

# GUIDE



## DE L'HABITAT AXONNAIS







## L'HABITAT, UN LEVIER DÉTERMINANT POUR L'AVENIR DE L' AISNE

Accéder à un logement de qualité est une préoccupation fondamentale, partagée par tous. Viser cet objectif requière cependant de saisir la complexité des mécanismes à l'œuvre et la pluralité des acteurs concernés.

À l'initiative du Conseil départemental et de la Préfecture de l'Aisne, les Assises Départementales de l'Habitat se veulent un temps fort pour rassembler l'ensemble des acteurs, et les faire échanger avec les élus de notre territoire.

Ce guide est un outil pratique, il est conçu pour être à votre service et répondre à vos besoins. Il condense les données utiles et permet de dresser un état des lieux du logement dans l'Aisne. Il répertorie également l'ensemble des contacts nécessaires à vos projets d'aménagements locaux.

Vous donner des clés pour mener à bien vos projets, vous permettre d'identifier les opportunités pour votre territoire, c'est à la fois vous redonner de la visibilité sur votre potentiel et vous permettre de vous saisir pleinement du levier qu'est l'habitat pour rendre l'Aisne plus attractive et dynamique.

**Nicolas FRICOTEAUX**

Président du Conseil départemental de l'Aisne





# sommaire

**6** Habiter notre département

**8** PDH, un outil stratégique pour les collectivités axonaises

**10** Enjeux et acteurs du parc privé

**16** Enjeux et acteurs du parc public

**21** Partenaires mobilisés pour l'accompagnement opérationnel des territoires

**22** Annexes

# UNE POPULATION EN ÉVOLUTION...

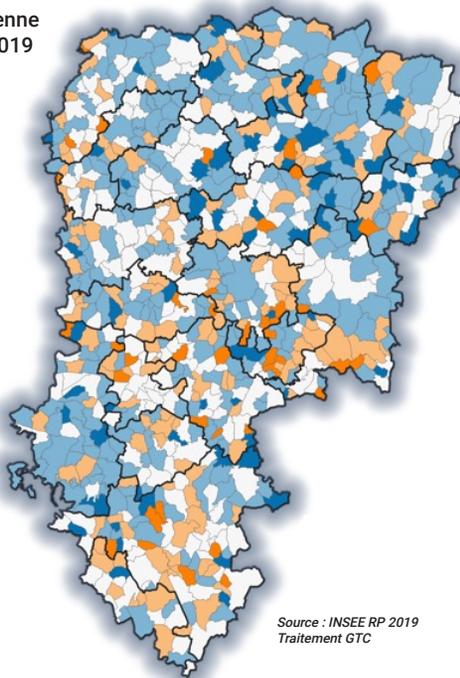
## DES DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES CONTRASTÉES

Dans son ensemble, le département de l'Aisne a connu une légère décroissance démographique au cours de ces cinq dernières années (-0,3 % par an) plus particulièrement marquée sur la Thiérache (-0,72 % par an), le Chaunois, le Laonnois et le Saint-Quentinois (entre -0,30 % et -0,45 % par an).

Dans le même temps, le Soissonnais se stabilise (-0,1 %) et le sud du département connaît une croissance significative (+0,33 %).

### Évolution annuelle moyenne de la population 2014-2019

- Plus de -2 %
- -2 à -0,5 %
- -0,5 à 0,5 %
- 0,5 à 2 %
- Plus de 2 %



Source : INSEE RP 2019  
Traitement GTC



**531 345**  
HABITANTS

En moyenne 2,3  
personnes par ménage :

**34%**  
de personnes seules

**28%**  
de couples sans enfant

**27%**  
de couples avec enfants

**10%**  
de familles monoparentales

## DE PLUS EN PLUS DE PETITS MÉNAGES

Le vieillissement de la population, la décohabitation, les séparations, induisent une diminution de la taille des ménages et des besoins supplémentaires en logements, notamment de plus petite taille.

# UN PARC DE LOGEMENTS PLUTÔT ANCIEN & RÉSIDENTIEL

## LES RÉSIDENCES PRINCIPALES AXONAISES SE CARACTÉRISENT PAR :

- une majorité de maisons (plus de 3 logements sur 4),
- occupées à 62 % par leurs propriétaires,
- comportant 5 pièces ou plus (45 %),
- construites avant 1945 pour plus d'un tiers.

