont médiocres. Ce taux est de 29 % à Albert, 28 % à Liancourt, 26 % à Guise et Chauny, 24 % à Tergnier et Montataire. Ce taux dépasse les 20 % à Abbeville et les 19 % à Saint-Quentin. Pour ces communes, la part des logements médiocres dans le parc privé total est également élevée. Le taux de logements médiocres dans le locatif privé est de 14,8 % à l'échelle régionale. Il est par contre seulement de 13 % à Amiens, 11 % à Laon, 8 % à Chantilly et Creil, 6 % à Soissons et 5 % à Beauvais. Il descend même à 4 % à Compiègne.

Le taux de logements médiocres parmi les logements locatifs privés (cartes pages 42 et 44) est **élevé** dans la **vallée de la Somme** et en particulier dans le secteur CC du pays du Coquelicot, ainsi qu'à la **périphérie de l'agglomération Saint-Quentinoise**: CC du Val d'Origny, CC Pays du Vermandois et secteur CC vallée de l'Oise. On trouve également des taux plutôt élevés sur la frange ouest de l'Oise (CC Picardie verte, CC de Crèvecœur et CC de Vexin-Thelle), à l'ouest et au sud-est de la Somme, au nord de l'Aisne. Le taux de logements médiocres parmi les logements locatifs privés est **particulièrement faible** dans la **vallée de l'Oise**, ainsi que dans **plusieurs pôles de l'Oise et du sud de l'Aisne** (Soissons, Château-Thierry).

Les cartes ci-contre montrent le **pourcentage de logements locatifs médiocres dans le parc des résidences principales privées**. Ce pourcentage est élevé dans le Saint-Quentinois et dans l'agglomération d'Abbeville. On trouve aussi des pourcentages élevés sur le littoral, sur la frange est de la Somme, à Chauny-Tergnier, au sud de la Thiérache et sur la frange nord-ouest de l'Oise.



Logements médiocres dans le parc locatif privé en 2010 par commune



6.2 Les propriétaires occupants de logements médiocres

Les tableaux ci-dessous montrent que les communes qui concentrent les logements médiocres occupés par leur propriétaire sont à peu près les mêmes que celles qui concentrent les logements privés médiocres. Les principales différences entre les tableaux concernent la commune de Nogent-sur-Oise où les propriétaires occupants sont sur-représentés dans le parc médiocre, et celles de Beauvais, Compiègne et Guise où ils sont au contraire sous-représentés.

Les 20 communes qui comptent le plus de propriétaires occupants d'un logement médiocre	
Amiens	2545
Saint-Quentin	1693
Abbeville	906
Tergnier	519
Albert	441
Chauny	410
Laon	351
Nogent-sur-Oise	349
Bohain-en-Vermandois	302
Creil	289
Montataire	278
Soissons	245
Méru	243
Beauvais	241
Hirson	237
Cayeux-sur-Mer	226
Crépy-en-Valois	225
Corbie	221
Clermont	196
Gauchy	194

Les 20 communes qui comptent le plus de résidences principales privées médiocres	
Amiens	5443
Saint-Quentin	3145
Abbeville	1555
Albert	835
Chauny	782
Tergnier	737
Laon	648
Bohain-en-Vermandois	623
Beauvais	548
Soissons	499
Creil	468
Nogent-sur-Oise	464
Montataire	435
Hirson	423
Méru	403
Compiègne	384
Crépy-en-Valois	354
Guise	339
Cayeux-sur-Mer	334
Corbie	330

Palmarès des communes de Picardie selon le parc médiocre occupé par le propriétaire et selon le parc privé médiocre total (Filocom 2010)

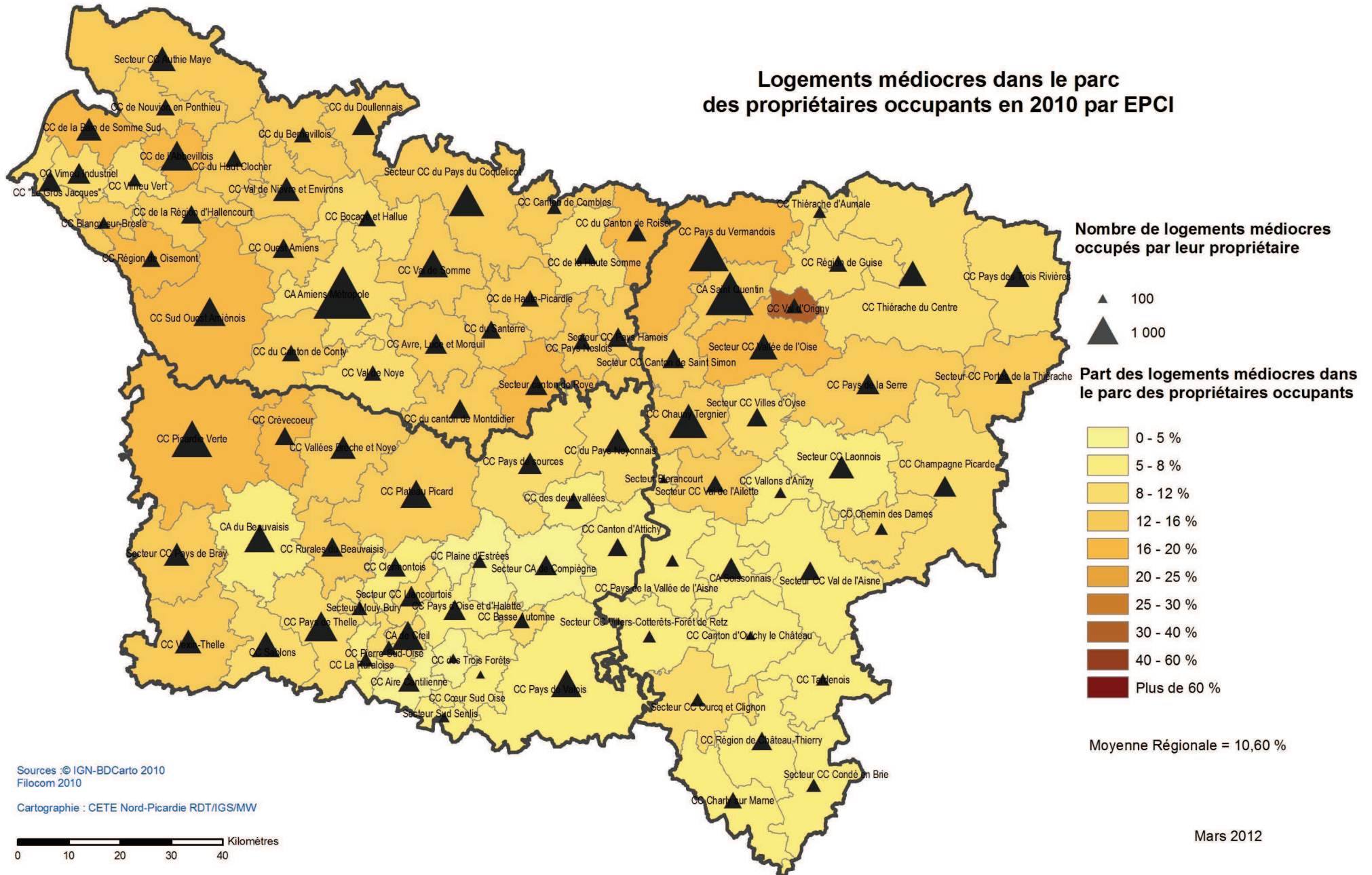
À Cayeux-sur-Mer, 25 % des logements occupés par leur propriétaire sont médiocres, 22 % à Bohain en Vermandois. Il est à noter que plus de 15 % des propriétaires occupants de Saint-Quentin et Montataire occupent un logement

médiocre. Ce taux dépasse les 20 % à Abbeville, approche les 17 % à Tergnier, les dépasse à Chauny, et dépasse les 18 % à Albert. Amiens (12,5 %) est légèrement au dessus de la moyenne régionale qui s'établit à 10,8 %. Creil est à 11 %, Laon est sous la barre des 10 % et Soissons descend même en dessous de 6 %. Quant à Beauvais, il est à moins de 3 %.

Le taux de logements médiocres parmi les propriétaires occupants (cartes pages 46 et 48) est **élevé** à la **périphérie de l'agglomération Saint-Quentinoise** (CC du Val d'Origny, CC Pays du Vermandois et secteur CC vallée de l'Oise), sur la **frange est de la Somme**, au **sud-ouest de la Somme** (CC région de Oisemont et CC Sud-Ouest Amiénois) et au **nord-ouest de l'Oise** (CC Picardie Verte et CC de Crèvecoeur). On trouve également des taux plutôt élevés sur la frange sud de la Thiérache, à l'extrême nord de la Somme, sur le littoral et enfin à l'extrême sud-ouest de l'Oise. Le taux de logements médiocres chez les propriétaires occupants est **particulièrement faible** dans la **première couronne de l'agglomération amiénoise**, la **vallée de l'Oise**, dans **plusieurs pôles de l'Oise** (Beauvais, Chantilly, Compiègne) **et au sud de l'Aisne**.

Comme pour le locatif privé, les tendances sont les mêmes que celles observées pour l'ensemble du parc privé médiocre, la CC le gros Jacques faisant partie des rares exceptions.

Logements médiocres dans le parc des propriétaires occupants en 2010 par EPCI



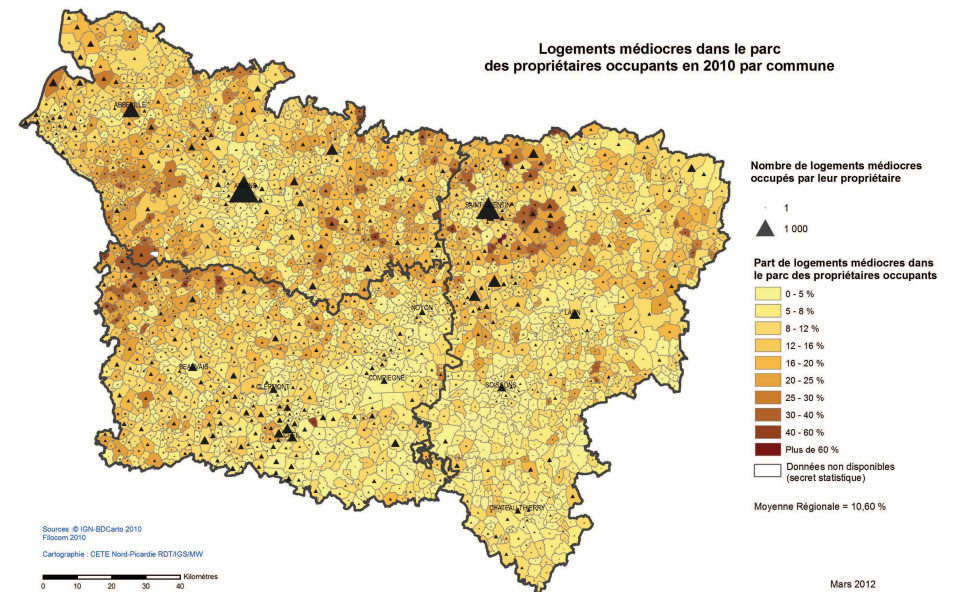
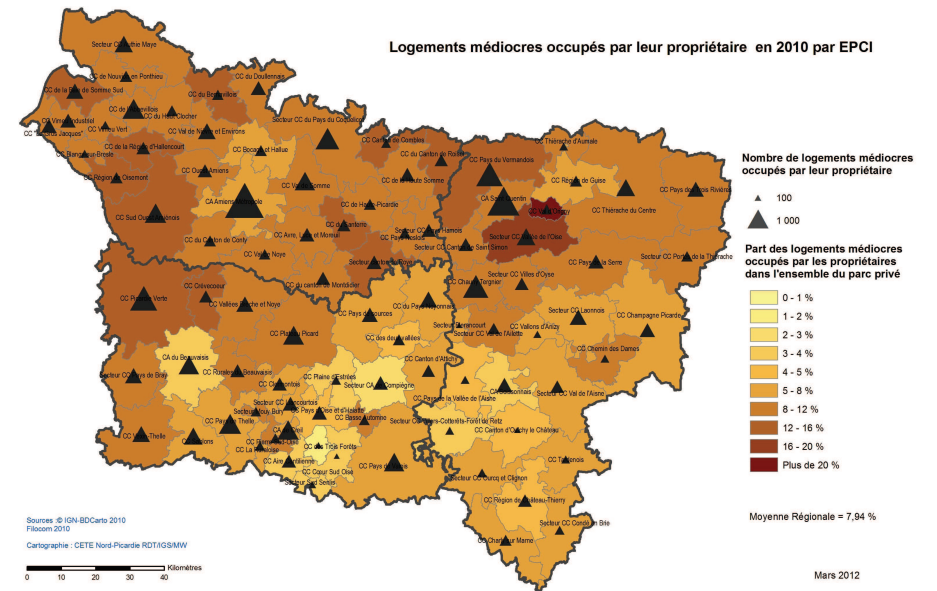
Sources : © IGN-BDCarto 2010
Filocom 2010

Cartographie : CETE Nord-Picardie RDT/IGS/MW

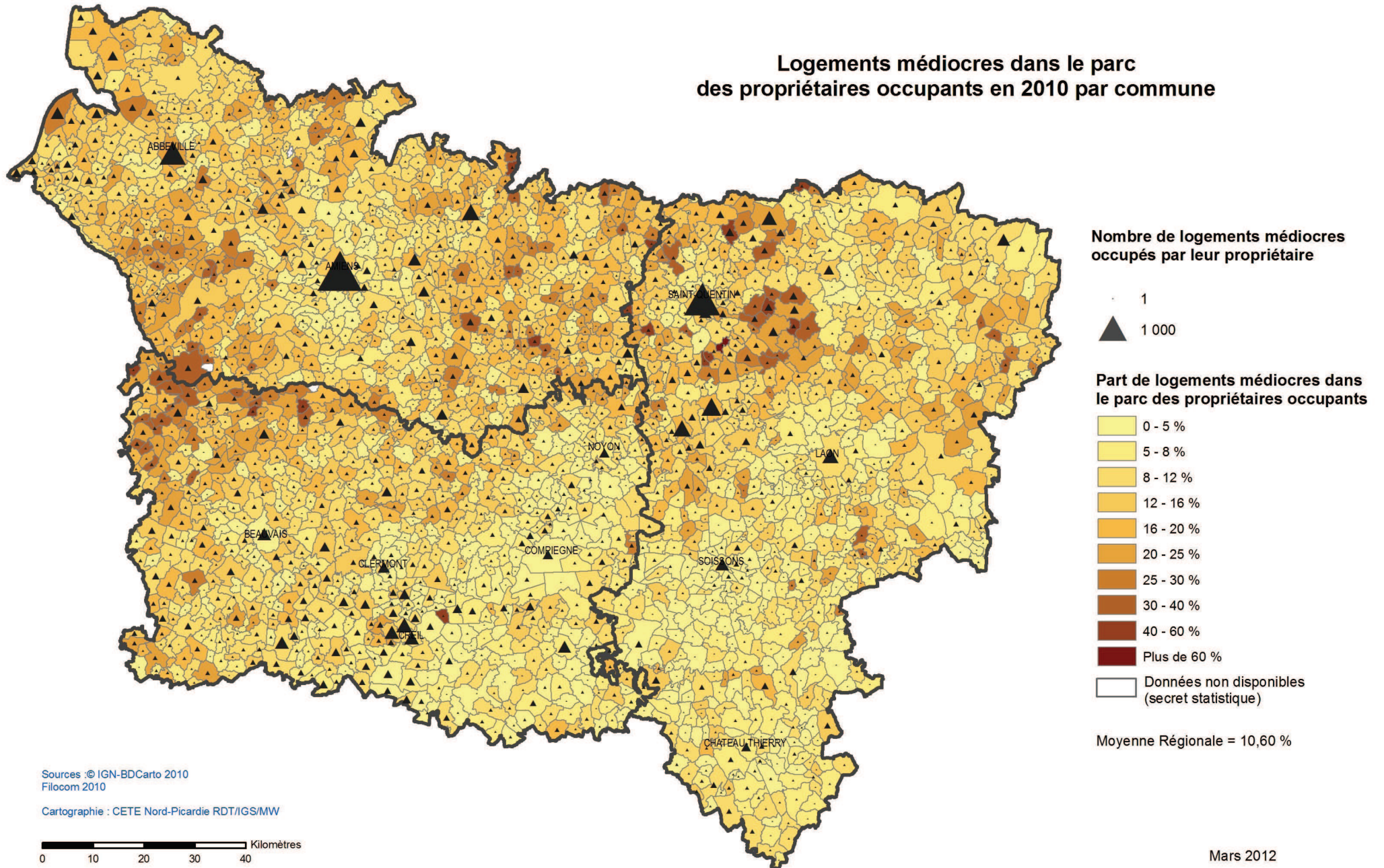
0 10 20 30 40 Kilomètres

Mars 2012

Les cartes ci-contre montrent le **pourcentage de propriétaires de logements médiocres dans le parc des résidences principales privées**. Ce pourcentage est élevé au sud-est de l'agglomération du Saint-Quentinois (CC Val d'Origny et secteur CC vallée de l'Oise), au nord-ouest de l'Oise et au sud-ouest de la Somme (CC d'Abbeville). Par contre, il est faible dans la première couronne de l'agglomération amiénoise, dans la vallée de l'Oise, dans plusieurs pôles du sud de la région (Compiègne, Beauvais, Soissons, Château-Thierry) et globalement au sud de l'Aisne.



