

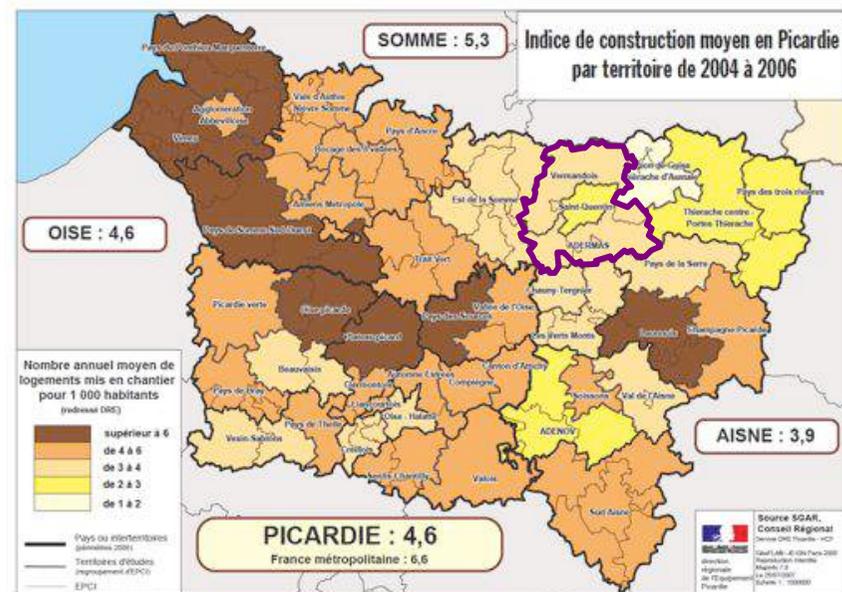
# FICHES HABITAT

Construction 1999/2006		Population en 2006	Evolution de la population 1999/2006	Nombre de logement en 99	Nombre de Constructions 1999/2006	Taux de construction 1999/2006	Nombre de constructions 1999/2003	Taux de construction moyen annuel 1999/2003	Nombre de constructions 2004/2006	Taux de construction moyen annuel 2004/2006
SCOT	de la communauté de communes Val d'Origny	3 376	-2,1%	1 478	54	3,7%	24	1,4	30	3,0
	de la vallée de l'Oise	13 104	0,7%	5 401	300	5,6%	151	2,3	149	3,8
	de St Quentin	73 312	-3,0%	33 613	938	2,8%	477	1,3	462	2,1
	du canton de St Simon	8 741	3,2%	3 325	234	7,0%	114	2,6	121	4,6
	du Pays du Vermandois	31 758	-2,5%	13 131	686	5,2%	333	2,1	353	3,7
<b>5 SCOT - Conférence de Pays</b>		<b>130 291</b>	<b>-2,1%</b>	<b>56 948</b>	<b>2 213</b>	<b>3,9%</b>	<b>1 098</b>	<b>1,7</b>	<b>1 115</b>	<b>2,9</b>
Aisne		537 059	0,3%	233 472	12 621	5,4%	6 176	2,3	6 445	4,0
Picardie		1 894 361	2,0%	796 628	51 148	6,4%	25 574	2,7	25 574	4,5

### Les constructions entre 1999 e 2006

Source : Observatoire Régional de l'habitat en Picardie ; Sitadel

Taux de construction : nombres logements construits 1999/2006 sur parc de logements en 1999.



## La dynamique constructive

### Une accélération des efforts constructifs...

Entre 1999 et 2006, plus de 2 000 logements ont été construits, ce qui représente une augmentation du parc de logement de près de 4%.

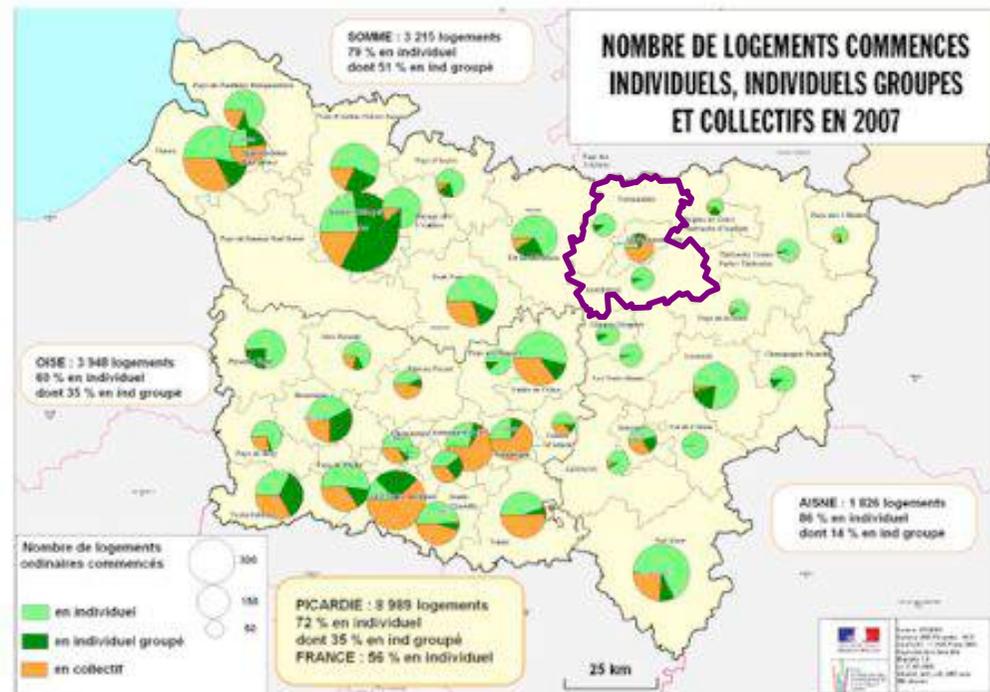
Si les 2/5<sup>ème</sup> environ de ces logements ont été créés dans la communauté d'agglomération de St.-Quentin, il est important de souligner que, en rapport à la population présente et au parc existant, c'est dans les communautés de communes rurales que l'effort constructif a été le plus marqué : les secteurs de la Vallée de l'Oise, du Vermandois et de St.-Simon ont connu une augmentation supérieure à 5 % similaire aux valeurs départementale et régionale (respectivement + 5,4 % et + 6,4%).