### Prix médian des maisons - transactions entre 2015 & 2020

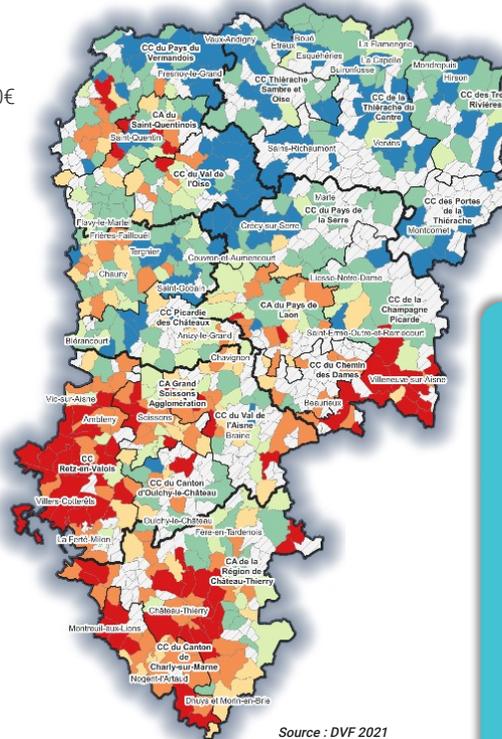


### Un rythme de constructions neuves modéré

920 logements neufs par an ont été construits en moyenne entre 2014 et 2019.

### Des valeurs immobilières contrastées en partie sous influence des régions parisienne et rémoise

Le prix médian d'achat d'une maison dans le département est de 120 000€ avec des variations importantes selon les secteurs (en moyenne 86 000€ en Thiérache contre plus de 145 000€ dans le Soissonnais et le sud du département). Pour un appartement, les prix varient entre 600€/m<sup>2</sup> et 1 400€/m<sup>2</sup>.



Source : DVF 2021  
Traitement GTC

CHIFFRES-CLÉFS  
CHIFFRES-CLÉFS  
CHIFFRES-CLÉFS



266 922  
LOGEMENTS

Dont :

**87%**  
de résidences principales

**10%**  
de logements vacants

**4%**  
de résidences secondaires

Sources : INSEE 2019, DVF 2021, Sitedel

# LE PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT, UN OUTIL DE COORDINATION DES ACTEURS

## DE QUOI S'AGIT-IL ?

- Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) est un document stratégique élaboré pour une période de 6 ans (2020-2025)
- Il constitue un outil de connaissance et de cohérence des politiques de l'habitat menées dans un souci d'aménagement équilibré et durable du territoire départemental.
- Il est co-piloté par le Département de l'Aisne et l'État



**Un besoin en logement estimé à 1 000 logements par an**

### COHÉSION TERRITORIALE ET ATTRACTIVITÉ

- Attractivité des centres-bourgs/  
pôles équipés
- Amélioration du parc existant  
fragilisé, privé et public
- Lutte contre la vacance