Logements médiocres dans le parc des propriétaires occupants en 2010 par commune



Sources : © IGN-BDCarto 2010
Filocom 2010

Cartographie : CETE Nord-Picardie RDT/IGS/MW

0 10 20 30 40 Kilomètres

Mars 2012

7. Synthèse : établissement de typologies d'EPCI et de communes

7.1 Méthode

L'objectif de cette dernière partie de l'étude est d'établir une typologie des territoires de Picardie du point de vue de l'habitat médiocre. Pour cela nous partons d'un grand nombre de variables définies et choisies par la maîtrise d'ouvrage (DREAL Picardie) et dont la liste est présentée ci-contre. Certaines portent directement sur l'habitat médiocre (taux de logements médiocres dans le parc privé, évolution du nombre de logements privés médiocres, part des logements vacants dans le parc privé médiocre...). D'autres sont des variables de contexte, qui nous renseignent sur la situation du territoire du point de vue de l'habitat et la population (revenu moyen des ménages, taux de propriétaires occupants dont l'âge est supérieur à 60 ans, part des logements construits avant 1949 dans le parc privé...). De ce fait, certains regroupements (des EPCI et des communes) peuvent s'expliquer autant par des caractéristiques relatives au logement médiocre que par des spécificités liées aux variables de contexte retenues.

Ces variables sont utilisées pour réaliser une analyse en composantes principales (ACP), suivie par une classification ascendante hiérarchique (CAH)¹¹.

L'ACP est utile pour **décrire** un ensemble de territoires, en présenter les grandes caractéristiques. Elle repère les liens entre les indicateurs et permet de synthétiser, de résumer de grands ensembles de données. La CAH offre la possibilité de « segmenter », de « partitionner » la population décrite et propose une aide à la qualification des classes obtenues. Elle permet donc d'**établir des typologies**.

¹¹ Pour plus d'informations sur ces deux méthodes et leur utilisation pour étudier les marchés locaux de l'habitat, cf. la note méthodologique « [Méthodes d'analyse factorielle appliquées aux marchés locaux de l'habitat](#) » publiée par le CETE Normandie Centre.

Numéro	Intitulé de la variable	Source
1	Taux de logements médiocres dans le parc privé	Filocom 2010
2	Evolution en pourcentage du nombre de logements privés médiocres	Filocom 2001-2010
3	Part des logements très dégradés dans le parc privé médiocre	Filocom 2010
4	Evolution en pourcentage du nombre de logements privés très dégradés	Filocom 2001-2010
5	Part des logements vacants dans le parc privé médiocre	Filocom 2010
6	Part des résidences secondaires dans le parc privé médiocre	Filocom 2010
7	Part des propriétaires occupants parmi les résidences principales privées médiocres	Filocom 2010
8	Part des locataires parmi les résidences principales privées médiocres	Filocom 2010
9	Revenu moyen des ménages par UCM	Filocom 2010
10	Part des ménages dont les revenus sont inférieurs au seuil de pauvreté national	Filocom 2010
11	Part des locataires dans le parc des résidences principales privées	Filocom 2010
12	Part des logements vacants dans le parc privé total	Filocom 2010
13	Part des résidences secondaires dans le parc privé total	Filocom 2010
14	Rapport entre les logements neufs construits entre 2001 et 2010 et le nb total de logements dans le parc privé en 2001	Filocom 2001-2010
15	Evolution démographique due au solde migratoire (INSEE)	Recensement 2008
16	Part des logements d'avant 1949 dans le parc privé	Filocom 2010
17	Part des logements d'après 1990 dans le parc privé	Filocom 2010
18	Taux de propriétaires bailleurs résidant hors du département	Filocom 2010
19	Taux de propriétaires occupants dont l'âge est inférieur à 30 ans	Filocom 2010
20	Taux de propriétaires occupants dont l'âge est supérieur à 60 ans	Filocom 2010
21	Taux de logements en copropriété dans le parc privé construit avant 1990	Filocom 2010
22	Part des propriétaires occupants dont les revenus sont inférieurs au seuil de pauvreté	Filocom 2010

Liste des variables actives utilisées

Numéro	Intitulé de la variable	Source
1	Nombre total de logements	Filocom 2010
2	Part du Parc Privé Potentiellement Indigne dans le parc privé	Filocom 2009

Liste des variables illustratives utilisées

L'ACP et la CAH **ne permettent cependant pas d'expliquer** les relations éventuelles de cause à effet entre les indicateurs. Chacun des indicateurs est équivalent : il n'y a pas d'indicateur retenu comme « explicatif » et d'autres indicateurs désignés comme étant « dérivés » des premiers.

D'autres variables dites illustratives sont utilisées. Elles ne sont pas prises en compte dans l'ACP et la CAH mais figurent sur les graphiques et permettent d'enrichir la signification des classes constituées.

Lecture des graphiques de l'ACP
(pages 65-66 et 75-76)

Les axes du graphique sont construits de manière à maximiser les différences entre individus. ce sont les axes selon lesquels la dispersion du nuage d'individus (ici les EPCI ou les communes) est la plus forte. Ainsi, pour l'interprétation des résultats, il suffit de savoir que plus deux individus sont proches sur le graphique, plus ils ont des caractéristiques similaires, tout au moins selon les deux axes de dispersion représentés.

Les ronds correspondent aux barycentres des individus d'une même classe (ou catégorie), c'est la position moyenne d'un individu de cette catégorie. La taille de ces ronds est proportionnelle au nombre de bassins d'habitat dans chaque classe et la couleur du rond renvoie aux cartes de typologie.

7.2 Typologie des EPCI

L'analyse en composantes principales (ACP) amène les remarques suivantes:

- Le taux de logements médiocres dans le parc privé est corrélé négativement avec le revenu moyen des ménages. Il est par contre corrélé positivement avec la part des logements privés construits avant 1949 et avec la part des propriétaires occupants dont les revenus sont inférieurs au seuil de pauvreté national. Nous vérifions ainsi un résultat assez intuitifs : **le taux de logements médiocres est d'autant plus élevé que les ménages sont pauvres et que le parc est ancien.**
- L'évolution du nombre de logements privés médiocres (qui est d'autant plus faible que la diminution est forte) est corrélée négativement avec la part des logements vacants dans le parc privé médiocre. **C'est donc plutôt là où le parc médiocre est le moins occupé que la résorption du logement médiocre est rapide.**
- Le taux de vacance dans le parc médiocre est corrélé négativement avec la dynamique de la construction neuve et la part des logements d'après 1990 dans le parc privé total. Ainsi, **c'est là où la construction neuve est la plus importante que les logements médiocres sont le plus souvent occupés.** Or, la construction fait diminuer mécaniquement la part des logements médiocres dans le parc privé, sans forcément que le nombre de logements médiocres diminue. En effet, cela correspond souvent à une vacance faible et donc (cf. premier tiret) à une résorption du logement médiocre assez lente.
- La part des résidences secondaires dans le parc privé médiocre et total est corrélée positivement avec l'évolution démographique due au solde migratoire. De plus, la part des propriétaires occupants dans le parc des résidences principales privées médiocres est corrélée positivement avec l'évolution démographique due au solde migratoire.

- La part des locataires est corrélée positivement avec la part des copropriétés dans le parc construit après 1990, et négativement avec l'évolution démographique due au solde migratoire.

La classification ascendante hiérarchique (CAH) nous propose une partition en 2, 5, 7 ou 8 classes. Pour construire notre typologie, nous avons choisi la classification en 8 classes.

La typologie est visible sur la carte page 51 et nous nous limitons dans le corps du rapport à décrire les classes et leur signification. Tous les éléments complémentaires utiles à l'analyse sont disponibles dans l'[annexe 2](#).

- **1^{ère} classe: EPCI urbains caractérisés par une faible part de logements très dégradés**



(14 EPCI, 29,5 % des logements privés médiocres picards en 2010)

Localisation: cette classe regroupe essentiellement les EPCI les plus importants du territoire: Amiens Métropole, l'agglomération de Saint-Quentin, celle du Beauvaisis, la CC de l'Abbevillois, la CC de Chauny-Tergnier, l'agglomération du Soissonnais, l'agglomération de Creil, la CC de la région de Château-Thierry...

Contexte général: Nombre de logements importants, proportion de locataires et part des logements en copropriété élevées. Pauvreté importante. L'évolution démographique due au solde migratoire est défavorable. Taux de vacance élevé et propriétaires occupants de plus de 60 ans plus fréquents qu'ailleurs.

Situation de l'habitat médiocre: Le taux de logements très dégradés dans le parc médiocre est plutôt faible, sauf pour la CC de l'Abbevillois, la CA du Beauvaisis, ainsi que pour la CC Vimeu industriel et la CC de la Haute Somme. Le taux de logements très dégradés dans le parc privé est plutôt faible, sauf pour la CC de l'Abbevillois, la CC Vimeu industriel, la CC de la Haute Somme et le secteur CC pays Hamois. La diminution du nombre de logements très dégradés est plus rapide que la moyenne, sauf pour la CA de Saint-Quentin, la CA du Beauvaisis, la CA de Creil et la CC de l'Abbevillois.

– **2^{ème} classe: Compiègne, Chantilly et Vallée de l'Oise, un parc médiocre faible en proportion du parc privé**



(5 EPCI, 2,9 % des logements privés médiocres picards en 2010)

Localisation: cette classe, présente uniquement dans l'Oise, concerne l'agglomération de Compiègne, la Vallée de l'Oise, ainsi que l'Aire Cantilienne.

Contexte général: espaces valorisés comprenant une part importante de copropriétés et avec un secteur locatif sur-représenté. Les propriétaires bailleurs extérieurs au département sont fréquents et les propriétaires occupants pauvres ou jeunes sont rares.

Situation de l'habitat médiocre: le taux de logements médiocres est faible (inférieur à 10%) et le parc est plutôt récent.

– **8^{ème} classe: Secteurs périurbains du sud de l'Oise et du nord de l'agglomération d'Amiens: des espaces valorisés avec un faible poids du parc médiocre**



(16 EPCI, 14 % des logements privés médiocres picards en 2010)

Localisation: cette classe regroupe les EPCI du sud de l'Oise à l'exception de l'agglomération de Creil et de ceux de la vallée de l'Oise et de l'aire cantilienne. On y trouve également les EPCI du Nord de l'agglomération Amiénoise.

Contexte général: revenus élevés en moyenne et sur-représentation des propriétaires. Les propriétaires pauvres sont rares, de même que les propriétaires âgés. Le parc ancien est peu présent et le taux de vacance peu élevé. Solde migratoire plutôt défavorable.

Situation de l'habitat médiocre: le taux de logements médiocres est inférieur à la moyenne régionale à trois exceptions près : la CC Vexin-Thelle, le secteur CC pays de Bray et la CC Ouest Amiens. C'est moins vrai pour le taux de logements très dégradé puisque les exceptions sont plus nombreuses : il faut ajouter la CC Pierre-Sud-Oise et la CC Sablons.

– **6^{ème} classe: Sud de l'Aisne : faible taux de logements médiocres et résorption très rapide**



(7 EPCI, 3,7 % des logements privés médiocres picards en 2010)

Localisation: cette classe se situe exclusivement dans l'Aisne et regroupe les EPCI ruraux et/ou périurbains du sud du département.

Contexte général: les logements d'avant 1949 sont sur-représentés

Situation de l'habitat médiocre: Le taux de logements médiocres dans le parc privé est inférieur à la moyenne régionale, ce qui n'est pas nécessairement le cas du taux de logements très dégradés. Le nombre de logements médiocres diminue à vive allure. Le taux de vacance dans le parc médiocre est élevé et le taux de résidences secondaires également.

– **4^{ème} classe: Thiérache : un parc médiocre important mais en forte diminution**



(6 EPCI, 5,8 % des logements privés médiocres picards en 2010)

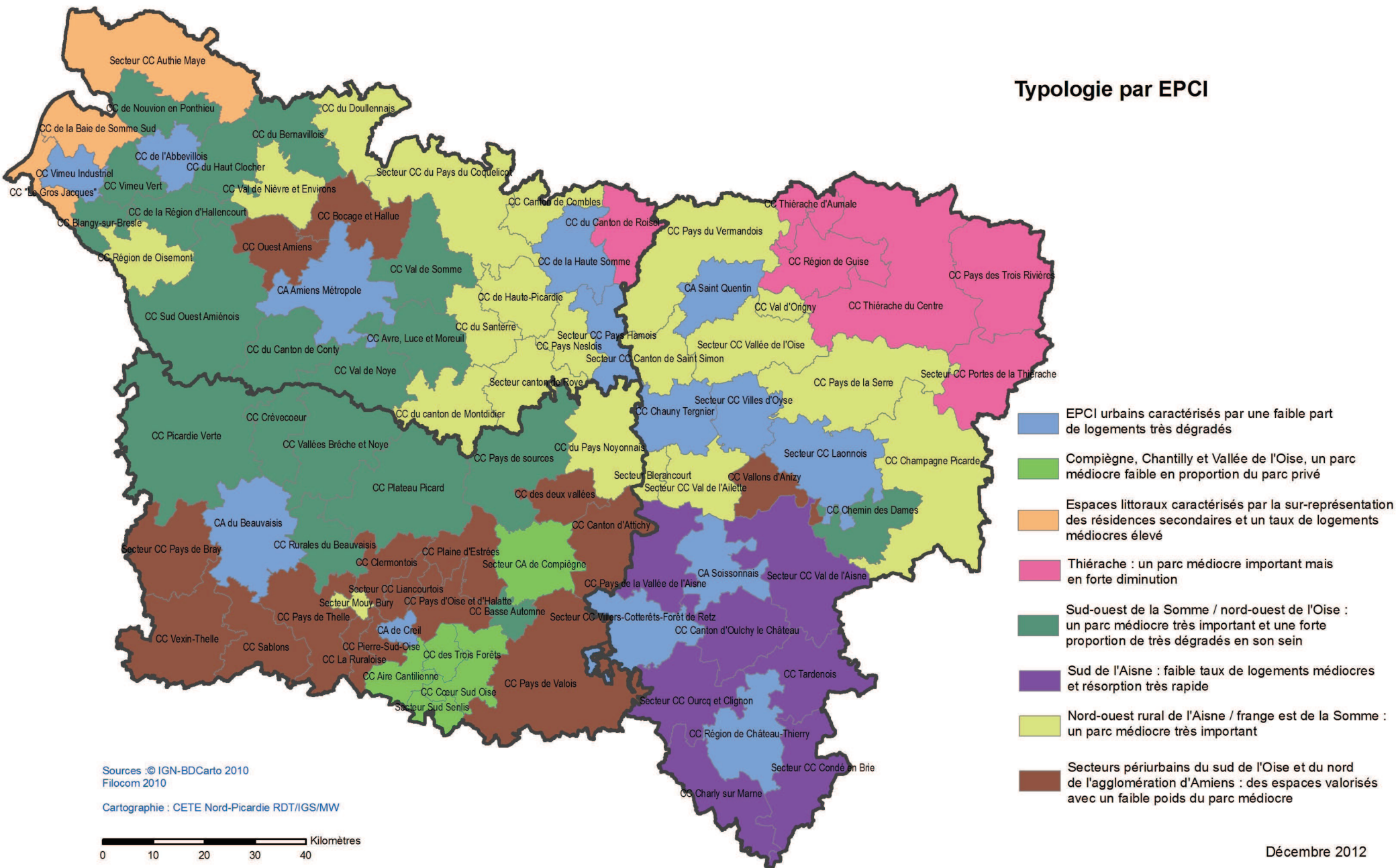
Localisation: cette classe est surtout présente en Thiérache mais un autre EPCI rural est situé à l'extrémité nord-est de la Somme (CC du canton de Roisel).