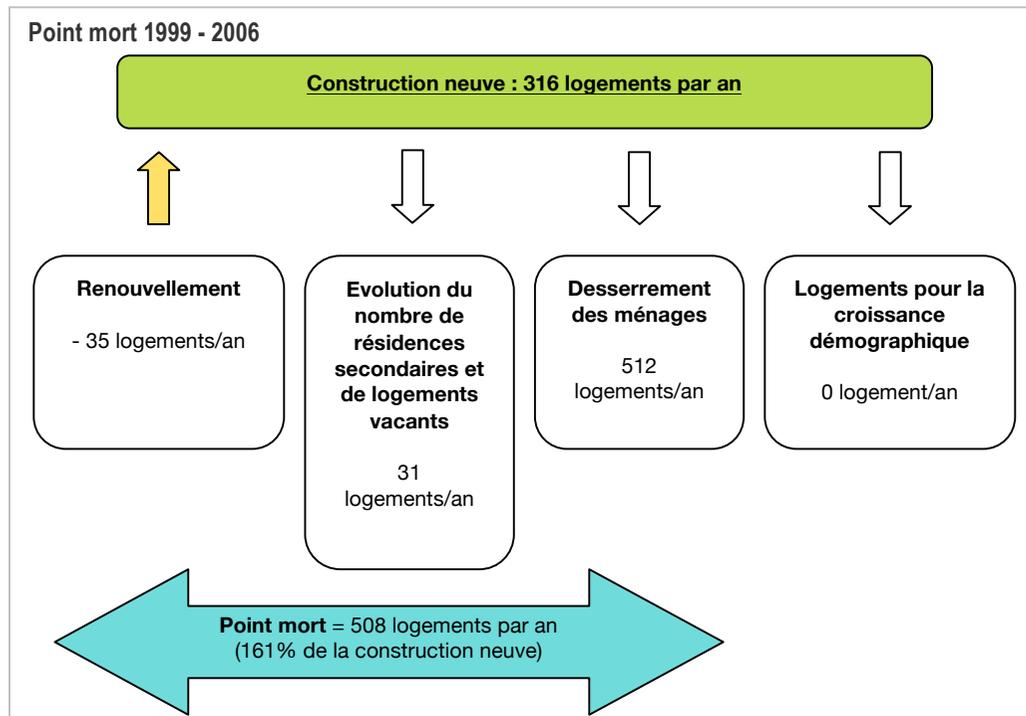
Au global, la construction dans le territoire est plus fragile qu'à l'échelle du département et de la Région.

Toutefois, au cours de la période 99/2006, l'événement à retenir est l'accélération de la dynamique constructive : l'ensemble des communautés de communes a connu, entre 2004 et 2006, un doublement de son niveau de construction par rapport à 1999/2003.

Les secteurs où la construction a été la plus vive correspondent aux espaces les plus attractifs du territoire : les communes à l'ouest de St-Quentin et le sud du territoire. Cette répartition suit la desserte autoroutière de l'A 26 et l'A 29 et démontre l'impact de l'amélioration des dessertes routières dans le choix d'installation des nouveaux arrivants.

L'augmentation de la construction dans ce contexte démontre qu'il existe un phénomène de rurbanisation dans le territoire, c'est-à-dire que des habitants venant de l'agglomération choisissent de s'installer dans des communes rurales, généralement dans un logement individuel, et continuent de travailler dans l'agglomération. Ce phénomène qui n'est pas propre au Saint-Quentinois, reste limité, mais souligne l'attractivité du cadre de vie et les potentialités offertes par l'amélioration de l'accessibilité globale du territoire pour asseoir cette attractivité.





## Le renouvellement du parc

Le renouvellement des logements correspond à la compensation de logements détruits, désaffectés ou transformés :

- Soit il est positif et signifie que des logements ont disparu (destruction ou transformation par exemple, de deux logements pour en créer un seul) ;
- Soit il est négatif, auquel cas, la transformation de logements se fait dans le sens inverse (scission de grands logements ou de corps de ferme).

On estime qu'une partie des nouveaux logements créés entre 1999 et 2006 est issue de réhabilitations, créée suite à des interventions sur le parc de logements existant : scission de grands logements (grands bâtiments de corps de ferme, par exemple) ou transformation de bâti d'activités en logement. Cela provient des efforts de réhabilitation du parc et des différents programmes lancés dans le territoire.

## Le point mort

Afin de comprendre et d'anticiper sur les besoins en logements à venir, il est possible de construire un modèle théorique basé sur la notion de « point mort », c'est-à-dire le nombre de logements minimum afin de permettre le maintien de la population à son niveau :

- Le « point mort » est calculé en additionnant le nombre de logements nécessaires au desserrement résidentiel, à la variation du stock de logements vacants et de résidences secondaires, et au renouvellement du parc. Il est égal à 508 logements.
- Le desserrement résidentiel correspond aux besoins en logements créés par la diminution de la taille des ménages et l'augmentation du nombre de ménages combinées (INSEE) : avec une diminution de 0,16 personne (estimation de la taille des ménages à 2,53 en 1999 contre 2,37 en 2007) et une augmentation de 2 241 ménages sur la même période, le besoin en logements du desserrement dans le territoire est estimé à 512 logements/an.
- La variation du stock de logements vacants (INSEE) sur la période 99-2006 correspond à une diminution de 87 logements/an.
- La variation du stock de résidences secondaires (INSEE) est évaluée sur la période 99-2007, à une remise sur le marché de 56 logements par an.
- Le renouvellement du parc est estimé (INSEE et SITADEL) à la création supplémentaire de 35 logements par an.

## ... Utilisée essentiellement pour le desserrement des ménages

### La construction de logements n'a pas servi à la croissance démographique

Entre 1999 et 2006, malgré une accélération de l'effort constructif, les nouveaux logements ont essentiellement été utilisés pour le desserrement des ménages.

En effet, en l'absence de croissance démographique, les nouveaux logements servent principalement à la population présente et notamment à répondre au besoin du desserrement des ménages, c'est-à-dire à la diminution du nombre de personnes par ménages.

Dans le St.-Quentinois, où le vieillissement s'est accentué et le desserrement des ménages a été rapide dans la dernière période (deux fois plus rapide qu'en France, avec une diminution du nombre de personnes par ménage de 4% contre 7%), la création de logements a été insuffisante pour répondre à ces phénomènes.

Les nouveaux logements ont donc été en nombre insuffisant pour répondre au développement démographique. Toutefois, la

création de logements supplémentaires n'aurait pas signifié automatiquement le renforcement de l'attractivité du territoire : ces logements, dans le cas où la demande n'aurait pas évolué, auraient pu ne pas trouver d'occupant et renforcer la vacance.

Il s'agit ainsi d'être vigilant sur la notion de point mort. Il apparaît que le niveau de construction a été insuffisant pour permettre le maintien de la population actuelle, pour répondre au besoin du desserrement et au final, pour servir au développement démographique, mais il est probable que la question du logement n'est qu'un paramètre face à ces enjeux.