### DÉVELOPPEMENT DURABLE DES TERRITOIRES

- Utilisation économe du foncier
- Intégration des  
enjeux environnementaux

### ÉQUILIBRE ET BESOINS DES POPULATIONS

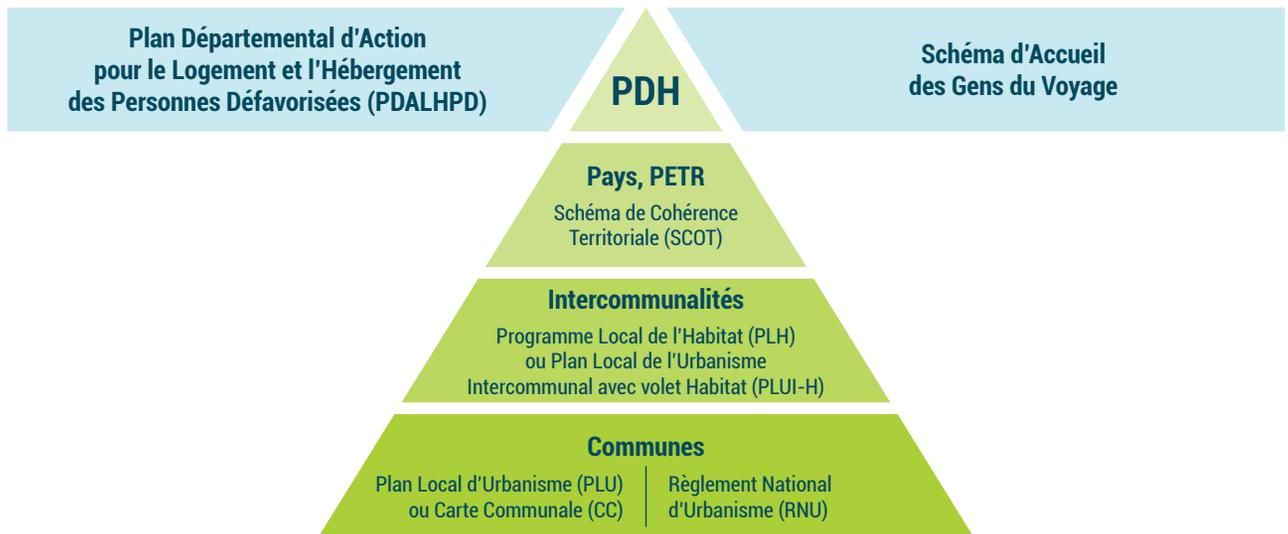
- Offre nouvelle diversifiée
- Accompagnement des ménages  
fragilisés
- Ancrage des gens du voyage
- Maintien à domicile  
et accessibilité des logements

# L'EMBOÎTEMENT DES COMPÉTENCES

## DE QUOI S'AGIT-IL ?

- Un programme local de l'habitat est élaboré dans les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants, dans les communautés d'agglomération, dans les métropoles et dans les communautés urbaines.

*Département + État*



Rapport de compatibilité : principe de « non contrariété », le document inférieur ne doit pas comporter de différences substantielles de nature à remettre en cause les orientations.

# ACCOMPAGNER LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS ET LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET TRÈS DÉGRADÉ

## AMÉLIORER LES LOGEMENTS PRIVÉS EXISTANTS

Le changement climatique et l'augmentation des coûts de l'énergie invitent à agir sur le parc existant et à renforcer l'accompagnement technique et financier des ménages.

Il s'agit :

- d'accompagner les ménages dans leurs projets de rénovation (MaPrimeRénov', PIG, OPAH...) en mobilisant le service public de la rénovation énergétique « France Rénov' » déployé sur l'ensemble du territoire.
- mais aussi de mieux repérer les situations d'habitat indigne et dégradés pour pouvoir les traiter et accompagner les ménages concernés (relogement, aides aux travaux...) en coordination avec le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne.
- et de s'appuyer sur le réseau d'acteurs économiques (artisans de la rénovation énergétique, filière de matériaux biosourcés) et d'acteurs locaux de l'accompagnement social.

Dans l'Aisne, les logements occupés appartiennent pour 84 % d'entre-eux à des propriétaires privés.



**107 290**  
LOGEMENTS  
PRIVÉS

Classés en étiquette E, F, G,  
soit 64 % du parc

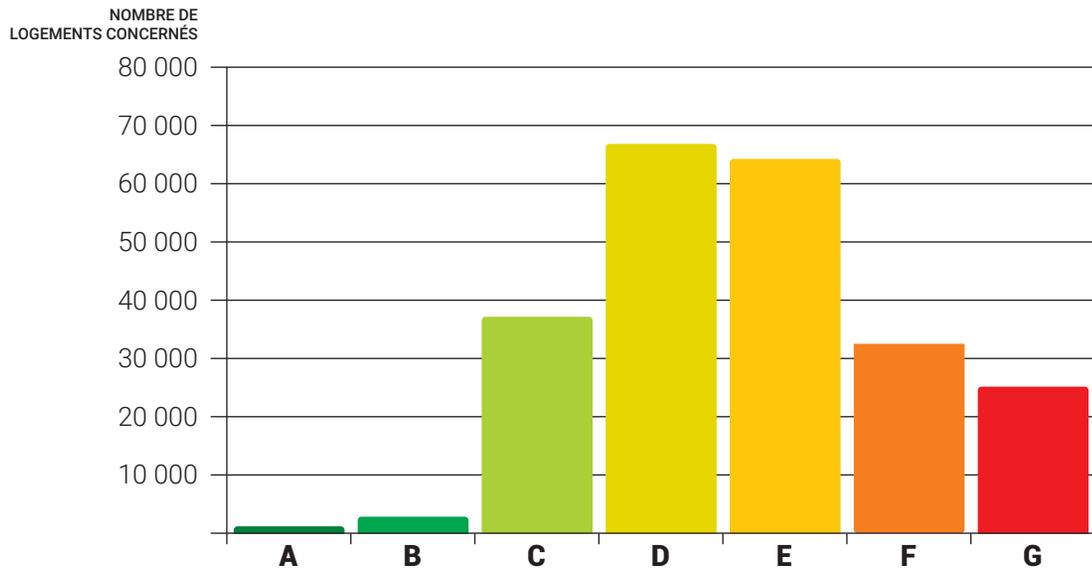
**756**  
logements subventionnés  
par l'ANAH en 2021