Contexte général: les revenus sont faibles en moyenne, le parc est ancien, la construction neuve est peu dynamique et le taux de vacance est élevé. Les propriétaires occupants sont souvent pauvres et âgés.

Situation de l'habitat médiocre: le taux de logements médiocres est supérieur à la moyenne régionale, mais parfois de peu (CC Thiérache du Centre et d'Aumale). Le parc privé potentiellement indigne est important. Le parc médiocre diminue à un rythme très soutenu.

Atlas de l'habitat médiocre en Picardie

Typologie par EPCI




Sources : © IGN-BDCarto 2010
Filocom 2010

Cartographie : CETE Nord-Picardie RDT/IGS/MW



Décembre 2012


- **3^{ème} classe: espaces littoraux caractérisés par la sur-représentation des résidences secondaires et un taux de logements médiocres élevé** 

(3 EPCI, 6,4 % des logements privés médiocres picards en 2010)

Localisation: cette classe regroupe exclusivement des EPCI littoraux

Contexte général: espaces littoraux caractérisés par une part importante des résidences secondaires dans le parc privé. Les propriétaires occupants sont plutôt âgés et les bailleurs étrangers à la région sont fréquents.

Situation de l'habitat médiocre: taux de logements médiocres élevés et forte proportion des résidences secondaires dans le parc privé médiocre. La part du très dégradé au sein du logement médiocre est néanmoins inférieure à la moyenne régionale pour tous ces EPCI.

- **5^{ème} classe: sud-ouest de la Somme / nord-ouest de l'Oise : un parc médiocre très important et une forte proportion de très dégradés en son sein** 

(19 EPCI, 17,8 % des logements privés médiocres picards en 2010)

Localisation: cette classe regroupe les EPCI du nord de l'Oise (à l'exception de la CC du pays Noyonnais) et des EPCI ruraux et périurbains situés en périphérie de l'agglomération amiénoise, à l'est, au sud et à l'ouest, jusqu'aux EPCI littoraux. À noter l'exception de la CC du Chemin des Dames dans l'Aisne.

Contexte général: parc récent, forte dynamique de la construction neuve et solde migratoire favorable. Sur-représentation des propriétaires occupants parmi les résidences principales privées. Taux de vacance faible. Les propriétaires bailleurs sont plus souvent locaux.

Situation de l'habitat médiocre: La part des logements médiocres dans le parc privé est supérieure à la moyenne régionale sauf pour la CC basse automne et la CC pays de sources. De même pour le taux de logements très dégradés sauf

en ce qui concerne ceux deux mêmes EPCI. La part de très dégradés dans le parc médiocre est élevée, sauf pour la CC de Nouvion en Ponthieu.

- **7^{ème} classe: Nord-ouest rural de l'Aisne / frange est de la Somme : un parc médiocre très important** 

(20 EPCI, 20 % des logements privés médiocres picards en 2010)

Localisation: cette classe, la plus fréquente, concerne surtout des EPCI ruraux autour du Saint-Quentinois, au nord-est du Laonnois, à l'est de la Somme.

Contexte général: la part des pauvres dans la population est importante, ainsi que parmi les propriétaires occupants. Les propriétaires de moins de 30 ans et les logements construits avant 1949 sont sur-représentés.

Situation de l'habitat médiocre: Le taux de logements médiocres dans le parc privé est supérieur à la moyenne régionale à deux exceptions près: CC du pays Noyonnais et secteur Blérancourt. Il en est de même pour le taux de logements très dégradés avec comme exceptions ces deux mêmes EPCI ainsi que le secteur Mouy Bury.

7.3 Typologie des communes

L'analyse en composantes principales (ACP) amène les remarques suivantes:

- Le **taux de logements médiocres dans le parc privé est corrélé positivement avec la part des logements privés construits avant 1949. Il est également corrélé positivement avec la part des pauvres dans l'ensemble des ménages et avec la part des propriétaires occupants dont les revenus sont inférieurs au seuil de pauvreté national.** Enfin, il est corrélé positivement avec l'évolution du nombre de logements privés médiocres, ce qui illustre une tendance à avoir **une résorption du parc médiocre plus faible entre 2001 et 2010 là où il est important en proportion en 2010.** Les corrélations sont néanmoins relativement faibles, aucun coefficient n'est supérieur à 0,5 en valeur absolue.
- L'évolution du nombre de logements privés médiocres n'est corrélée avec aucune autre variable, si ce n'est avec l'évolution du parc très dégradé.
- Le taux de logements très dégradés dans le parc médiocre en 2010 est corrélé positivement avec l'évolution du nombre de logements très dégradés entre 2001 et 2010. **Là où le parc très dégradé est important en proportion dans le parc médiocre, la diminution du nombre de logements très dégradés a lieu à un rythme faible.**
- Le taux de vacance dans le parc médiocre est corrélé positivement avec le taux de vacance global du parc privé, mais n'est corrélé à aucune autre variable.
- La part des résidences secondaires dans le parc privé médiocre est corrélée positivement avec le taux de résidences secondaires dans le parc privé total, mais avec aucune autre variable.
- La part des propriétaires occupants dans le parc des résidences principales privées médiocres est corrélée négativement avec la part des locataires dans l'ensemble des résidences principales, mais avec aucune autre variable.

- La part des locataires dans le parc médiocre est au contraire corrélée positivement avec la part des locataires dans le parc privé total mais n'est corrélée avec aucune autre variables.

De manière générale, à l'échelle communale, les corrélations sont moins nettes et surtout moins fréquentes entre les variables.

La classification ascendante hiérarchique (CAH) nous propose une partition en 2, 8, 10, 12 ou 4 classes. Pour construire notre typologie, nous avons choisi la classification en 8 classes, car elle permet une analyse territoriale riche mais permettant néanmoins une vision du territoire synthétique et un niveau de complexité dans l'interprétation acceptable. La typologie est visible sur la carte page 55 et nous nous limitons dans le corps du rapport à décrire les classes et leur signification. Tous les éléments complémentaires utiles à l'analyse sont disponibles dans l'[annexe 3](#).

- **5^{ème} classe: les principaux pôles, à dominante locative et au taux de logements médiocres en général plutôt faible**



(40 communes, 23,1 % des logements privés médiocres picards en 2010)

Localisation: les communes de cette classe sont essentiellement les principaux pôles du territoire, cette catégorie regroupant des communes comme Château-Thierry, Laon, Saint-Quentin, Soissons, Clermont, Compiègne, Creil, Abbeville, Amiens, Senlis. Sont également présentes des communes comme Chantilly, Villers-Cotterêts, Thiverny, Ermenonville, Cramoisy, Rouvroy, Etampes-sur-Marne, Flesselles, Molliens-Dreuil, Quevauvillers... On trouve aussi deux communes littorales (Fort-Mahon-Plage, Mers-les-Bains). Enfin, un regroupement apparaît autour de Creil (Montataire, Nogent-sur-Oise).

Contexte général: part des pauvres plutôt élevée. Nombre total de logements souvent très élevé et très forte proportion des logements en copropriété dans le parc privé construit avant 1990. Forte sur-représentation des locataires. Parc ancien peu important en proportion. Faible part des propriétaires pauvres et sur-représentation des propriétaires occupants de plus de 60 ans. Taux de vacance plutôt élevé. Part des propriétaires bailleurs extérieurs au département relativement élevée.

Situation de l'habitat médiocre: la part des locataires dans le parc des résidences principales privées médiocres est en général supérieure à la moyenne régionale. Le taux de logements médiocres est souvent plus faible que le taux observé à l'échelle régionale.

- **3^{ème} classe: communes valorisées en périphérie des centres ou en périurbain, un parc médiocre peu important en proportion mais qui se résorbe à un rythme modéré**



(495 communes, 16 % des logements privés médiocres picards en 2010)

Localisation: cette classe concerne essentiellement les communes situées en première couronne des principaux pôles urbains, en particulier ceux de l'Oise. Ainsi, la plus forte présence de ces communes est localisée au sud-ouest de l'Oise et autour de Beauvais, Compiègne, Clermont et Creil. Elles couvrent également un vaste espace autour d'Amiens. Par contre, ce type de communes dessine une couronne nettement plus petite autour des pôles d'Abbeville, Saint-Quentin, Laon, Soissons et Château-Thierry.

Contexte général: revenus très élevés en moyenne. Sur-représentation des propriétaires. Forte proportion de logements récents. Taux de vacance faible dans le parc total et médiocre. L'évolution démographique due au solde migratoire est plutôt défavorable.

Situation de l'habitat médiocre: le taux de logements médiocres est le plus souvent inférieur à la moyenne régionale. Les parcs médiocres et très dégradés

se résorbent à un rythme en général moins rapide que celui observé à l'échelle régionale.

- **1^{ère} classe: secondes couronnes périurbaines, un parc médiocre en résorption rapide.**



(477 communes, 14,7 % des logements privés médiocres picards en 2010)

Localisation: cette classe regroupe essentiellement les communes situées en deuxième couronne des pôles urbains suivants: Amiens, Abbeville, Saint-Quentin, Laon, Soissons, Château Thierry. Dans l'Oise, on trouve des communes de ce type sur la frange nord, nord-est. Dans la Somme, cette classe est aussi présente sur la frange est et au sud de l'arrière-pays littoral. Dans l'Aisne, elle concerne enfin quelques communes autour de Chauny-Tergnier et quelques autres au nord-est de Château-Thierry.

Contexte général: sur-représentation des propriétaires et taux de vacance faible.

Situation de l'habitat médiocre: ces communes sont caractérisées par une forte diminution du nombre de logements médiocres et très dégradés, le plus souvent supérieure au rythme observée à l'échelle régionale.

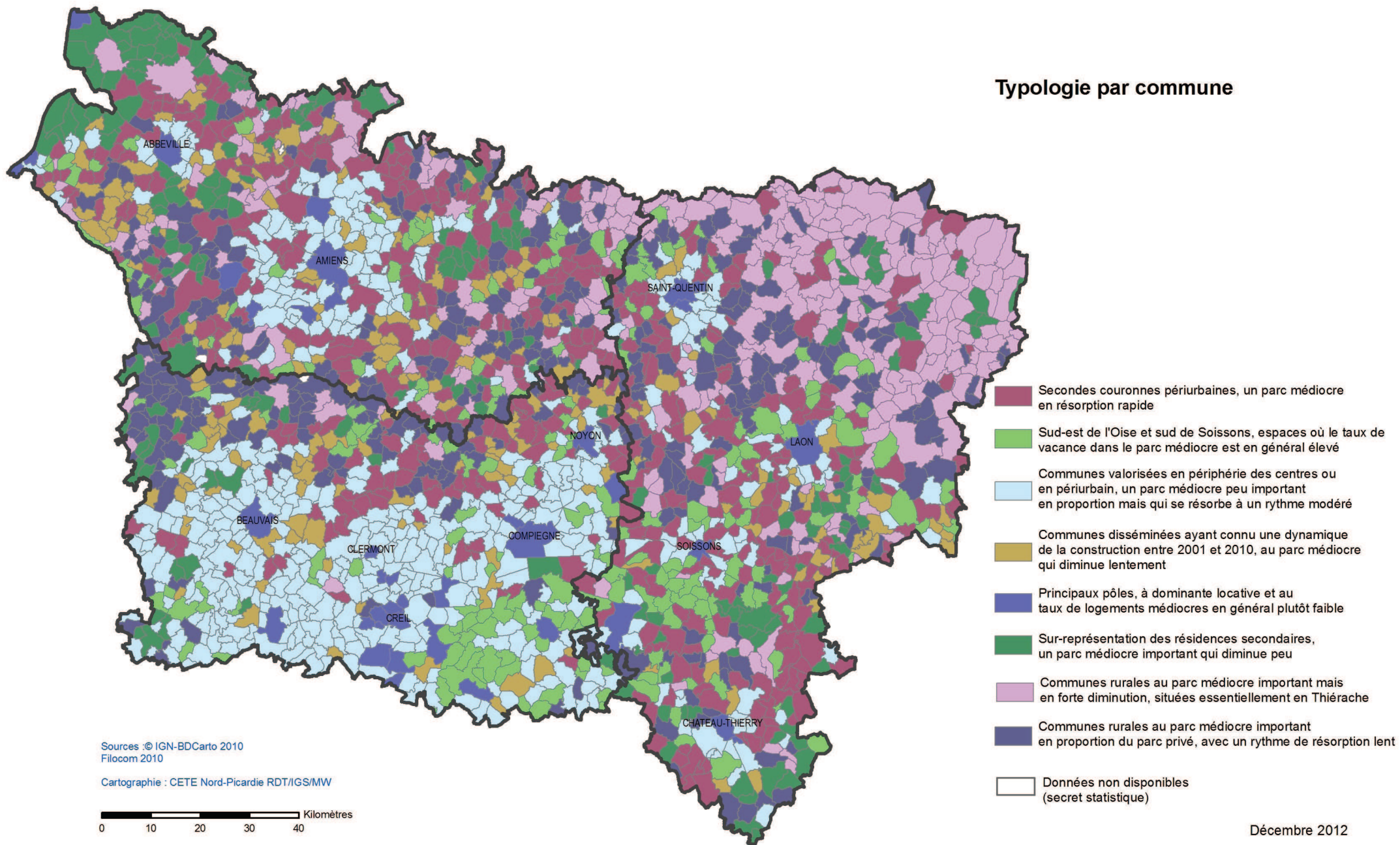
- **2^{ème} classe: sud-est de l'Oise et sud de Soissons, espaces où le taux de vacance dans le parc médiocre est en général élevé**



(209 communes, 4,8 % des logements privés médiocres picards en 2010)


Localisation: cette classe concerne essentiellement un groupe de communes situées au sud-est de l'Oise et un autre au sud de Soissons. On trouve également quelques communes de ce type au sud de l'Aisne, en périphérie de Laon, à l'ouest de Saint-Quentin et au sud-ouest de l'Oise. Quelques-unes sont disséminées dans la Somme, notamment dans le Péronnais.

Typologie par commune



Contexte général: ce groupe de communes se caractérise par une forte sur-représentation des locataires. Revenus plutôt élevés en moyenne et faible proportion de pauvres parmi les propriétaires occupants.

Situation de l'habitat médiocre: le taux de logements très dégradés au sein du parc médiocre est en général supérieur au taux régional. De plus, le taux de vacance dans le parc médiocre est souvent plus élevé qu'à l'échelle régionale.