Ainsi, il s'agit bien de réponse stratégique globale à laquelle le territoire devra réfléchir, avec une prise en compte toute particulière de l'évolution de la typologie de la population (famille, personnes âgées, conditions de ressources...). Pour le futur, les besoins du desserrement vont continuer à s'accroître et les besoins en logement augmenter d'autant.

Remarquons enfin, que ces constats sont à nuancer par intercommunalités. Les contextes entre les espaces urbains et ruraux, et les prémices d'un rebond d'attractivité ne sont pas les mêmes : les besoins précis en logement seront à considérer en fonction de chacune de ces spécificités territoriales.

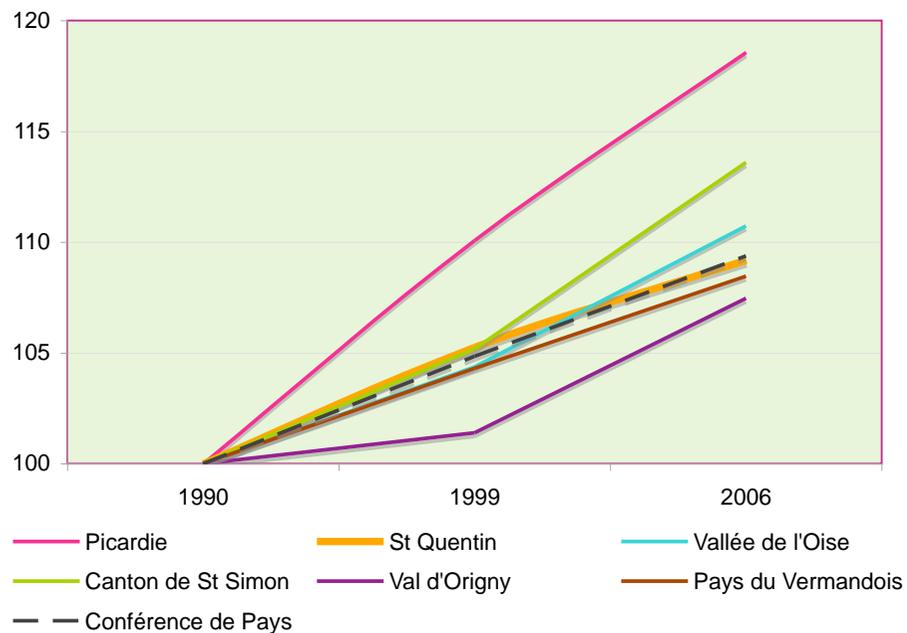
#### Estimation des besoins en logements/an pour le desserrement des ménages. Période 1999/2006

Source : Insee, Observatoire de l'habitat, Sitadel

Point mort 1999/2006		besoin en logements/an pour le desserrement	Point mort/an	Construction/an
<b>SCOT</b>	de la communauté de communes Val d'Origny	16	13	8
	de la vallée de l'Oise	36	37	43
	de St Quentin	328	297	134
	du canton de St Simon	21	20	33
	du Pays du Vermandois	117	148	98
<b>Conférence de Pays</b>		<b>512</b>	<b>508</b>	<b>316</b>

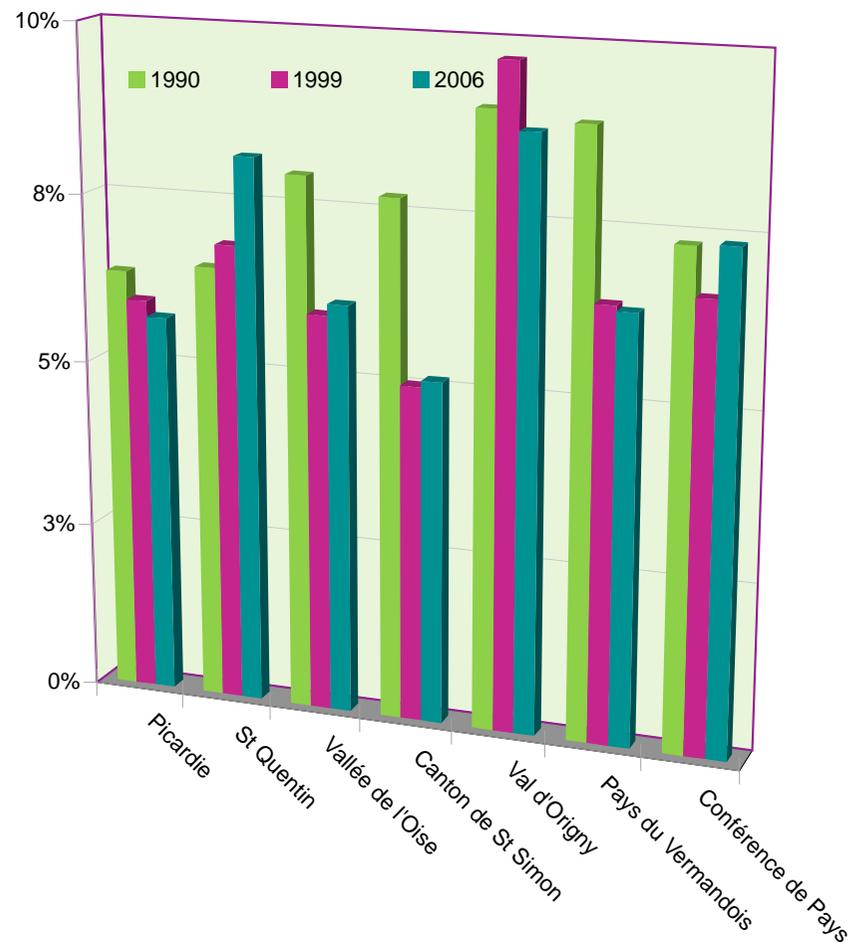
### Evolution du parc de résidences principales – Base 100 en 1990

Source : INSEE



### Le taux de vacance en 1990, 1999, 2006

Source : INSEE



## Caractéristique du parc de logements

### Une croissance du parc des résidences principales

Le Pays du Saint-Quentinois dispose de 59 400 résidences principales, soit 91 % du parc total de logements.

Le parc de logements du territoire est en effet avant tout dédié au logement principal, les résidences secondaires ne représentant que 1,6 % du parc (en France, on compte près de 10 % de résidences secondaires). Le territoire ne présente pas une spécificité touristique et n'a pas développé une vocation de villégiature rurale (maisons de campagne). La vallée de l'Oise se distingue à peine de ce constat, avec 3,3 % de résidences secondaires.

L'évolution du parc de résidences principales démontre dans le long terme un rythme de croissance progressif, deux fois moins soutenu que les rythmes en France ou en Picardie.