**7 595**  
dossiers Ma Prim'Rénov  
engagés en 2021

Sources : IFidéli 2018,  
base des DPE 2017 et 2018 de l'Ademe,  
modèle Enerter (année 2015)  
et Anah

# PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DU PARC DE LOGEMENT

Performance énergétique de l'ensemble du parc de résidences principales axonaises au 1<sup>er</sup> janvier 2022



Source : Fidéli 2020 ; base des DPE décembre 2021-mars 2022 de l'Ademe. Calculs CGDD/SDES

	25 août 2022	1 <sup>er</sup> janvier 2023	1 <sup>er</sup> avril 2023	1 <sup>er</sup> janvier 2025	1 <sup>er</sup> janvier 2028	1 <sup>er</sup> janvier 2034
 Obligation d'audit énergétique (vente)			G & F	E		D
Interdiction d'augmenter le loyer	G & F					
Interdiction de louer		G*		G	F	E

(\*) Pour les logements sous le seuil d'énergie finale de 450 kWh/m<sup>2</sup>/an

## LUTTER CONTRE LA VACANCE

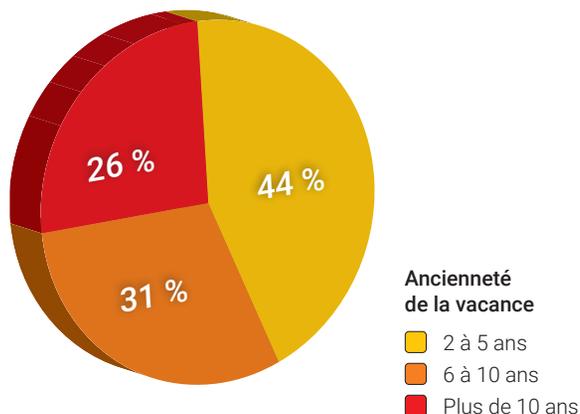
## MOBILISER LE PARC DE LOGEMENTS VACANTS

Les logements vacants sont concentrés à 85 % dans le parc privé, il s'agit souvent de logements anciens qui ne correspondent plus aux aspirations des ménages ou qui nécessitent des travaux importants pour leur remise sur le marché.

La lutte contre la vacance est un enjeu porté par les territoires notamment dans le cadre de la gestion économe du foncier et des opérations de revitalisation des centres-bourgs.

## Il s'agit notamment :

- d'inciter les propriétaires à remettre leur bien en location ou en vente (subventions aux travaux, dispositifs de sécurisation du propriétaire pour la mise en location...)
- d'utiliser le cas échéant des leviers plus coercitifs (taxe d'habitation sur les logements vacants, opération de restauration immobilière, expropriation dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique...)



**10 952**  
LOGEMENTS  
VACANTS

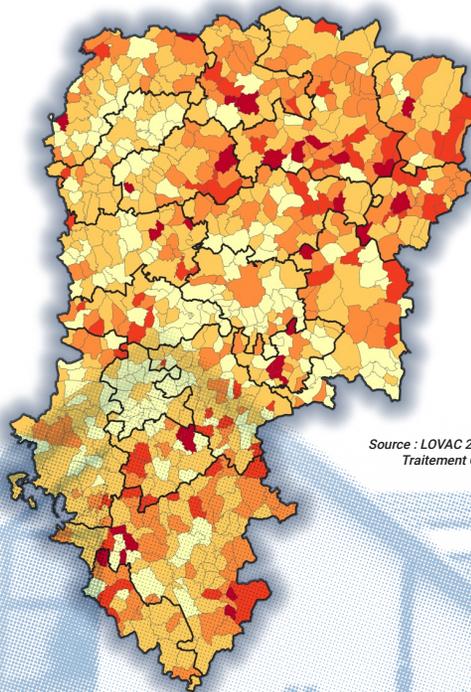
privés depuis deux ans  
ou plus, soit 4,8 % du parc