- **4^{ème} classe: communes disséminées ayant connu une dynamique de la construction entre 2001 et 2010, au parc médiocre qui diminue lentement** 

(208 communes, 4,7 % des logements privés médiocres picards en 2010)

Localisation: les communes de cette classe sont disséminées un peu partout sur le territoire régional sans qu'aucun regroupement n'apparaisse nettement, à l'exception de la vallée de la Bresle. On peut simplement noter l'absence de cette classe en Thiérache.

Contexte général: espaces caractérisés par une forte dynamique de la construction neuve et une proportion élevée de logements privés récents. Évolution démographique due au solde migratoire très favorable.

Situation de l'habitat médiocre: le taux de logements très dégradés au sein du parc médiocre est en général plus élevé qu'à l'échelle régionale. La résorption des parcs médiocres et très dégradés se fait le plus souvent à un rythme moindre de celui observé à l'échelle régionale.

- **6^{ème} classe: sur-représentation des résidences secondaires, un parc médiocre important qui diminue peu** 

(206 communes, 7,4 % des logements privés médiocres picards en 2010)

Localisation: les communes de cette classe sont situées essentiellement sur le littoral de la Somme (où elle forme un groupe très compact, incluant des communes littorales mais aussi une large partie de l'arrière-pays sur la frange nord du département), entre Abbeville et Amiens (où elles sont nettement plus disséminées), dans la vallée de la Somme, en Thiérache (où elles sont néanmoins minoritaires). On trouve également quelques communes de ce type à l'extrême sud de l'Aisne, entre Château-Thierry et Soissons, au sud de Laon.

Contexte général: très forte part des résidences secondaires dans le parc privé, total et médiocre. Revenus moyens des ménages plutôt faibles. Sur-représentation des propriétaires. Forte proportion de propriétaires bailleurs extérieurs au département. Sur-représentation des propriétaires occupants pauvres et âgés. Parc plutôt ancien.

Situation de l'habitat médiocre: le taux de logements médiocres et la part du très dégradé dans le parc médiocre sont souvent supérieurs aux moyennes régionales. La résorption des parcs médiocres et très dégradés s'opère à un rythme en général plus faible qu'à l'échelle régionale.


- **7^{ème} classe: communes rurales au parc médiocre important mais en forte diminution, situées essentiellement en Thiérache** 

(294 communes, 17,6 % des logements privés médiocres picards en 2010)

Localisation: les communes de cette classe sont regroupées essentiellement en Thiérache. On en trouve quelques-unes dans les espaces les plus ruraux de la Somme et elles sont quasiment absentes de l'Oise.

Contexte général: revenus très faibles en moyenne et forte sur-représentation des propriétaires occupants pauvres et de plus de 60 ans. Très forte sur-représentation du parc d'avant 1949 et très faible dynamique de la construction neuve. Faible évolution démographique due au solde migratoire. Sur-représentation des locataires.

Situation de l'habitat médiocre: le taux de logements médiocres et la part du très dégradé en son sein sont en général supérieures aux moyennes régionales. La résorption du parc médiocre est le plus souvent plus rapide que celle observée à l'échelle régionale.

- **8^{ème} classe: communes rurales au parc médiocre important en proportion du parc privé, avec un rythme de résorption lent** 

(361 communes, 11,5 % des logements privés médiocres picards en 2010)

Localisation: ces communes sont situées surtout au nord-ouest de l'Oise, en lointaine périphérie sud-ouest de l'agglomération d'Amiens, dans le tiers oriental de la Somme (bien que plus disséminées), en périphérie de l'agglomération Saint-Quentinoise (en particulier au sud-est) et au sud de la Thiérache.

Contexte général: revenus faibles en moyenne. Sur-représentation des propriétaires. Forte proportion de logements anciens. Sur-représentation des propriétaires occupants de moins de 30 ans et des propriétaires occupants pauvres. Taux de vacance élevé. Faible dynamique de la construction neuve.

Situation de l'habitat médiocre: le taux de logements médiocres dans le parc privé est très élevé, supérieur à la moyenne régionale pour la plupart des communes. De plus, la part du très dégradé dans le parc médiocre est en général élevée. Enfin, la résorption du parc médiocre s'opère à un rythme particulièrement faible.

Annexe 1: grille d'évaluation du classement cadastral

CARACTERISTIQUES GENERALES PROPRES A CHAQUE CATEGORIE DE LOCAUX								
CRITERES A CONSIDERER	1ère catégorie	2ème catégorie	3ème catégorie	4ème catégorie	5ème catégorie	6ème catégorie	7ème catégorie	8ème catégorie
1. Caractère architectural de l'immeuble	Nettement somptueux	Particulièrement soigné	Belle apparence		Sans caractère particulier			Aspect délabré
2. Qualité de la construction	Excellente		Très bonne	Bonne		Courante	Médiocre	Particulièrement défectueuse
	Matériaux de tout premier ordre ou d'excellente qualité. Parfaite habitabilité.		Matériaux assurant une très bonne habitabilité.	Mais construction d'une classe et d'une qualité inférieures aux précédentes.		Matériaux utilisés habituellement dans la région, assurant des conditions d'habitabilité normales mais une durée d'existence limitée pour les immeubles récents.	Construction économique, en matériaux bon marché, présentant souvent certains vices.	Ne présente pas ou ne présente plus les caractères élémentaires d'habitabilité en raison de la nature des matériaux utilisés, de la vétusté, etc.
3. Distribution du local :								
conception générale	Très large conception	Large conception	Moins d'ampleur que dans les catégories précédentes.		Faible développement des pièces, dégagements, entrées, etc.		Logement souvent exigü.	
	des diverses parties du local. (Largeur des baies supérieure à la normale. Dans les immeubles collectifs, accès et escaliers communs de larges dimensions.)		Les diverses parties du local restent cependant assez spacieuses. Dans les immeubles collectifs, accès communs faciles.		Paliers souvent communs à plus de 2 logements.	Dimensions réduites même en ce qui concerne les pièces d'habitation, notamment dans les constructions récentes.	Dégagements généralement sacrifiés dans les immeubles collectifs (accès communs sombres et étroits)	
Pièces de réception	Présence obligatoire de pièces de réception spacieuses.		Présence obligatoire de pièces de réception dans les locaux comportant un certain nombre de pièces.		Existence, en général, d'une pièce de réception :	En général, absence de pièces de réception.		
					- dans les locaux anciens dès qu'il y a quatre pièces ; - dans les locaux modernes, quel que soit le nombre de pièces.			

Locaux d'hygiène	Nombreux locaux d'hygiène bien équipés.		En général, plusieurs salles d'eau.	Présence nécessaire d'une salle de bains ou de douches ou d'un cabinet de toilette avec eau courante.	Présence au minimum d'un cabinet de toilette avec eau courante.	En général : - absence de locaux d'hygiène dans les immeubles anciens; - présence d'une salle d'eau dans les immeubles récents,		Absence très fréquente de locaux d'hygiène.	
4. Équipements :									
Équipements usuels :									
Eau	Nombreux postes d'eau courante intérieurs au local.			Un ou plusieurs postes d'eau intérieurs		En général, eau à l'extérieur.			Absence habituelle de tout équipement, notamment de WC.
WC	Un ou plusieurs éléments par local.			WC particuliers généralement intérieurs	WC particuliers parfois extérieurs	WC généralement extérieurs.			
Chauffage central	Présence habituelle.			Présence fréquente dans les immeubles anciens, habituelle dans les immeubles récents	Présence exceptionnelle dans les immeubles anciens, fréquente dans les immeubles récents				
Ascenseur	Présence habituelle.			Absence fréquente dans les immeubles anciens, présence habituelle dans les immeubles récents de plus de quatre étages.					
Tapis d'escalier, escalier de service.	Présence habituelle (surtout dans les immeubles anciens).			Absence fréquente					
Impression d'ensemble (caractère général de l'habitation)	Grand luxe	Luxe	Très confortable	Confortable	Assez confortable	Ordinaire	Médiocre	Très médiocre	

Annexe 2: éléments issus de l'ACP à l'échelle des EPCI

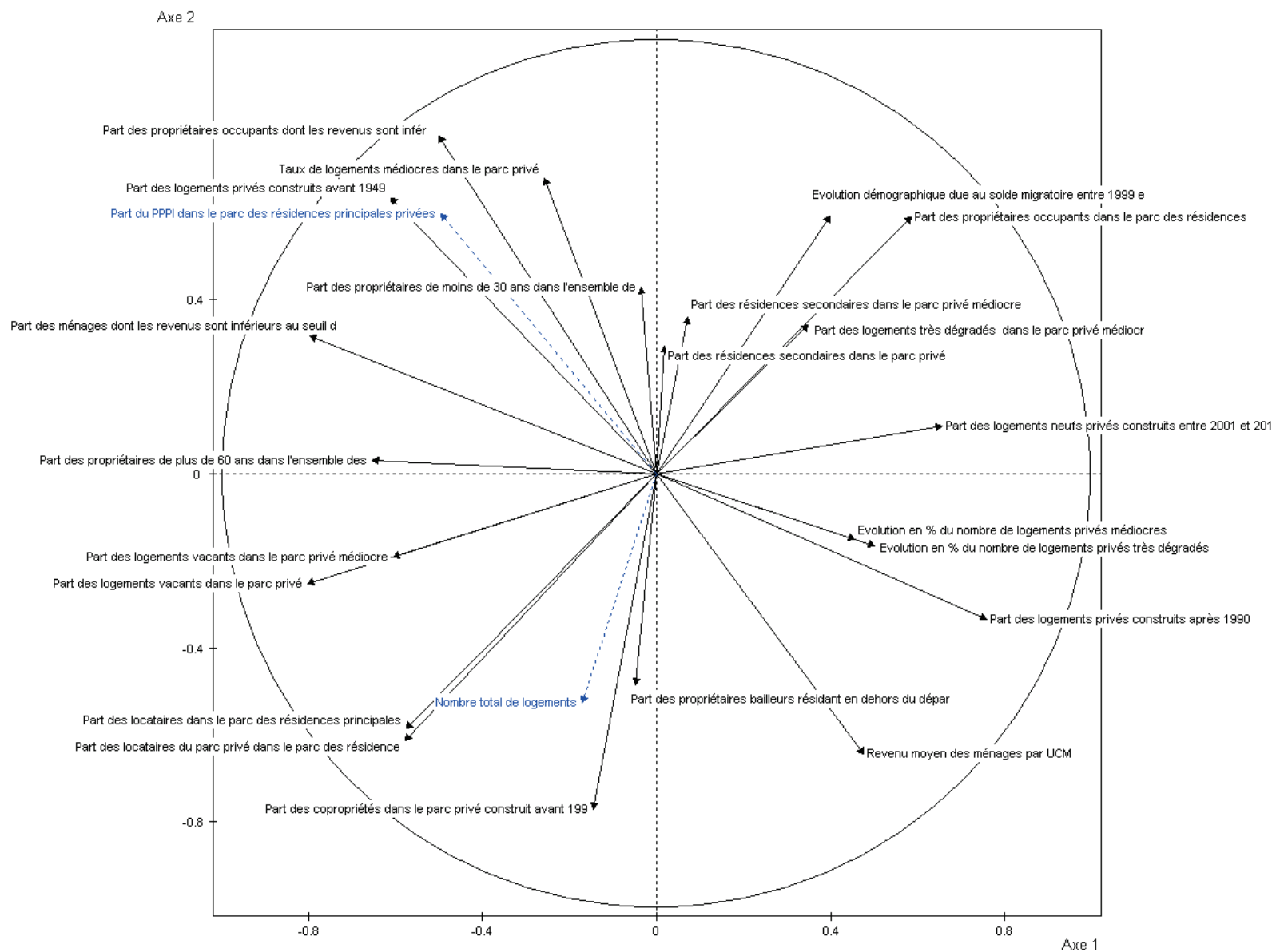
Matrice de corrélation

MATRICE DE CORRELATION	Taux de logements médiocres dans le parc privé	Evolution en % du nombre de logements privés médiocres	Part des logements très dégradés dans le parc privé médiocre	Evolution en % du nombre de logements privés très dégradés	Part des logements vacants dans le parc privé médiocre	Part des résidences secondaires dans le parc privé médiocre	Part des propriétaires occupants dans le parc des résidences	Part des locataires du parc privé dans le parc des résidences	Revenu moyen des ménages par UCM	Part des ménages dont les revenus sont inférieurs au seuil d	Part des locataires dans le parc des résidences principales	Part des logements vacants dans le parc privé	Part des résidences secondaires dans le parc privé	Part des logements neufs privés construits entre 2001 et 201	Evolution démographique due au solde migratoire entre 1999 e	Part des logements privés construits avant 1949	Part des logements privés construits après 1990	Part des propriétaires bailleurs résidant en dehors du départ	Part des propriétaires de moins de 30 ans dans l'ensemble de	Part des propriétaires de plus de 60 ans dans l'ensemble des	Part des copropriétés dans le parc privé construit avant 199	Part des propriétaires occupants dont les revenus sont infér
Taux de logements médiocres dans le parc privé	1,00																					
Evolution en % du nombre de logements privés médiocres	0,20	1,00																				
Part des logements très dégradés dans le parc privé médiocre	0,28	0,23	1,00																			
Evolution en % du nombre de logements privés très dégradés	-0,06	0,76	0,39	1,00																		
Part des logements vacants dans le parc privé médiocre	-0,30	-0,52	-0,23	-0,29	1,00																	
Part des résidences secondaires dans le parc privé médiocre	0,18	-0,07	0,05	0,04	-0,10	1,00																
Part des propriétaires occupants dans le parc des résidences	0,14	0,12	0,33	0,19	-0,42	0,13	1,00															
Part des locataires du parc privé dans le parc des résidences	-0,08	-0,04	-0,29	-0,14	0,35	-0,21	-0,93	1,00														
Revenu moyen des ménages par UCM	-0,58	0,14	0,03	0,20	0,00	-0,11	-0,14	0,15	1,00													
Part des ménages dont les revenus sont inférieurs au seuil d	0,49	-0,21	-0,16	-0,31	0,21	0,07	-0,27	0,26	-0,81	1,00												
Part des locataires dans le parc des résidences principales	-0,10	-0,01	-0,33	-0,12	0,20	-0,19	-0,71	0,75	-0,02	0,47	1,00											
Part des logements vacants dans le parc privé	0,09	-0,20	-0,25	-0,19	0,66	-0,11	-0,58	0,58	-0,15	0,55	0,63	1,00										
Part des résidences secondaires dans le parc privé	0,21	0,02	-0,01	0,08	-0,10	0,90	0,03	-0,10	-0,12	0,13	-0,13	-0,08	1,00									
Part des logements neufs privés construits entre 2001 et 201	-0,03	0,30	0,13	0,18	-0,54	0,19	0,29	-0,33	0,09	-0,30	-0,21	-0,51	0,15	1,00								
Evolution démographique due au solde migratoire entre 1999 e	0,28	0,02	0,30	0,04	-0,22	0,54	0,46	-0,52	-0,04	-0,15	-0,48	-0,36	0,46	0,52	1,00							
Part des logements privés construits avant 1949	0,57	-0,39	0,07	-0,36	0,37	0,06	-0,02	-0,02	-0,56	0,55	-0,11	0,39	0,06	-0,46	0,12	1,00						
Part des logements privés construits après 1990	-0,37	0,40	0,08	0,34	-0,52	0,09	0,13	-0,16	0,48	-0,56	-0,04	-0,52	0,10	0,80	0,24	-0,79	1,00					
Part des propriétaires bailleurs résidant en dehors du départ	-0,31	0,13	-0,23	0,24	0,19	0,14	-0,22	0,25	0,33	-0,13	0,25	0,29	0,20	-0,18	-0,15	-0,24	0,04	1,00				
Part des propriétaires de moins de 30 ans dans l'ensemble de	0,26	-0,09	0,04	-0,09	-0,06	-0,13	0,29	-0,25	-0,32	0,14	-0,18	-0,01	-0,20	-0,04	0,20	0,41	-0,24	-0,20	1,00			
Part des propriétaires de plus de 60 ans dans l'ensemble des	0,35	-0,11	-0,26	-0,29	0,14	0,25	-0,38	0,38	-0,42	0,71	0,55	0,47	0,33	-0,20	-0,12	0,19	-0,30	0,04	-0,35	1,00		
Part des copropriétés dans le parc privé construit avant 199	-0,44	0,12	-0,32	0,12	0,07	-0,08	-0,48	0,49	0,34	0,03	0,71	0,30	-0,01	-0,14	-0,42	-0,52	0,26	0,42	-0,25	0,23	1,00	
Part des propriétaires occupants dont les revenus sont infér	0,65	-0,30	0,10	-0,34	0,13	0,37	0,13	-0,16	-0,75	0,73	-0,10	0,20	0,39	-0,14	0,33	0,72	-0,51	-0,30	0,24	0,47	-0,44	1,00