Entre 99 et 2006, on relève les évolutions suivantes :

- Un parc de résidences principales qui augmente de 4 %, contre 10 % en France et 6 % dans l'Aisne ;
- Une augmentation de la vacance de 16 % : après avoir diminué de 7 % entre 1990 et 1999, le territoire retrouve son niveau de 1990 avec un taux de vacance à 7,4 % ;
- Une baisse du nombre de résidences secondaires de 30 % (-19% dans l'Aisne et - 11 % en Picardie).

Durant cette période, la population diminuait de 3,2 %. **La baisse de la population ne s'est donc pas accompagnée d'une stagnation du parc de logement.**

Certains secteurs ont de surcroît, connu depuis 1999, une accélération de l'augmentation de leur parc : la Vallée de l'Oise et le Val d'Origny présentent un accroissement de 6 % et le parc de St.-Simon de 8 %.

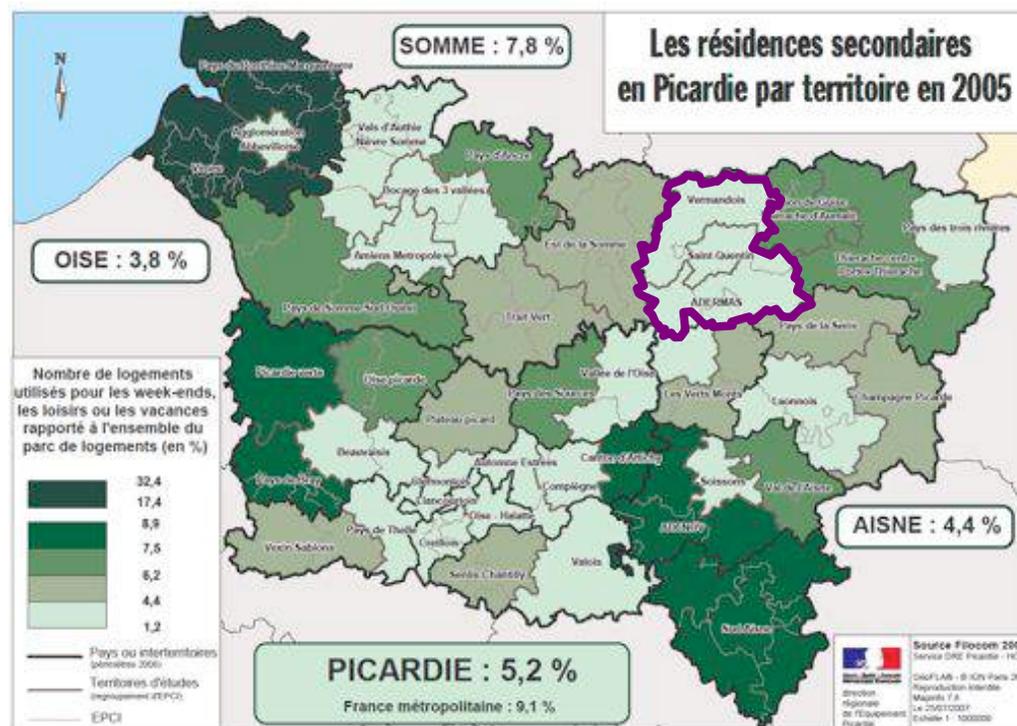
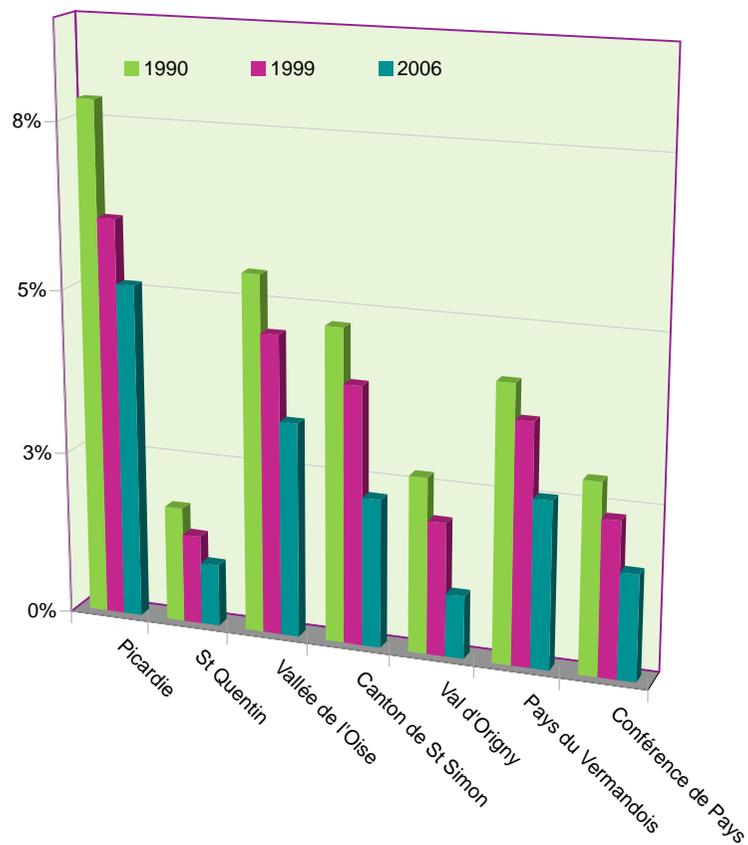
**Pour la communauté de communes de St.-Simon, cet effort constructif s'est réalisé simultanément à la reprise de la croissance démographique.**

	Logements	résidences principales		résidences secondaires		vacants	
St Quentin	35 210	32 003	91%	334	1%	2 873	8%
Vallée de l'Oise	5 660	5 128	91%	185	3%	346	6%
Canton de St Simon	3 530	3 269	93%	80	2%	181	5%
Val d'Origny	1 531	1 382	90%	15	1%	134	9%
Pays du Vermandois	13 475	12 274	91%	343	3%	858	6%
<b>Conférence de Pays</b>	<b>59 407</b>	<b>54 057</b>	<b>91%</b>	<b>958</b>	<b>2%</b>	<b>4 392</b>	<b>7%</b>

**Le parc de résidences principales et secondaires, et de logements vacants en 2006**

Source : INSEE

**La part de résidences secondaires en 1990, 1999, 2006**  
 Source : INSEE



**La création de nouveaux logements dans le territoire a essentiellement été utilisée pour répondre au besoin du desserrement des ménages.**

En effet, l'évolution des modes de vie conduit à la diminution du nombre de personnes vivant dans un même logement (vieillesse de la population, décohabitation des jeunes, divorce...). Dans le Pays du Saint-Quentinois, bien que la taille des ménages reste assez élevée dans les secteurs ruraux en raison du maintien de ménages familiaux, le territoire a connu une accélération de la diminution du nombre de ses ménages dans la dernière période. Ainsi, il a dû accuser une demande plus forte en logements, malgré l'absence d'une pression résidentielle extérieure.