**72 %**  
sont des maisons

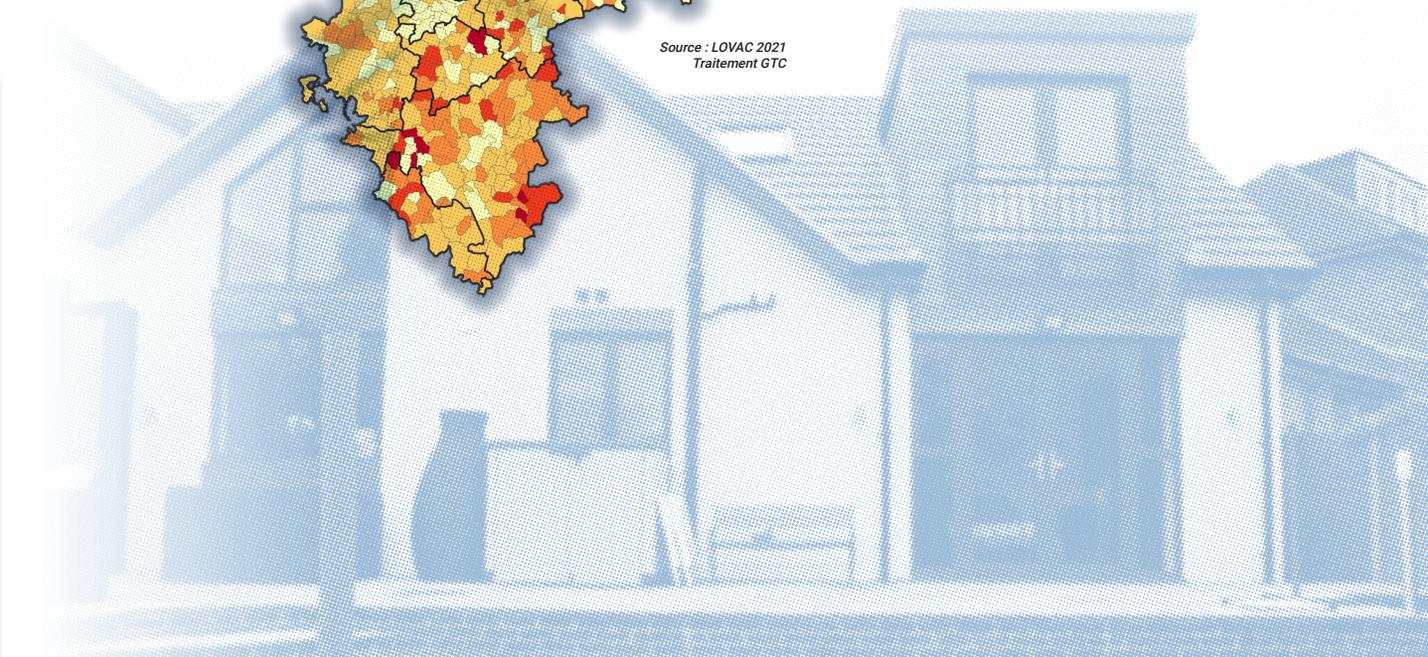
**48 %**  
sont des logements  
construits avant 1919

Part des logements privés vacants, depuis deux ans ou plus en 2021

- Moins de 3 %
- 3 - 6 %
- 6 - 9 %
- 9 - 12 %
- Plus de 12 %



Source : LOVAC 2021  
Traitement GTC



## LES ACTEURS PRÉSENTS

## LES ACTEURS DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Attribuent des aides à la rénovation des logements


[france-renov.gouv.fr](http://france-renov.gouv.fr)

[www.anah.gouv.fr](http://www.anah.gouv.fr)

[www.pass-renovation.hautsdefrance.fr](http://www.pass-renovation.hautsdefrance.fr)

[www.anil.org](http://www.anil.org)

[www.aisne.com](http://www.aisne.com)


# DANS LE DÉPARTEMENT

## LES ACTEURS DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Caractérisent les situations signalées et aident les collectivités à engager les procédures nécessaires