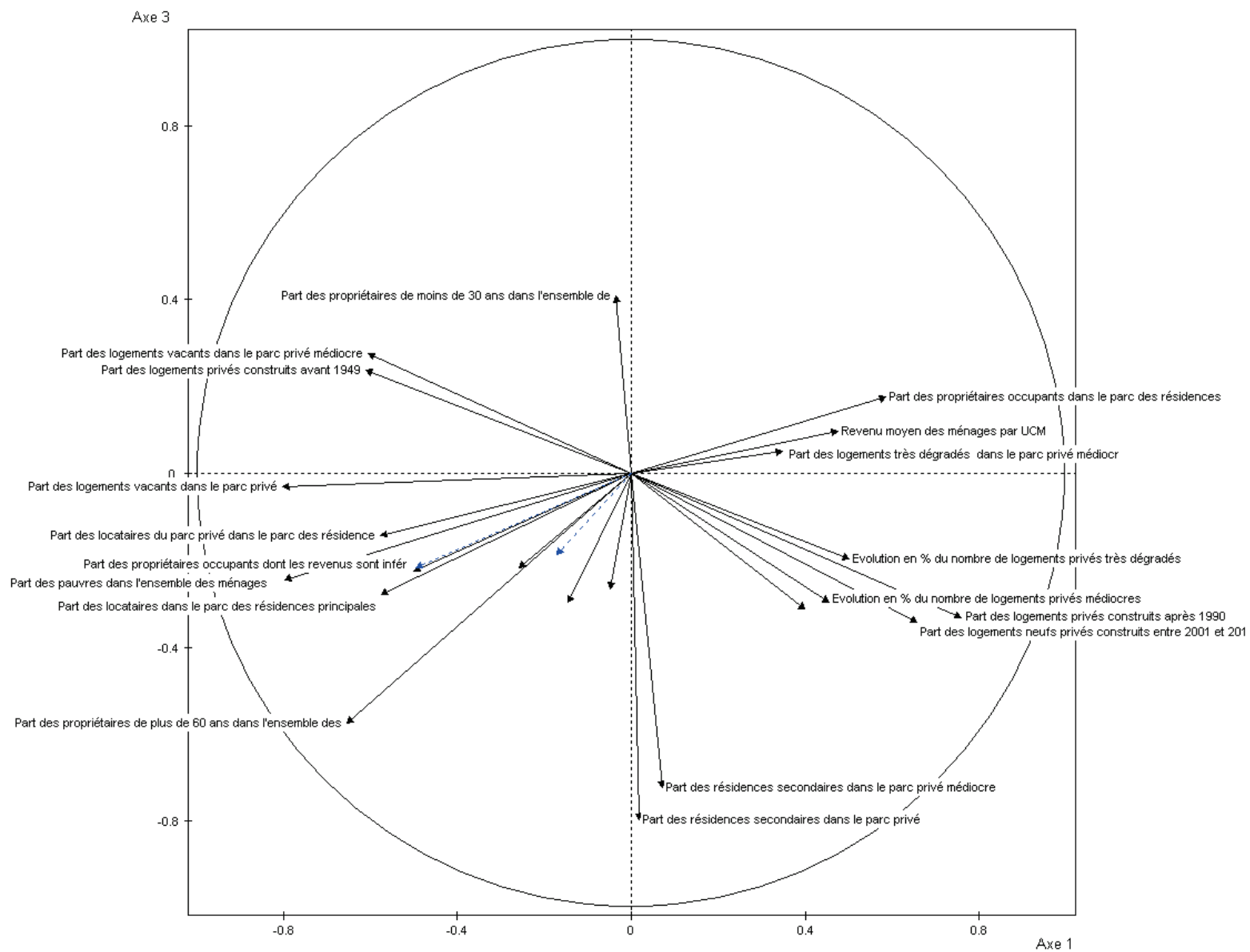
Les 10 premières valeurs propres de l'ACP

Numéro	Valeur propre	Pourcentage	Pourcentage cumulé
1	5,7704	26,23	26,23
2	5,0188	22,81	49,04
3	2,6989	12,27	61,31
4	1,9499	8,86	70,17
5	1,5199	6,91	77,08
6	1,0239	4,65	81,74
7	0,9025	4,10	85,84
8	0,6722	3,06	88,89
9	0,5714	2,60	91,49
10	0,4821	2,19	93,68

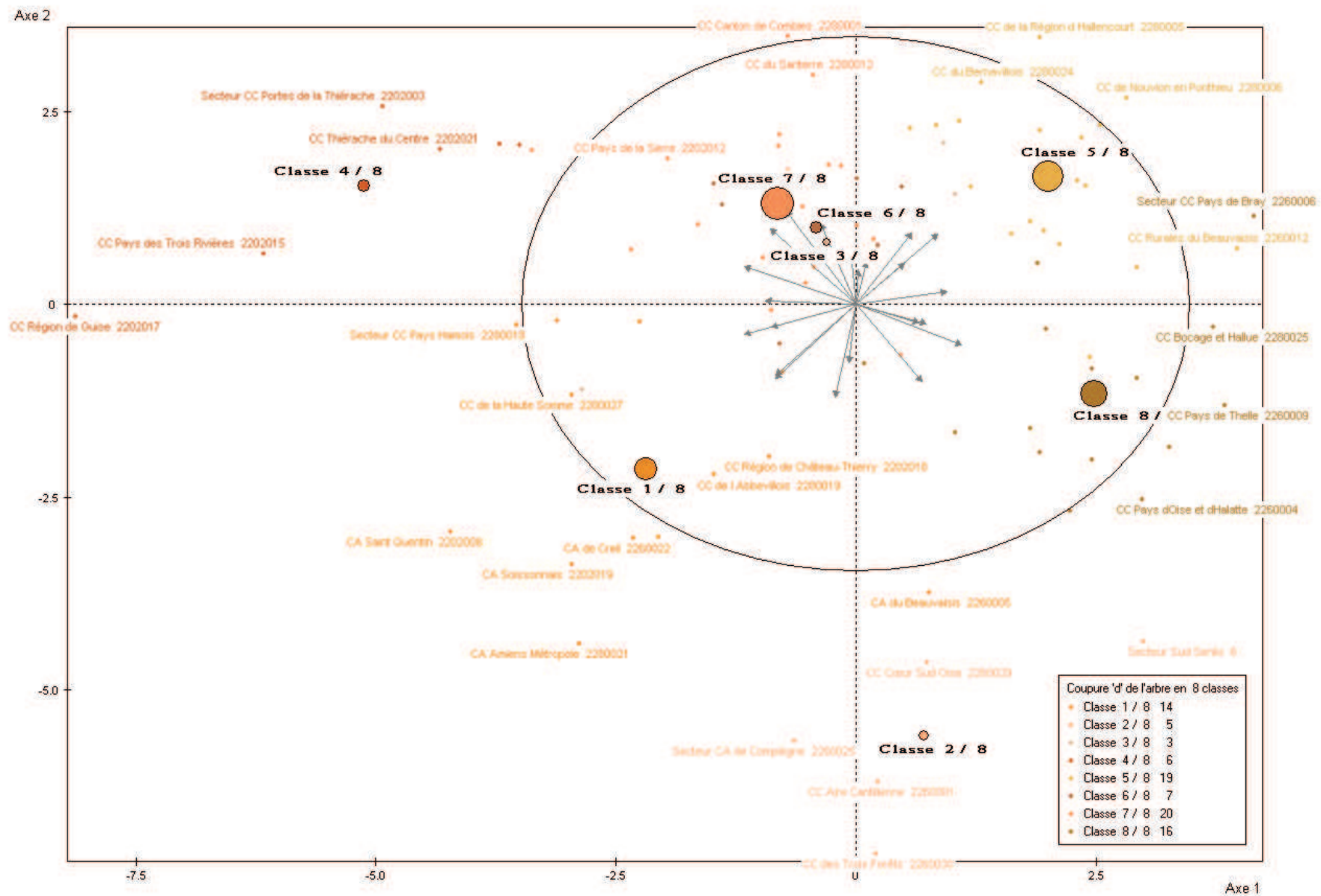
Cercle de corrélation sur le premier plan factoriel



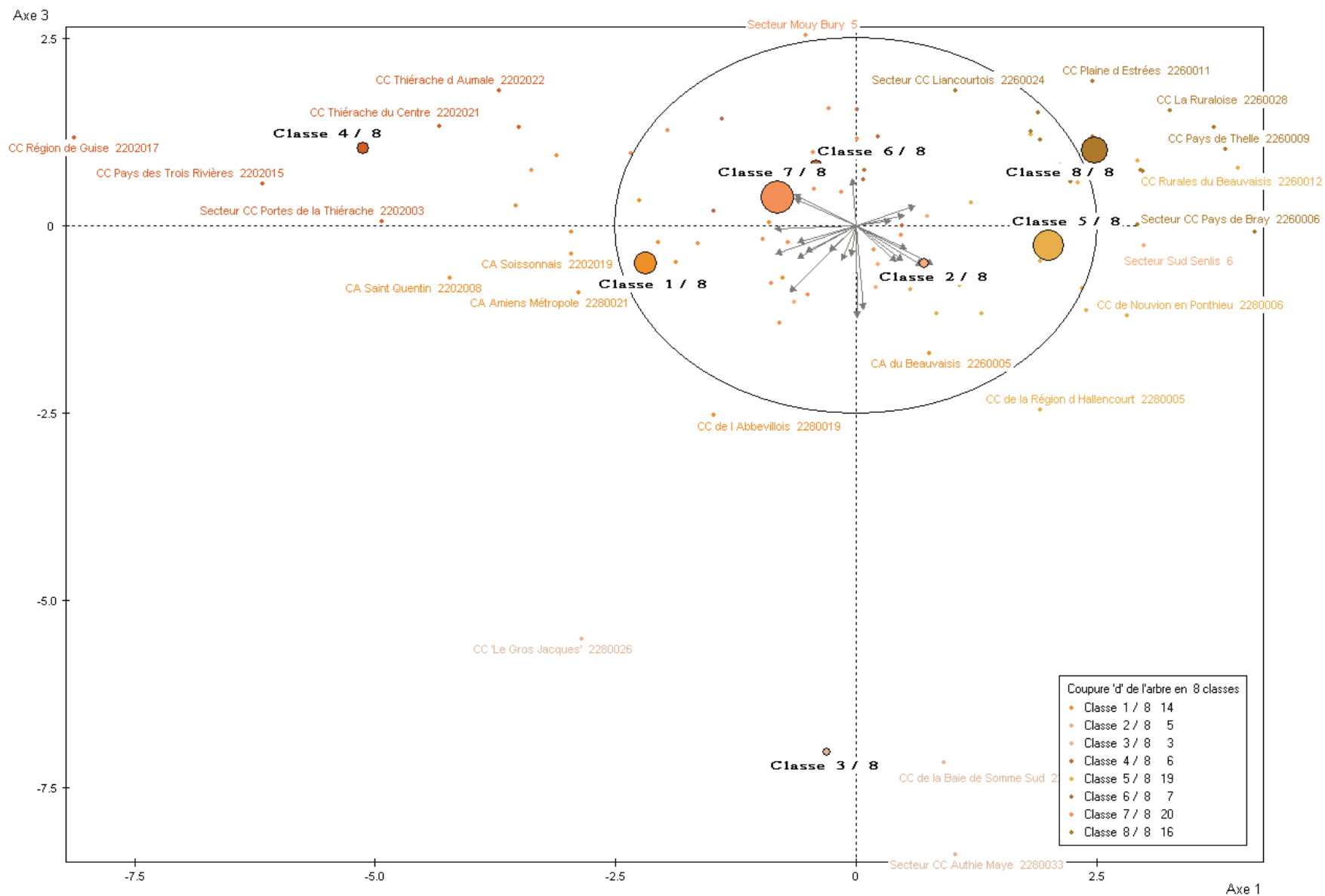
Cercle de corrélation sur le deuxième plan factoriel



Projection des individus sur le premier plan factoriel



Projection des individus sur le deuxième plan factoriel



Valeurs test pour la partition en 8 classes

Classe 1

Variables caractéristiques	Valeurs-test	Probabilités	Moyenne dans la modalité	Moyenne générale	Ecart-type dans la modalité	Ecart-type général
Part des locataires dans le parc des résidences principales	5,88	0,0000	0,26	0,19	0,03	0,04
Nombre total de logements	4,77	0,0000	23152,10	9979,30	20810,50	11176,40
Part des locataires du parc privé dans le parc des résidences	4,59	0,0000	0,32	0,25	0,02	0,06
Part des logements vacants dans le parc privé	3,82	0,0000	0,09	0,07	0,01	0,01
Part des propriétaires de plus de 60 ans dans l'ensemble des	3,76	0,0000	0,46	0,42	0,03	0,05
Part des ménages dont les revenus sont inférieurs au seuil d	3,62	0,0001	0,21	0,17	0,02	0,05
Part des copropriétés dans le parc privé construit avant 199	3,58	0,0001	0,11	0,04	0,09	0,07
Part des résidences secondaires dans le parc privé	-2,01	0,0220	0,03	0,06	0,01	0,05
Part des propriétaires de moins de 30 ans dans l'ensemble de	-2,10	0,0175	0,02	0,02	0,00	0,00
Part des résidences secondaires dans le parc privé médiocr	-2,36	0,0090	0,07	0,11	0,03	0,06
Part des logements très dégradés dans le parc privé médiocr	-2,47	0,0067	0,20	0,25	0,06	0,07
Evolution démographique due au solde migratoire entre 1999 e	-3,66	0,0001	-0,03	0,00	0,02	0,04
Part des propriétaires occupants dans le parc des résidences	-4,55	0,0000	0,62	0,69	0,04	0,06

Classe 2

Variables caractéristiques	Valeurs-test	Probabilités	Moyenne dans la modalité	Moyenne générale	Ecart-type dans la modalité	Ecart-type général
Revenu moyen des ménages par UCM	7,10	0,0000	26082,10	17273,80	3117,08	2835,54
Part des copropriétés dans le parc privé construit avant 199	4,68	0,0000	0,21	0,04	0,14	0,07
Part des locataires du parc privé dans le parc des résidences	3,78	0,0000	0,36	0,25	0,05	0,06
Part des locataires dans le parc des résidences principales	3,01	0,0012	0,26	0,19	0,04	0,04
Part des propriétaires bailleurs résidant en dehors du départ	2,94	0,0016	0,30	0,21	0,03	0,07
Part des logements privés construits après 1990	2,78	0,0026	0,18	0,13	0,01	0,04
Part des propriétaires de moins de 30 ans dans l'ensemble de	-2,45	0,0070	0,01	0,02	0,00	0,00
Part du PPPI dans le parc des résidences principales privées	-3,10	0,0009	0,01	0,06	0,00	0,03
Part des logements privés construits avant 1949	-3,26	0,0005	0,34	0,52	0,08	0,12
Part des ménages dont les revenus sont inférieurs au seuil d	-3,59	0,0001	0,09	0,17	0,03	0,05
Part des propriétaires occupants dans le parc des résidences	-3,59	0,0001	0,59	0,69	0,06	0,06
Taux de logements médiocres dans le parc privé	-3,69	0,0001	0,06	0,15	0,02	0,05
Part des propriétaires occupants dont les revenus sont infér	-3,94	0,0000	0,04	0,10	0,00	0,03