Taille des ménages		2006
<b>SCOT</b>	de la communauté de communes Val d'Origny	<b>2,42</b>
	de la vallée de l'Oise	<b>2,54</b>
	de St Quentin	<b>2,24</b>
	du canton de St Simon	<b>2,63</b>
	du Pays du Vermandois	<b>2,55</b>
	<b>Conférence de Pays</b>	<b>2,37</b>
France		2,31

Avec un taux à 7 %, la vacance du Pays se situe dans la « norme » jugée nécessaire à la bonne rotation du parc, qui permet la mobilité résidentielle des ménages.

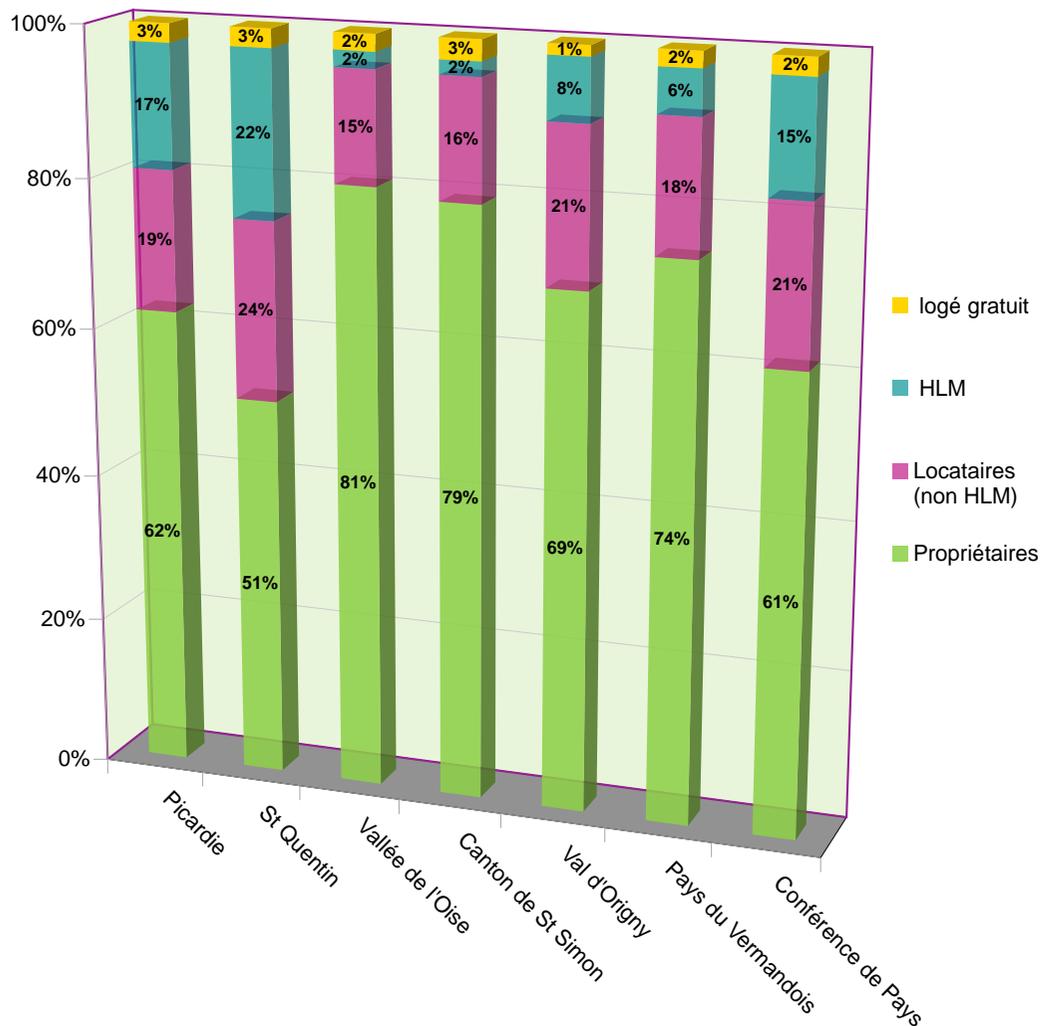
Toutefois son évolution depuis 1990 – avec une phase de diminution suivie d'une augmentation deux fois plus importante - constitue un indicateur des possibles fragilités du fonctionnement du parc :

- Une évolution du parc qui ne participe pas à son attractivité résidentielle du fait d'une faiblesse de la demande ou d'une inadaptation de l'offre aux demandes locales ;
- L'inadaptation des parcs peut recouvrir tant des questions de statut, type et taille de logements que des problématiques plus globales d'attractivité (localisation).

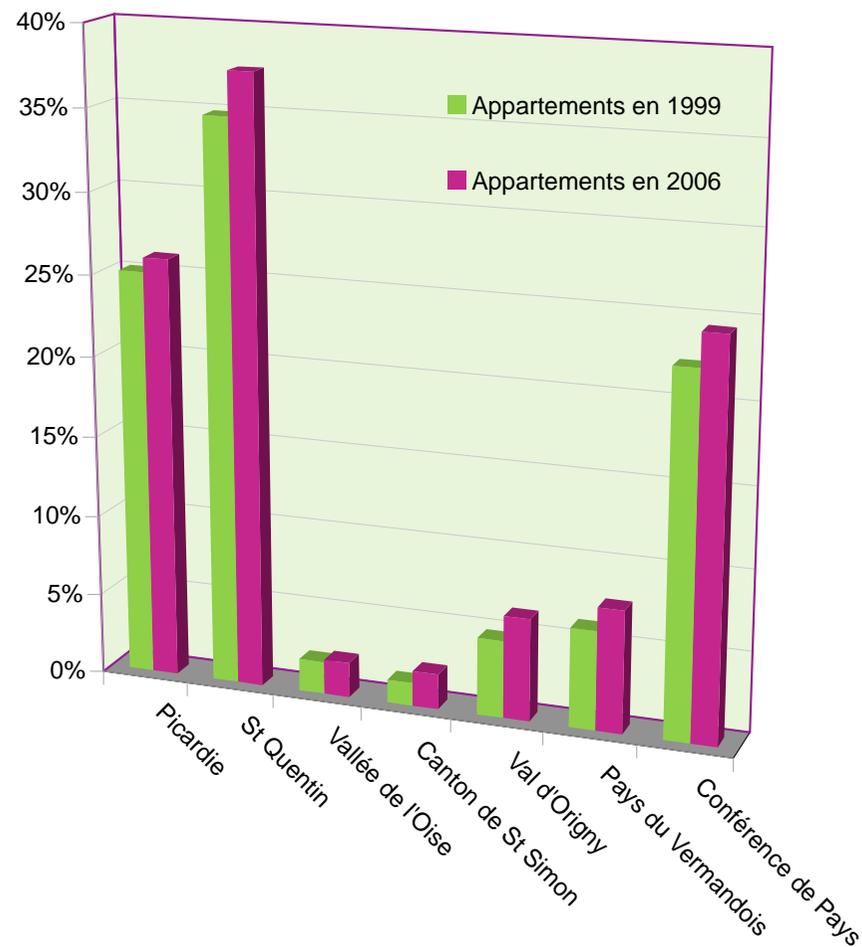
Le contexte démographique du territoire et son déficit d'attractivité, nécessite une vigilance particulière sur la disponibilité et la diversité des logements dans le territoire. Il conviendra de prendre garde à l'adaptation du parc existant aux besoins locaux et aux demandes issues de l'extérieur. Cette approche pourra concerner les types de logements nécessaires (locatifs, collectifs, aidés...) mais aussi leur morphologie (forme urbaine) et leur accessibilité (desserte en transport collectif, proximité avec les services...)