**PRÉFET  
DE L'AISNE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



**MINISTÈRE  
DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



**Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne  
Direction départementale des territoires**

50 boulevard de Lyon - 02011 LAON CEDEX

Tél. : 03 23 24 64 00

Mél : [ddt-pdlhi@aisne.gouv.fr](mailto:ddt-pdlhi@aisne.gouv.fr)

[www.aisne.gouv.fr](http://www.aisne.gouv.fr)



**Site internet pour effectuer le signalement  
d'un logement potentiellement indigne :**

<https://histologe.beta.gouv.fr>



**Agence régionale de santé des Hauts-de-France**

556 avenue Willy Brandt - CS 39993 - 59031 LILLE  
CEDEX

Tél. : 08 09 40 20 32

[www.hauts-de-france.ars.sante.fr](http://www.hauts-de-france.ars.sante.fr)



# UNE RÉPONSE AU BESOIN EN LOGEMENT LOCATIF ABORDABLE

## 2 DEMANDES POUR 1 ATTRIBUTION EN 2021

Le parc social remplit un vrai rôle dans la réponse au besoin en logement abordable grâce à des niveaux de loyers inférieurs à ceux du parc locatif privé. Il constitue bien souvent une étape dans un parcours résidentiel.

### Une offre locative sociale présente sur l'ensemble du département

Une part plus importante de l'offre dans les pôles urbains (St Quentin, Laon, Soissons, Château-Thierry, Villers-Cotterêts...)

### Les principaux organismes HLM dans l'Aisne

Historiquement plusieurs bailleurs sont présents sur le territoire :

- Clésence issu de la fusion entre La Maison du CIL et Logivam regroupe plus de 50 % du parc ;
- l'OPAL représente plus de 30 % et Partenord Habitat (ex Habitat Saint-Quentinois) possède 13 % du parc.

Ponctuellement, d'autres organismes HLM interviennent selon les territoires.



CHIFFRES-CLEFS  
CHIFFRES-CLEFS  
CHIFFRES-CLEFS  
CHIFFRES-CLEFS

**40 900**  
LOGEMENTS  
SOCIAUX

**9 900** demandes actives  
en 2021

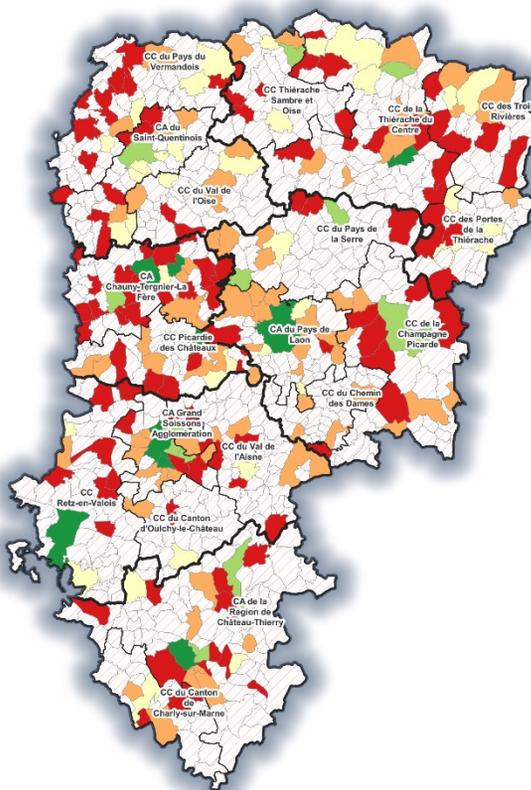
**5,3€/m<sup>2</sup>**  
Loyer moyen

**10%**  
de taux de rotation  
dans le parc social

## LA PART DE LOGEMENT SOCIAL PAR COMMUNE

Taux de logement social, en 2021

- Pas de LLS
- 0-5 %
- 5-15 %
- 15-25 %
- 25-35 %
- Plus de 35 %



Source : RPLS 2021  
Traitement GTC



# AGIR SUR LES LOGEMENTS EXISTANTS ET DIVERSIFIER L'OFFRE NEUVE

## UN DOUBLE DÉFI

**Dans le contexte actuel, les acteurs du parc social font face à plusieurs défis :**

- Renouveler et diversifier l'offre de logement dans les quartiers prioritaires ;
- Requalifier le parc de logement dans les secteurs ruraux ;
- Accompagner le renouvellement des centres-anciens.