Classe 3

Variables caractéristiques	Valeurs-test	Probabilités	Moyenne dans la modalité	Moyenne générale	Ecart-type dans la modalité	Ecart-type général
Part des résidences secondaires dans le parc privé	8,17	0,0000	0,32	0,06	0,07	0,05
Part des résidences secondaires dans le parc privé médiocr	7,09	0,0000	0,40	0,11	0,01	0,06
Part des propriétaires de plus de 60 ans dans l'ensemble des	3,80	0,0000	0,53	0,42	0,01	0,05
Part des propriétaires bailleurs résidant en dehors du départ	2,12	0,0169	0,29	0,21	0,06	0,07
Part des propriétaires de moins de 30 ans dans l'ensemble de	-2,90	0,0018	0,01	0,02	0,00	0,00

Classe 4

Variables caractéristiques	Valeurs-test	Probabilités	Moyenne dans la modalité	Moyenne générale	Ecart-type dans la modalité	Ecart-type général
Part des logements privés construits avant 1949	5,03	0,0000	0,76	0,52	0,02	0,12
Part des propriétaires occupants dont les revenus sont infér	4,50	0,0000	0,16	0,10	0,01	0,03
Part des ménages dont les revenus sont inférieurs au seuil d	4,33	0,0000	0,25	0,17	0,03	0,05
Part des logements vacants dans le parc privé médiocre	3,86	0,0000	0,23	0,16	0,05	0,04
Part des logements vacants dans le parc privé	3,81	0,0000	0,10	0,07	0,01	0,01
Part du PPPI dans le parc des résidences principales privées	3,40	0,0003	0,10	0,06	0,01	0,03
Part des propriétaires de plus de 60 ans dans l'ensemble des	2,51	0,0058	0,47	0,42	0,02	0,05
Evolution démographique due au solde migratoire entre 1999 e	-2,43	0,0074	-0,03	0,00	0,01	0,04
Revenu moyen des ménages par UCM	-2,90	0,0018	14002,80	17273,80	582,12	2835,54
Evolution en % du nombre de logements privés très dégradés	-3,45	0,0002	-0,56	-0,40	0,05	0,11
Evolution en % du nombre de logements privés médiocres	-3,75	0,0000	-0,41	-0,29	0,04	0,08
Part des logements neufs privés construits entre 2001 et 201	-4,58	0,0000	0,03	0,09	0,01	0,02
Part des logements privés construits après 1990	-4,90	0,0000	0,05	0,13	0,01	0,04

Classe 5

Variables caractéristiques	Valeurs-test	Probabilités	Moyenne dans la modalité	Moyenne générale	Ecart-type dans la modalité	Ecart-type général
Part des logements neufs privés construits entre 2001 et 201	5,15	0,0000	0,12	0,09	0,01	0,02
Evolution démographique due au solde migratoire entre 1999 e	5,13	0,0000	0,04	0,00	0,02	0,04
Part des logements très dégradés dans le parc privé médiocr	3,83	0,0000	0,31	0,25	0,05	0,07
Part des logements privés construits après 1990	3,68	0,0001	0,16	0,13	0,02	0,04
Part des propriétaires occupants dans le parc des résidences	3,60	0,0001	0,74	0,69	0,02	0,06
Taux de logements médiocres dans le parc privé	2,17	0,0146	0,17	0,15	0,03	0,05
Part des propriétaires de plus de 60 ans dans l'ensemble des	-2,08	0,0186	0,40	0,42	0,03	0,05
Part des copropriétés dans le parc privé construit avant 199	-2,44	0,0072	0,00	0,04	0,01	0,07
Part des locataires dans le parc des résidences principales	-2,70	0,0034	0,16	0,19	0,01	0,04
Part des logements vacants dans le parc privé médiocre	-3,60	0,0001	0,13	0,16	0,02	0,04
Part des logements vacants dans le parc privé	-3,77	0,0000	0,06	0,07	0,01	0,01
Part des propriétaires bailleurs résidant en dehors du départ	-3,81	0,0000	0,15	0,21	0,04	0,07
Part des locataires du parc privé dans le parc des résidence	-3,83	0,0000	0,21	0,25	0,02	0,06

Classe 6

Variables caractéristiques	Valeurs-test	Probabilités	Moyenne dans la modalité	Moyenne générale	Ecart-type dans la modalité	Ecart-type général
Part des logements vacants dans le parc privé médiocre	3,12	0,0008	0,21	0,16	0,01	0,04
Part des résidences secondaires dans le parc privé médiocre	2,52	0,0057	0,18	0,11	0,03	0,06
Part des logements privés construits avant 1949	2,09	0,0181	0,61	0,52	0,04	0,12
Taux de logements médiocres dans le parc privé	-1,98	0,0237	0,11	0,15	0,00	0,05
Part des locataires dans le parc des résidences principales	-2,02	0,0213	0,15	0,19	0,01	0,04
Part des propriétaires de plus de 60 ans dans l'ensemble des	-2,04	0,0204	0,38	0,42	0,03	0,05
Part des logements privés construits après 1990	-2,21	0,0133	0,10	0,13	0,01	0,04
Part du PPPI dans le parc des résidences principales privées	-2,61	0,0044	0,02	0,06	0,00	0,03
Evolution en % du nombre de logements privés médiocres	-4,13	0,0000	-0,41	-0,29	0,03	0,08

Classe 7

Variables caractéristiques	Valeurs-test	Probabilités	Moyenne dans la modalité	Moyenne générale	Ecart-type dans la modalité	Ecart-type général
Taux de logements médiocres dans le parc privé	3,95	0,0000	0,19	0,15	0,05	0,05
Part du PPPI dans le parc des résidences principales privées	3,71	0,0001	0,08	0,06	0,02	0,03
Part des logements privés construits avant 1949	3,49	0,0002	0,60	0,52	0,06	0,12
Part des propriétaires de moins de 30 ans dans l'ensemble de	3,27	0,0005	0,02	0,02	0,00	0,00
Part des propriétaires occupants dont les revenus sont infér	2,82	0,0023	0,12	0,10	0,01	0,03
Part des ménages dont les revenus sont inférieurs au seuil d	2,07	0,0190	0,19	0,17	0,01	0,05
Part des copropriétés dans le parc privé construit avant 199	-2,26	0,0116	0,01	0,04	0,01	0,07
Revenu moyen des ménages par UCM	-2,40	0,0080	15919,40	17273,80	753,95	2835,54
Part des logements privés construits après 1990	-2,74	0,0030	0,11	0,13	0,02	0,04

Classe 8

Variables caractéristiques	Valeurs-test	Probabilités	Moyenne dans la modalité	Moyenne générale	Ecart-type dans la modalité	Ecart-type général
Revenu moyen des ménages par UCM	2,80	0,0024	19089,80	17273,80	1298,26	2835,54
Evolution en % du nombre de logements privés très dégradés	2,79	0,0025	-0,33	-0,40	0,11	0,11
Part des propriétaires occupants dans le parc des résidences	2,60	0,0045	0,73	0,69	0,04	0,06
Evolution en % du nombre de logements privés médiocres	2,46	0,0068	-0,25	-0,29	0,07	0,08
Part des logements privés construits après 1990	2,26	0,0118	0,15	0,13	0,02	0,04
Part des résidences secondaires dans le parc privé médiocre	-2,20	0,0137	0,08	0,11	0,02	0,06
Part des locataires du parc privé dans le parc des résidence	-2,31	0,0103	0,22	0,25	0,04	0,06
Evolution démographique due au solde migratoire entre 1999 e	-2,63	0,0041	-0,01	0,00	0,02	0,04
Taux de logements médiocres dans le parc privé	-3,37	0,0003	0,11	0,15	0,02	0,05
Part des logements vacants dans le parc privé	-3,61	0,0001	0,06	0,07	0,00	0,01
Part des locataires dans le parc des résidences principales	-3,74	0,0000	0,15	0,19	0,02	0,04
Part du PPPI dans le parc des résidences principales privées	-4,01	0,0000	0,03	0,06	0,00	0,03
Part des propriétaires de plus de 60 ans dans l'ensemble des	-4,29	0,0000	0,37	0,42	0,03	0,05
Part des logements privés construits avant 1949	-4,36	0,0000	0,40	0,52	0,05	0,12
Part des propriétaires occupants dont les revenus sont infér	-4,86	0,0000	0,06	0,10	0,01	0,03
Part des ménages dont les revenus sont inférieurs au seuil d	-5,06	0,0000	0,11	0,17	0,02	0,05

Annexe 3: éléments issus de l'ACP à l'échelle des communes

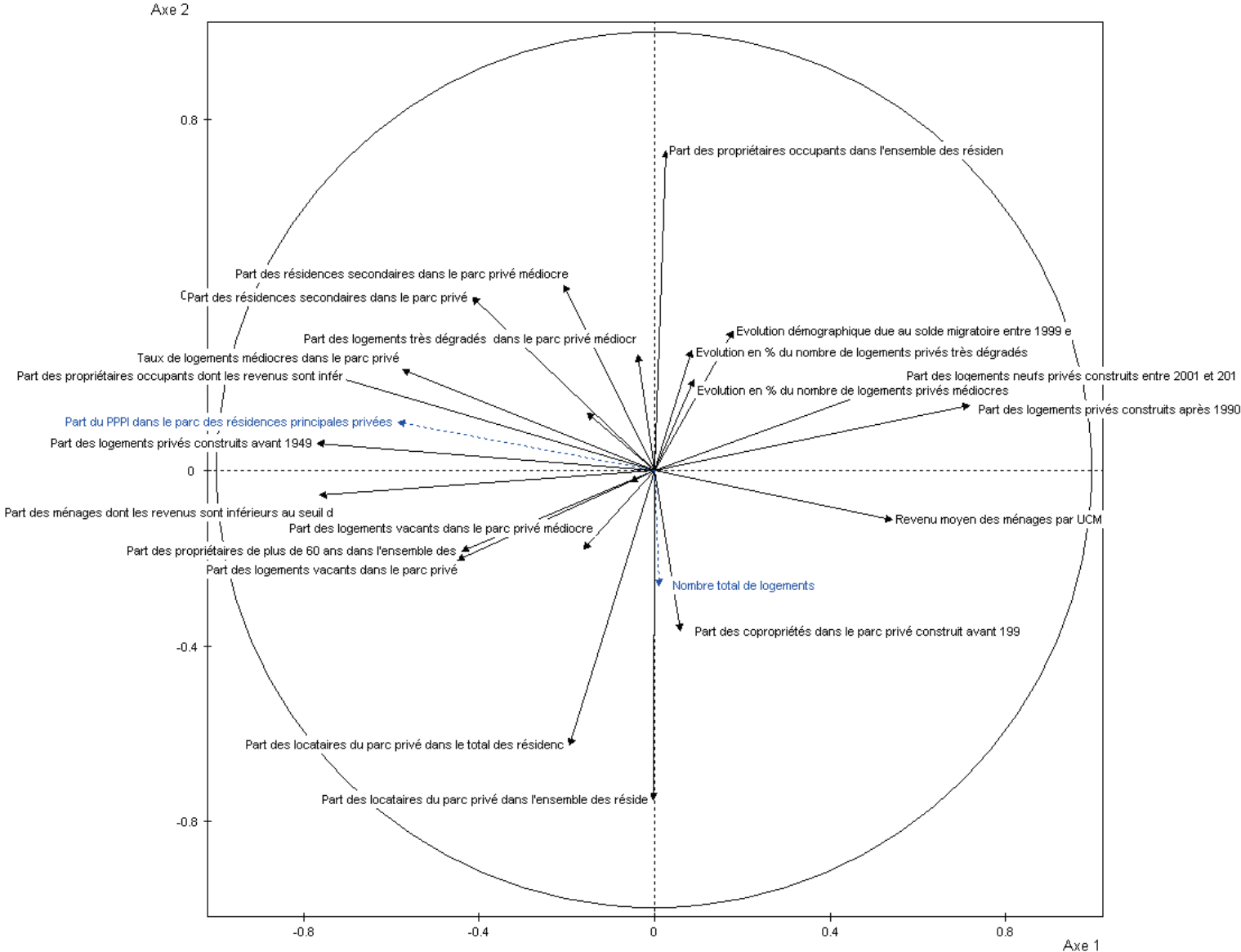
Matrice de corrélation

MATRICE DE CORRELATION	Taux de logements médiocres dans le parc privé	Evolution en % du nombre de logements privés médiocres	Part des logements très dégradés dans le parc privé médiocre	Evolution en % du nombre de logements privés très dégradés	Part des logements vacants dans le parc privé médiocre	Part des résidences secondaires dans le parc privé médiocre	Part des propriétaires occupants dans l'ensemble des résidents	Part des locataires du parc privé dans l'ensemble des résidents	Revenu moyen des ménages par UCM	Part des ménages dont les revenus sont inférieurs au seuil d	Part des locataires du parc privé dans le total des résidences	Part des logements vacants dans le parc privé	Part des résidences secondaires dans le parc privé	Part des logements neufs privés construits entre 2001 et 201	Evolution démographique due au solde migratoire entre 1999 e	Part des logements privés construits avant 1949	Part des logements privés construits après 1990	Part des propriétaires bailleurs résidant en dehors du départ	Part des propriétaires de moins de 30 ans dans l'ensemble de	Part des propriétaires de plus de 60 ans dans l'ensemble des	Part des copropriétés dans le parc privé construit avant 199	Part des copropriétés occupants dont les revenus sont infér
Taux de logements médiocres dans le parc privé	1,00																					
Evolution en % du nombre de logements privés médiocres	0,36	1,00																				
Part des logements très dégradés dans le parc privé médiocre	0,18	0,09	1,00																			
Evolution en % du nombre de logements privés très dégradés	0,14	0,58	0,39	1,00																		
Part des logements vacants dans le parc privé médiocre	-0,10	-0,14	0,16	0,05	1,00																	
Part des résidences secondaires dans le parc privé médiocre	0,11	0,00	0,13	0,09	-0,11	1,00																
Part des propriétaires occupants dans l'ensemble des résidents	0,03	0,02	0,02	0,03	-0,07	0,08	1,00															
Part des locataires du parc privé dans l'ensemble des résidents	-0,01	0,01	-0,04	-0,04	0,04	-0,11	-0,84	1,00														
Revenu moyen des ménages par UCM	-0,31	0,04	0,04	0,06	0,01	-0,07	-0,04	0,04	1,00													
Part des ménages dont les revenus sont inférieurs au seuil d	0,35	-0,07	-0,04	-0,10	0,05	0,08	-0,08	0,07	-0,59	1,00												
Part des locataires du parc privé dans le total des résidences	0,08	0,00	-0,07	-0,05	0,02	-0,09	-0,44	0,49	-0,10	0,30	1,00											
Part des logements vacants dans le parc privé	0,25	0,02	0,07	0,06	0,52	-0,02	-0,11	0,07	-0,11	0,27	0,24	1,00										
Part des résidences secondaires dans le parc privé	0,28	0,03	0,13	0,08	-0,02	0,67	0,07	-0,10	-0,09	0,19	-0,06	0,08	1,00									
Part des logements neufs privés construits entre 2001 et 201	-0,17	0,11	0,03	0,09	-0,07	-0,02	0,01	0,00	0,01	-0,12	0,02	-0,18	-0,14	1,00								
Evolution démographique due au solde migratoire entre 1999 e	0,02	0,02	0,06	0,02	-0,01	0,12	0,06	-0,07	-0,05	0,01	-0,05	0,03	0,13	0,50	1,00							
Part des logements privés construits avant 1949	0,44	-0,15	0,06	-0,06	0,16	0,10	0,00	-0,05	-0,28	0,44	0,08	0,33	0,30	-0,41	-0,08	1,00						
Part des logements privés construits après 1990	-0,28	0,14	0,03	0,08	-0,12	-0,05	0,01	0,01	0,14	-0,29	-0,02	-0,27	-0,19	0,84	0,42	-0,64	1,00					
Part des propriétaires bailleurs résidant en dehors du départ	-0,03	0,03	-0,07	0,03	0,04	0,09	-0,02	0,03	0,06	0,01	0,03	0,08	0,16	-0,04	0,00	0,02	-0,06	1,00				
Part des propriétaires de moins de 30 ans dans l'ensemble de	0,18	-0,02	0,00	0,00	-0,01	0,01	0,03	-0,03	-0,17	0,12	0,02	0,07	0,00	0,07	0,05	0,19	-0,02	-0,01	1,00			
Part des propriétaires de plus de 60 ans dans l'ensemble de	0,18	-0,03	-0,08	-0,12	0,00	0,00	0,00	0,03	-0,23	0,35	0,19	0,10	0,12	-0,28	-0,14	0,13	-0,31	-0,02	-0,22	1,00		
Part des copropriétés dans le parc privé construit avant 199	-0,12	0,02	-0,10	0,00	0,01	-0,05	-0,12	0,14	0,06	0,04	0,29	0,11	-0,01	-0,03	-0,06	-0,19	0,04	0,09	-0,04	0,11	1,00	
Part des propriétaires occupants dont les revenus sont infér	0,37	-0,06	0,02	-0,07	0,03	0,16	0,09	-0,10	-0,51	0,83	0,01	0,19	0,28	-0,11	0,06	0,46	-0,27	0,01	0,14	0,25	-0,12	1,00