Evolution des parcs	Résidences principales		Logements vacants		Résidences secondaires	
	1990/1999	1999/2006	1990/1999	1999/2006	1990/1999	1999/2006
St Quentin	5%	4%	11%	25%	-19%	-27%
Vallée de l'Oise	4%	6%	-24%	8%	-15%	-25%
Canton de St Simon	5%	8%	-34%	8%	-17%	-39%
Val d'Origny	1%	6%	9%	-7%	-23%	-51%
Pays du Vermandois	4%	4%	-27%	1%	-12%	-29%
<b>Conférence de Pays</b>	<b>5%</b>	<b>4%</b>	<b>-7%</b>	<b>16%</b>	<b>-16%</b>	<b>-29%</b>
France	11%	10%	7%	-2%	3%	6%
Aisne	7%	6%	-9%	8%	-16%	-19%
Picardie	10%	8%	0%	2%	-17%	-11%

**Répartition du parc de résidences principales par type de logements en 2006** Source : INSEE



**Part des appartements dans le parc total en 1999 et 2006** Source Insee



## La diversité des logements

### Une offre qui se diversifie : 2/5<sup>ème</sup> des logements sont locatifs et le parc collectif augmente

Les différents statuts des logements - propriétaires et locataires - sont assez équilibrés dans le Pays du Saint-Quentinois puisque 61 % des logements sont occupés par leur propriétaire (62 % en Picardie).

Dans chaque communauté de communes, on retrouve **une représentation de locataires significative, peu commune pour des territoires à majorité rurale**. La Communauté d'Agglomération de St.-Quentin possède certes un niveau de locataires plus élevé, avec 56 % de locataires dont 22 % logés en HLM, en raison de sa typologie urbaine. Mais, les autres SCOT présentent entre 1/5 et 1/6 de logements locatifs au sein de leur parc.

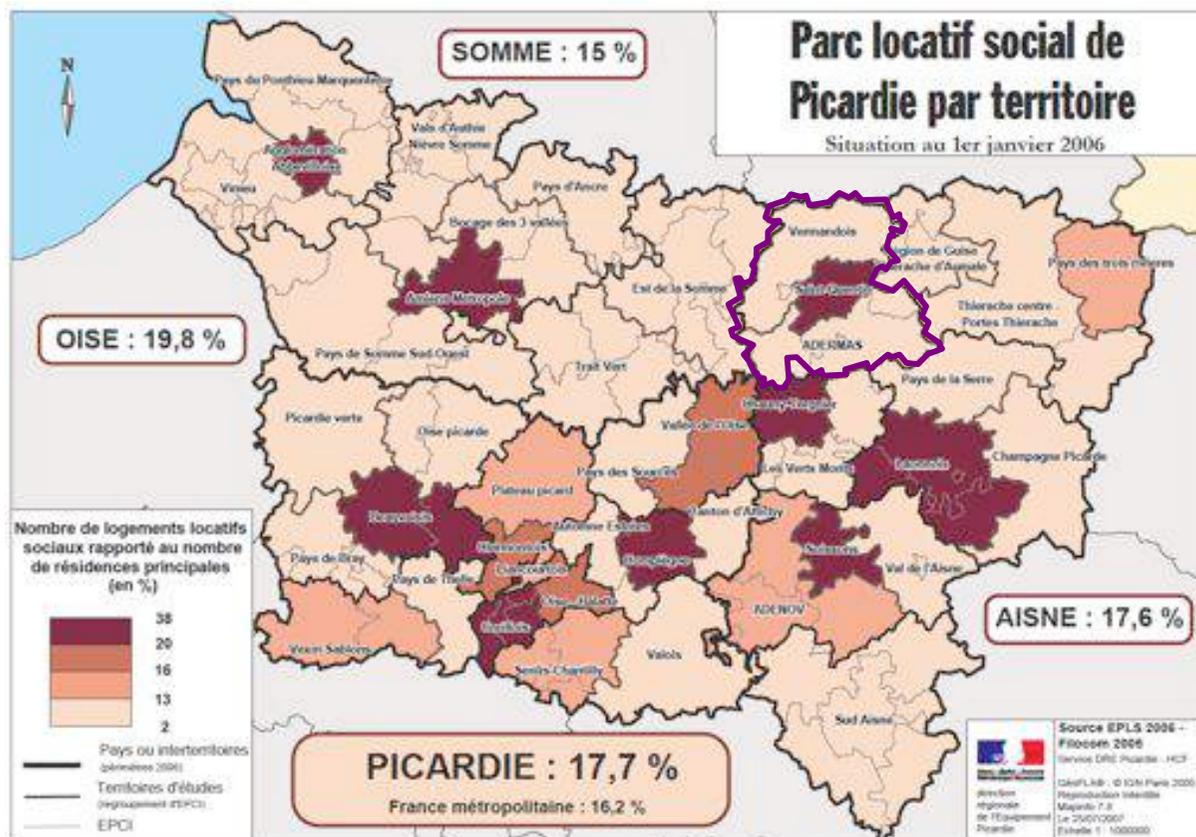
Il est intéressant de noter que ces logements locatifs ne concernant pas essentiellement des logements individuels : dans les différents secteurs, les appartements sont faiblement présents, hormis à St.-Quentin.

Si les appartements constituent 37 % du parc de logements de la Communauté d'Agglomération de St.-Quentin, les autres parcs possèdent très peu de logements collectifs : 2 % pour la Vallée de l'Oise et Saint Simon, 6 % pour le Val d'Origny et 8 % pour le Pays du Vermandois. **Le parc collectif est cependant en augmentation pour toutes les communautés.**

Le parc locatif correspond à une demande particulière dans le déroulement du parcours résidentiel d'un ménage : soit une réponse aux besoins de ménages à faible revenu, soit une réponse au vieillissement et à la décohabitation de jeunes.

Dans le Pays du Saint-Quentinois, la présence d'un parc locatif individuel souligne un besoin important de disposer d'un segment de marché intermédiaire entre le locatif en appartement correspondant à un mode de vie urbain et la maison individuelle à la campagne en accession dont le coût peut être trop élevé pour des jeunes ménages souhaitant bénéficier d'un cadre rural et d'un logement à loyer maîtrisé.

Le maintien de l'offre locative, en logements collectifs et individuels, constitue un enjeu essentiel pour le Saint-Quentinois afin de pouvoir continuer à répondre aux besoins particuliers de ses populations.



	Communes ayant des LS	Logements locatifs sociaux (LLS)	Résidences principales (RP) Filocom 2005	Part des LLS dans les RP (%)
<b>AISNE</b>	217 (27%)	39 079	216 602	18,0
<i>Laon</i>		5 261	11 234	46,8
<i>Saint-Quentin</i>		7 599	25 330	30,0
<i>Soissons</i>		5 993	12 726	47,1
<b>OISE</b>	356 (51%)	60 400	299 570	20,2
<i>Beauvais</i>		9 445	23 376	40,4
<i>Compiègne</i>		6 692	18 699	35,8
<i>Creil</i>		7 230	11 764	61,5
<b>SOMME</b>	137 (18%)	35 556	229 089	15,5
<i>Abbeville</i>		3 420	10 361	33,0
<i>Amiens</i>		20 760	61 325	33,9
<b>PICARDIE</b>	710 (31%)	135 035	745 261	18,1

## Des logements sociaux nombreux, mais inégalement répartis

Le locatif social constitue 15 % de l'offre du Pays, mais il est concentré à 87% dans la communauté d'Agglomération de St.-Quentin.

Pour la vallée de l'Oise et le canton de St.-Simon, les logements sociaux sont faiblement présents (2 % de leur parc), et un peu plus pour le Val d'Origny et le Vermandois (8 et 6 % respectivement).

Au global, on compte 8 175 logements sociaux dans le territoire en 2006, effectifs qui a diminué de 4 %, baisse entraînée principalement par la diminution du parc de St.-Quentin (- 300 logements environ).

Cette diminution est due à la mise en oeuvre des programmes de rénovation urbaine dans l'agglomération, incluant des démolitions : 589 logements sont démolis à St.-Quentin. Ces dernières sont compensées, mais peuvent induire des périodes intermédiaires de « déficit » de logements.

Les communes possédant plus de 10 % de logements sociaux	part de logements sociaux
Gauchy	60%
Saint-Quentin	57%
Lehaucourt	51%
Grugies	40%
Holnon	39%
Mont-d'Origny	37%
Homblières	37%
Fresnoy-le-Grand	36%
Itancourt	34%
Morcourt	28%
Harly	27%
Bohain-en-Vermandois	26%
Seraucourt-le-Grand	23%
Origny-Sainte-Benoite	23%
Montescourt-Lizerolles	21%
Omissy	18%
Beaurevoir	18%
Ribemont	13%
Lesdins	11%
<b>Part des logements sociaux du Pays du Saint Quentinois</b>	<b>49%</b>

## Le programme de rénovation urbaine de St.- Quentin

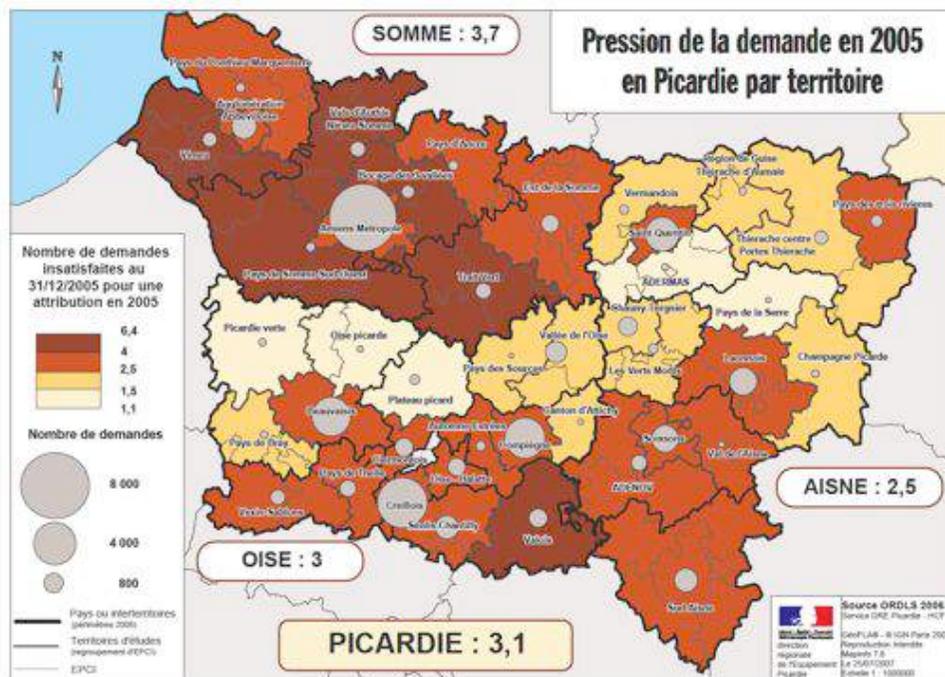
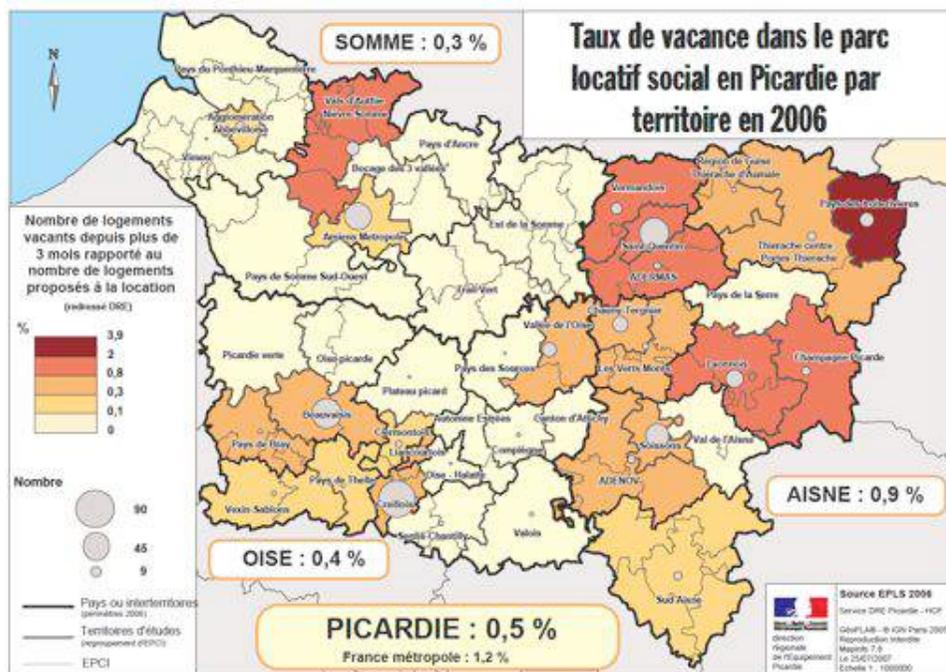
Un programme de construction et rénovation des logements, d'amélioration du cadre de vie et création de nouveaux équipements qui concernent tous les quartiers de Saint Quentin. Il prévoit **138 millions** d'investissements sur la période 2007 et 2011.