**Pour cela, les territoires et les organismes HLM agissent en fonction des moyens dont ils disposent :**

- Démolition ponctuelle du parc devenu obsolète ;
- Rénovation énergétique, adaptation et travaux d'accessibilité des logements anciens ;
- Développement d'une offre neuve diversifiée pour répondre aux différents besoins (offre très sociale, produits spécifiques notamment pour les personnes à mobilité réduite et accession sociale).

**Les organismes HLM interviennent dans le cadre des programmes nationaux (Action Cœur de Ville, NPNRU, Petites Villes de Demain...) et dans le cadre des partenariats avec les collectivités locales.**

CHIFFRES-CLÉFS  
CHIFFRES-CLÉFS  
CHIFFRES-CLÉFS  
CHIFFRES-CLÉFS



soit 1 700  
logements sociaux

**35 %**  
de logements sociaux situés  
dans les quartiers prioritaires

**14 391**  
logements sociaux classés  
en étiquette E, F, G  
soit 35 % du parc

En moyenne **600**  
agrément de logements so-  
ciaux délivrés chaque année



# LES BAILLEURS SOCIAUX PRÉSENTS DANS LE DÉPARTEMENT

## LES PRINCIPAUX BAILLEURS HLM DANS L'AISNE ET LEUR REPRÉSENTANT

Gèrent le parc de logement social :



FAIRE UNE DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL

<https://www.demande-logement-social.gouv.fr/>





# LES NOTIONS-CLEFS

## DESSERREMENT DES MÉNAGES

Ce terme est utilisé pour désigner le phénomène de réduction de la taille moyenne des ménages en raison de plusieurs phénomènes : séparations, décohabitation, vieillissement de la population...

## VACANCE

La vacance des logements désigne les logements non occupés. Plusieurs sources statistiques permettent de comptabiliser les logements vacants. Un taux de logement vacant avoisinant les 10 % et plus est considéré comme problématique. Dans le parc social il est possible de distinguer la vacance dite « commerciale » qui caractérise les logements disponibles à la location mais non occupés de la vacance dite « technique » qui concerne des logements non proposés à la location (travaux, démolitions, etc.)

## ROTATION

Il s'agit du nombre de logements libérés au cours de l'année divisé par le nombre de logements dans le parc en fin d'année. Ce taux permet d'estimer les mouvements (déménagement, emménagement) dans le parc social.

## TENSION DE LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE

La « tension » de la demande est le rapport entre le nombre de demandes de logements sociaux sur un territoire et le nombre d'attributions. Lorsque ce rapport est inférieur ou égal à 2, on estime que la tension est faible. À l'échelle métropolitaine, la tension est de 5,2 demandes pour 1 attribution en 2021.

## 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. Article 84 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions (Loi MOLLE).

## HABITAT INSALUBRE

Désigne un logement ou un immeuble, vacant ou non, lorsqu'il est dangereux pour la santé des occupants ou du voisinage, du fait de son état ou des conditions d'occupation. L'insalubrité résulte d'un désordre grave ou d'un cumul de désordres.

## LOGEMENT DÉCENT

Le propriétaire doit fournir au locataire un logement décent tel que défini par le décret du 30/01/2022 modifié. Un logement décent répond à 5 critères : une surface minimale, l'absence de risque pour la sécurité et la santé du locataire, l'absence d'animaux nuisibles et de parasites, une performance énergétique minimale, la mise à disposition de certains équipements. Le respect du critère de décence conditionne l'octroi des allocations logement

# LES SIGLES

## LA PLANIFICATION TERRITORIALE

- **PDH** : Plan Départemental de l'Habitat
- **PLH** : Programme Local de l'Habitat
- **PLUI-H** : Plan Local de l'Urbanisme Intercommunal intégrant un volet Habitat

## LE PARC PRIVÉ

- **OPAH** : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
- **ORT** : Opération de Revitalisation de Territoire
- **PIG** : Programme d'Intérêt Général

## LE PARC SOCIAL

- **PLUS** : Prêt Locatif à Usage Social
- **PLAI** : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
- **PLS** : Prêt Locatif Social
- **PSLA** : Prêt Social Location-Accession

## LES DISPOSITIFS NATIONAUX

- **ACV** : Action Cœur de Ville
- **PVD** : Petites Villes de Demain
- **NPNRU** : Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine