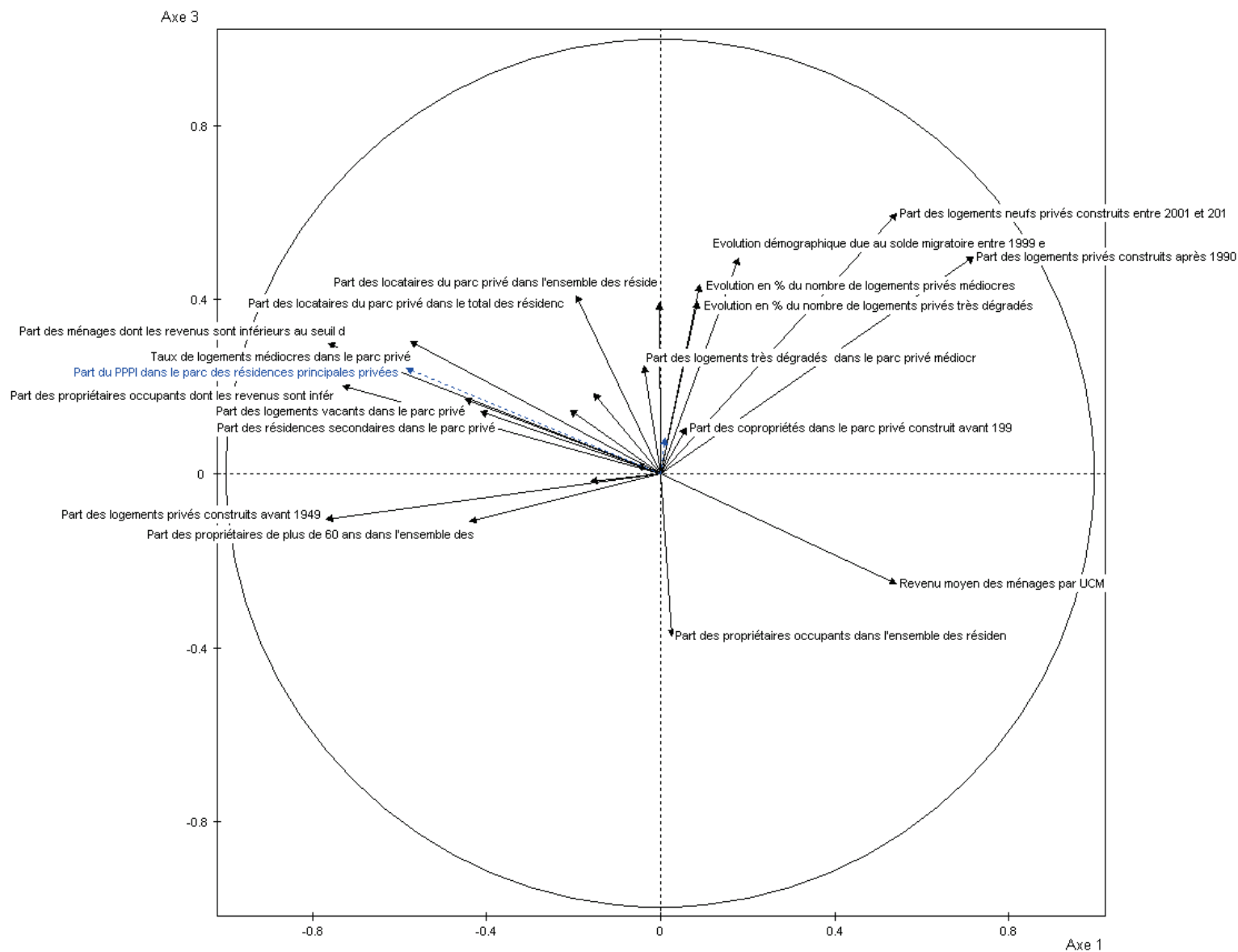
Les 10 premières valeurs propres de l'ACP

Numéro	Valeur propre	Pourcentage	Pourcentage cumulé
1	3,8892	17,68	17,68
2	2,5436	11,56	29,24
3	2,1451	9,75	38,99
4	1,8859	8,57	47,56
5	1,5546	7,07	54,63
6	1,4834	6,74	61,37
7	1,2798	5,82	67,19
8	1,1045	5,02	72,21
9	0,9031	4,11	76,32
10	0,8362	3,80	80,12

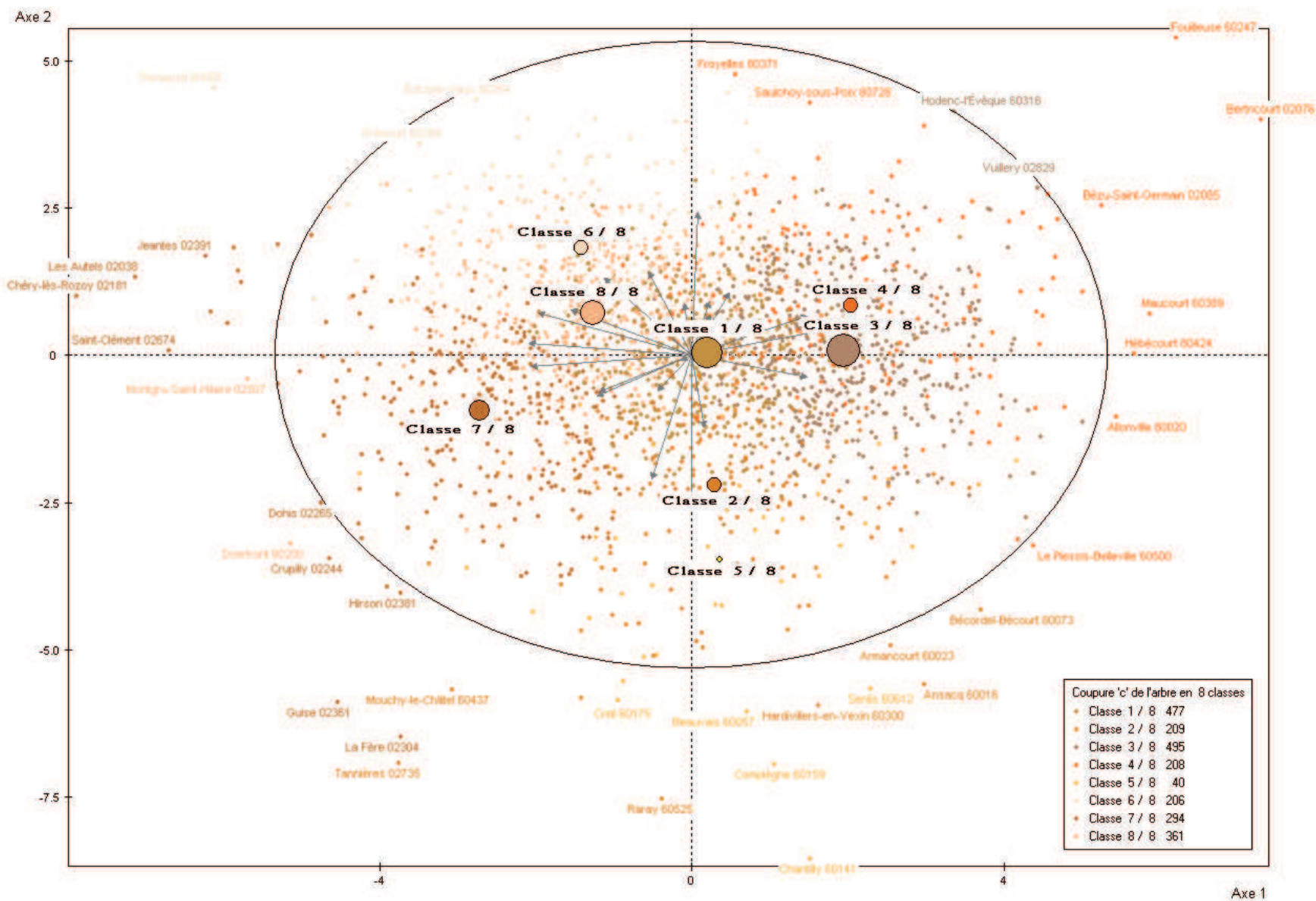
Cercle de corrélation sur le premier plan factoriel



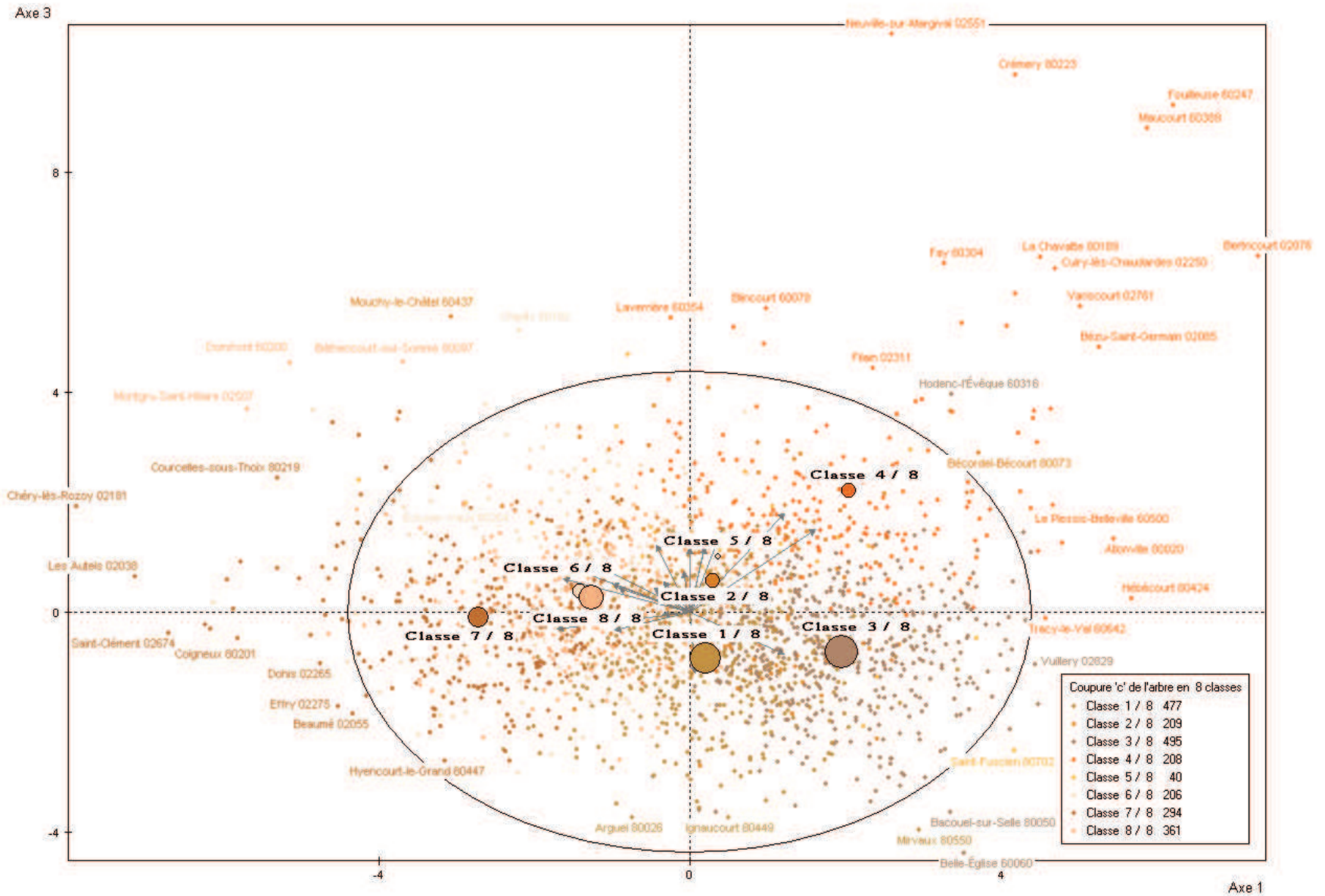
Cercle de corrélation sur le deuxième plan factoriel



Projection des individus sur le premier plan factoriel



Projection des individus sur le deuxième plan factoriel



Valeurs test pour la partition en 8 classes

Classe 1

Variables caractéristiques	Valeurs-test	Probabilités	Moyenne dans la modalité	Moyenne générale	Ecart-type dans la modalité	Ecart-type général
Part des propriétaires occupants dans l'ensemble des résiden	8,02	0,0000	0,79	0,73	0,12	0,17
Part des logements vacants dans le parc privé médiocre	-2,35	0,0091	0,16	0,17	0,11	0,12
Part des copropriétés dans le parc privé construit avant 199	-3,63	0,0001	0,00	0,00	0,01	0,04
Revenu moyen des ménages par UCM	-3,75	0,0000	17346,20	17948,30	2188,85	3939,78
Part des locataires du parc privé dans le total des résidenc	-4,39	0,0000	0,13	0,14	0,05	0,07
Part des résidences secondaires dans le parc privé médiocre	-4,42	0,0000	0,12	0,14	0,09	0,12
Part du PPPI dans le parc des résidences principales privées	-5,25	0,0000	0,05	0,06	0,03	0,05
Part des résidences secondaires dans le parc privé	-5,70	0,0000	0,06	0,07	0,03	0,06
Part des logements vacants dans le parc privé	-6,72	0,0000	0,05	0,06	0,02	0,03
Part des locataires du parc privé dans l'ensemble des réside	-8,82	0,0000	0,15	0,21	0,10	0,16
Taux de logements médiocres dans le parc privé	-8,99	0,0000	0,13	0,16	0,05	0,08
Part des logements très dégradés dans le parc privé médiocr	-12,11	0,0000	0,22	0,30	0,13	0,16
Evolution en % du nombre de logements privés médiocres	-16,94	0,0000	-0,41	-0,30	0,14	0,16
Evolution en % du nombre de logements privés très dégradés	-17,47	0,0000	-0,57	-0,37	0,19	0,27

Classe 2

Variables caractéristiques	Valeurs-test	Probabilités	Moyenne dans la modalité	Moyenne générale	Ecart-type dans la modalité	Ecart-type général
Part des locataires du parc privé dans l'ensemble des réside	26,14	0,0000	0,49	0,21	0,18	0,16
Part des locataires du parc privé dans le total des résidenc	13,22	0,0000	0,21	0,14	0,09	0,07
Revenu moyen des ménages par UCM	8,45	0,0000	20146,20	17948,30	4553,33	3939,78
Part des logements vacants dans le parc privé médiocre	4,99	0,0000	0,21	0,17	0,15	0,12
Part des logements très dégradés dans le parc privé médiocr	2,73	0,0030	0,33	0,30	0,19	0,16
Evolution en % du nombre de logements privés médiocres	-2,03	0,0210	-0,32	-0,30	0,17	0,16
Part des logements privés construits après 1990	-2,08	0,0186	0,12	0,13	0,06	0,07
Part des propriétaires de moins de 30 ans dans l'ensemble de	-2,63	0,0042	0,02	0,02	0,02	0,02
Part des propriétaires de plus de 60 ans dans l'ensemble des	-2,84	0,0021	0,37	0,39	0,09	0,08
Part des logements neufs privés construits entre 2001 et 201	-2,87	0,0019	0,08	0,09	0,05	0,07
Part du PPPI dans le parc des résidences principales privées	-4,42	0,0000	0,05	0,06	0,04	0,05
Evolution démographique due au solde migratoire entre 1999 e	-4,85	0,0000	-0,82	3,28	10,26	12,82
Taux de logements médiocres dans le parc privé	-5,22	0,0000	0,13	0,16	0,07	0,08
Part des ménages dont les revenus sont inférieurs au seuil d	-5,28	0,0000	0,12	0,14	0,04	0,06
Part des propriétaires occupants dont les revenus sont infér	-7,80	0,0000	0,08	0,11	0,04	0,05
Part des propriétaires occupants dans l'ensemble des résiden	-25,63	0,0000	0,43	0,73	0,18	0,17

Classe 3

Variables caractéristiques	Valeurs-test	Probabilités	Moyenne dans la modalité	Moyenne générale	Ecart-type dans la modalité	Ecart-type général
Revenu moyen des ménages par UCM	20,05	0,0000	21092,40	17948,30	4882,72	3939,78
Part des logements privés construits après 1990	8,64	0,0000	0,16	0,13	0,05	0,07
Evolution en % du nombre de logements privés médiocres	8,29	0,0000	-0,24	-0,30	0,13	0,16
Evolution en % du nombre de logements privés très dégradés	6,90	0,0000	-0,30	-0,37	0,28	0,27
Part des propriétaires occupants dans l'ensemble des résidents	5,61	0,0000	0,77	0,73	0,12	0,17
Part des locataires du parc privé dans l'ensemble des résidents	-5,00	0,0000	0,17	0,21	0,11	0,16
Part des logements vacants dans le parc privé médiocre	-6,83	0,0000	0,14	0,17	0,09	0,12
Part des résidences secondaires dans le parc privé médiocre	-6,95	0,0000	0,10	0,14	0,09	0,12
Evolution démographique due au solde migratoire entre 1999 et 2007	-7,54	0,0000	-0,56	3,28	8,23	12,82
Part des propriétaires de plus de 60 ans dans l'ensemble des résidents	-8,39	0,0000	0,36	0,39	0,07	0,08
Part des propriétaires de moins de 30 ans dans l'ensemble des résidents	-8,92	0,0000	0,01	0,02	0,01	0,02
Part des résidences secondaires dans le parc privé	-11,58	0,0000	0,04	0,07	0,03	0,06
Part des locataires du parc privé dans le total des résidents	-11,77	0,0000	0,11	0,14	0,04	0,07
Part des logements vacants dans le parc privé	-11,87	0,0000	0,04	0,06	0,02	0,03
Taux de logements médiocres dans le parc privé	-14,98	0,0000	0,11	0,16	0,05	0,08
Part du PPPI dans le parc des résidences principales privées	-16,89	0,0000	0,03	0,06	0,02	0,05
Part des propriétaires occupants dont les revenus sont inférieurs au seuil de pauvreté	-21,04	0,0000	0,06	0,11	0,02	0,05
Part des logements privés construits avant 1949	-23,13	0,0000	0,41	0,57	0,12	0,17
Part des ménages dont les revenus sont inférieurs au seuil de pauvreté	-23,57	0,0000	0,08	0,14	0,03	0,06

Classe 4

Variables caractéristiques	Valeurs-test	Probabilités	Moyenne dans la modalité	Moyenne générale	Ecart-type dans la modalité	Ecart-type général
Revenu moyen des ménages par UCM	20,05	0,0000	21092,40	17948,30	4882,72	3939,78
Part des logements privés construits après 1990	8,64	0,0000	0,16	0,13	0,05	0,07
Evolution en % du nombre de logements privés médiocres	8,29	0,0000	-0,24	-0,30	0,13	0,16
Evolution en % du nombre de logements privés très dégradés	6,90	0,0000	-0,30	-0,37	0,28	0,27
Part des propriétaires occupants dans l'ensemble des résidents	5,61	0,0000	0,77	0,73	0,12	0,17
Part des locataires du parc privé dans l'ensemble des résidents	-5,00	0,0000	0,17	0,21	0,11	0,16
Part des logements vacants dans le parc privé médiocre	-6,83	0,0000	0,14	0,17	0,09	0,12
Part des résidences secondaires dans le parc privé médiocre	-6,95	0,0000	0,10	0,14	0,09	0,12
Evolution démographique due au solde migratoire entre 1999 et 2007	-7,54	0,0000	-0,56	3,28	8,23	12,82
Part des propriétaires de plus de 60 ans dans l'ensemble des résidents	-8,39	0,0000	0,36	0,39	0,07	0,08
Part des propriétaires de moins de 30 ans dans l'ensemble des résidents	-8,92	0,0000	0,01	0,02	0,01	0,02
Part des résidences secondaires dans le parc privé	-11,58	0,0000	0,04	0,07	0,03	0,06
Part des locataires du parc privé dans le total des résidents	-11,77	0,0000	0,11	0,14	0,04	0,07
Part des logements vacants dans le parc privé	-11,87	0,0000	0,04	0,06	0,02	0,03
Taux de logements médiocres dans le parc privé	-14,98	0,0000	0,11	0,16	0,05	0,08
Part du PPPI dans le parc des résidences principales privées	-16,89	0,0000	0,03	0,06	0,02	0,05
Part des propriétaires occupants dont les revenus sont inférieurs au seuil de pauvreté	-21,04	0,0000	0,06	0,11	0,02	0,05
Part des logements privés construits avant 1949	-23,13	0,0000	0,41	0,57	0,12	0,17
Part des ménages dont les revenus sont inférieurs au seuil de pauvreté	-23,57	0,0000	0,08	0,14	0,03	0,06

Classe 5

Variables caractéristiques	Valeurs-test	Probabilités	Moyenne dans la modalité	Moyenne générale	Ecart-type dans la modalité	Ecart-type général
Part des copropriétés dans le parc privé construit avant 199	39,46	0,0000	0,26	0,00	0,12	0,04
Nombre total de logements	23,76	0,0000	7606,14	392,21	12275,80	1936,50
Part des locataires du parc privé dans le total des résidenc	11,05	0,0000	0,27	0,14	0,10	0,07
Part des locataires du parc privé dans l'ensemble des réside	4,88	0,0000	0,33	0,21	0,10	0,16
Part des propriétaires de plus de 60 ans dans l'ensemble des	4,83	0,0000	0,45	0,39	0,07	0,08
Part des logements vacants dans le parc privé	4,79	0,0000	0,09	0,06	0,05	0,03
Part des ménages dont les revenus sont inférieurs au seuil d	3,08	0,0010	0,18	0,14	0,07	0,06
Part des propriétaires bailleurs résidant en dehors du départ	2,76	0,0028	0,27	0,19	0,12	0,17
Part des résidences secondaires dans le parc privé médiocre	-2,35	0,0093	0,09	0,14	0,13	0,12
Evolution démographique due au solde migratoire entre 1999 e	-2,59	0,0047	-1,92	3,28	11,72	12,82
Part du PPPI dans le parc des résidences principales privées	-2,78	0,0027	0,04	0,06	0,03	0,05
Taux de logements médiocres dans le parc privé	-3,32	0,0004	0,12	0,16	0,06	0,08
Part des logements très dégradés dans le parc privé médiocr	-3,70	0,0001	0,20	0,30	0,11	0,16
Part des propriétaires occupants dans l'ensemble des résiden	-3,95	0,0000	0,62	0,73	0,11	0,17
Part des propriétaires occupants dont les revenus sont infér	-4,05	0,0000	0,07	0,11	0,03	0,05
Part des logements privés construits avant 1949	-6,37	0,0000	0,40	0,57	0,13	0,17

Classe 6

Variables caractéristiques	Valeurs-test	Probabilités	Moyenne dans la modalité	Moyenne générale	Ecart-type dans la modalité	Ecart-type général
Part des résidences secondaires dans le parc privé	29,33	0,0000	0,20	0,07	0,08	0,06
Part des résidences secondaires dans le parc privé médiocre	28,13	0,0000	0,38	0,14	0,15	0,12
Taux de logements médiocres dans le parc privé	8,27	0,0000	0,21	0,16	0,09	0,08
Part des propriétaires bailleurs résidant en dehors du départ	7,66	0,0000	0,28	0,19	0,25	0,17
Part des propriétaires occupants dont les revenus sont infér	7,13	0,0000	0,13	0,11	0,05	0,05
Part des propriétaires occupants dans l'ensemble des résiden	5,92	0,0000	0,80	0,73	0,16	0,17
Part des propriétaires de plus de 60 ans dans l'ensemble des	5,80	0,0000	0,42	0,39	0,09	0,08
Part des logements très dégradés dans le parc privé médiocr	5,56	0,0000	0,36	0,30	0,17	0,16
Evolution en % du nombre de logements privés très dégradés	5,36	0,0000	-0,27	-0,37	0,27	0,27
Part des logements privés construits avant 1949	5,09	0,0000	0,63	0,57	0,16	0,17
Evolution démographique due au solde migratoire entre 1999 e	5,00	0,0000	7,55	3,28	13,18	12,82
Part des ménages dont les revenus sont inférieurs au seuil d	4,76	0,0000	0,17	0,14	0,05	0,06
Part du PPPI dans le parc des résidences principales privées	3,18	0,0007	0,07	0,06	0,05	0,05
Evolution en % du nombre de logements privés médiocres	2,86	0,0020	-0,26	-0,30	0,16	0,16
Part des copropriétés dans le parc privé construit avant 199	-2,10	0,0176	0,00	0,00	0,02	0,04
Part des propriétaires de moins de 30 ans dans l'ensemble de	-3,41	0,0003	0,02	0,02	0,02	0,02
Part des locataires du parc privé dans le total des résidenc	-3,87	0,0000	0,13	0,14	0,06	0,07
Part des logements neufs privés construits entre 2001 et 201	-3,99	0,0000	0,07	0,09	0,05	0,07
Revenu moyen des ménages par UCM	-4,22	0,0000	16840,40	17948,30	2883,04	3939,78
Part des logements vacants dans le parc privé médiocre	-4,93	0,0000	0,13	0,17	0,10	0,12
Part des logements privés construits après 1990	-4,94	0,0000	0,10	0,13	0,06	0,07
Part des locataires du parc privé dans l'ensemble des réside	-7,60	0,0000	0,12	0,21	0,12	0,16

Classe 7

Variables caractéristiques	Valeurs-test	Probabilités	Moyenne dans la modalité	Moyenne générale	Ecart-type dans la modalité	Ecart-type général
Part des ménages dont les revenus sont inférieurs au seuil d	26,34	0,0000	0,24	0,14	0,05	0,06
Part des propriétaires occupants dont les revenus sont infér	21,78	0,0000	0,17	0,11	0,05	0,05
Part des logements privés construits avant 1949	18,33	0,0000	0,74	0,57	0,12	0,17
Part des propriétaires de plus de 60 ans dans l'ensemble des	15,81	0,0000	0,46	0,39	0,08	0,08
Part du PPPI dans le parc des résidences principales privées	15,73	0,0000	0,11	0,06	0,05	0,05
Part des locataires du parc privé dans le total des résidenc	11,05	0,0000	0,19	0,14	0,07	0,07
Part des logements vacants dans le parc privé	11,04	0,0000	0,09	0,06	0,03	0,03
Taux de logements médiocres dans le parc privé	7,72	0,0000	0,20	0,16	0,08	0,08
Part des logements vacants dans le parc privé médiocre	5,91	0,0000	0,21	0,17	0,12	0,12
Part des locataires du parc privé dans l'ensemble des réside	5,69	0,0000	0,26	0,21	0,13	0,16
Part des résidences secondaires dans le parc privé médiocre	-4,02	0,0000	0,11	0,14	0,09	0,12
Part des logements très dégradés dans le parc privé médiocr	-5,15	0,0000	0,25	0,30	0,15	0,16
Part des propriétaires occupants dans l'ensemble des résiden	-5,87	0,0000	0,67	0,73	0,15	0,17
Evolution en % du nombre de logements privés médiocres	-7,19	0,0000	-0,36	-0,30	0,15	0,16
Evolution démographique due au solde migratoire entre 1999 e	-7,45	0,0000	-1,91	3,28	10,02	12,82
Evolution en % du nombre de logements privés très dégradés	-9,10	0,0000	-0,51	-0,37	0,19	0,27
Part des logements neufs privés construits entre 2001 et 201	-12,29	0,0000	0,04	0,09	0,03	0,07
Revenu moyen des ménages par UCM	-15,54	0,0000	14612,40	17948,30	1901,51	3939,78
Part des logements privés construits après 1990	-16,99	0,0000	0,06	0,13	0,03	0,07

Classe 8

Variables caractéristiques	Valeurs-test	Probabilités	Moyenne dans la modalité	Moyenne générale	Ecart-type dans la modalité	Ecart-type général
Taux de logements médiocres dans le parc privé	21,11	0,0000	0,25	0,16	0,08	0,08
Part du PPPI dans le parc des résidences principales privées	14,53	0,0000	0,10	0,06	0,05	0,05
Part des logements privés construits avant 1949	14,38	0,0000	0,69	0,57	0,10	0,17
Part des propriétaires de moins de 30 ans dans l'ensemble de	12,48	0,0000	0,04	0,02	0,03	0,02
Part des logements vacants dans le parc privé	12,23	0,0000	0,09	0,06	0,05	0,03
Evolution en % du nombre de logements privés très dégradés	10,77	0,0000	-0,23	-0,37	0,20	0,27
Part des logements très dégradés dans le parc privé médiocr	10,61	0,0000	0,39	0,30	0,14	0,16
Evolution en % du nombre de logements privés médiocres	10,21	0,0000	-0,21	-0,30	0,11	0,16
Part des propriétaires occupants dont les revenus sont infér	7,45	0,0000	0,13	0,11	0,04	0,05
Part des propriétaires occupants dans l'ensemble des résiden	6,70	0,0000	0,79	0,73	0,12	0,17
Part des logements vacants dans le parc privé médiocre	5,15	0,0000	0,20	0,17	0,12	0,12
Part des ménages dont les revenus sont inférieurs au seuil d	4,78	0,0000	0,16	0,14	0,05	0,06
Nombre total de logements	-2,70	0,0034	139,57	392,21	123,65	1936,50
Part des résidences secondaires dans le parc privé médiocre	-2,83	0,0022	0,12	0,14	0,07	0,12
Part des copropriétés dans le parc privé construit avant 199	-4,08	0,0000	0,00	0,00	0,00	0,04
Part des locataires du parc privé dans le total des résidenc	-4,71	0,0000	0,13	0,14	0,05	0,07
Part des locataires du parc privé dans l'ensemble des réside	-6,12	0,0000	0,16	0,21	0,10	0,16
Revenu moyen des ménages par UCM	-6,32	0,0000	16743,40	17948,30	2289,46	3939,78
Part des logements neufs privés construits entre 2001 et 201	-6,96	0,0000	0,07	0,09	0,04	0,07
Part des logements privés construits après 1990	-10,10	0,0000	0,09	0,13	0,04	0,07