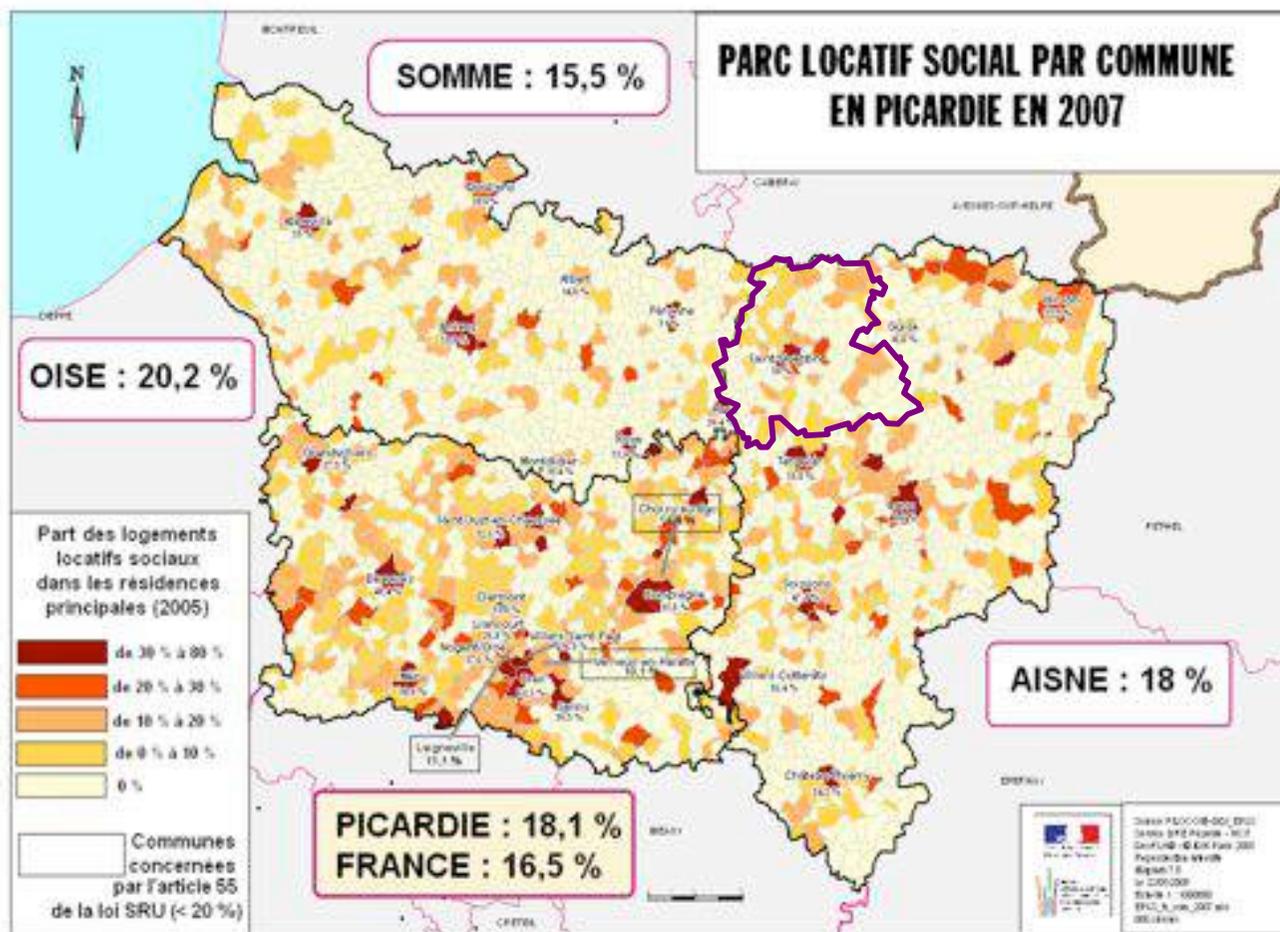
### 46 opérations

- 4 opérations de démolition de logements vétustes,
- 16 opérations de construction de nouveaux logements, pour la location et l'accession à la propriété,
- 3 opérations de réhabilitation de logements pour améliorer leur confort et leur isolation,
- 21 opérations pour améliorer le cadre de vie ou créer de nouveaux équipements,
- 1 opération programmée d'amélioration de l'habitat ancien.

Nombre de **logements** concernés :

- 602 logements construits, dont 576 seront destinés à la location,
- 589 logements démolis,
- 916 logements réhabilités.





### Le logement aidé en zone rurale

La communauté de communes de Saint-Simon a réalisé des projets de rénovation de bâtiments inoccupés en logements locatifs sociaux

- Réhabilitation de l'ancienne gare de Flavy-le-Martel en quatre logements sociaux ;
- Réalisation de deux logements dans l'ancien bureau de poste de Villers-Saint-Christophe ;
- Création de neuf logements dans un ancien atelier de confection à Montescourt-Lizerolles (Résidence Dudot).

Elle accompagne également la réalisation de lotissements : achat de terrain, maîtrise d'ouvrage des voiries et réseaux, revente des parcelles aux particuliers).



## Les gens du voyage

Un schéma départemental d'accueil des gens du voyage a été approuvé le 3 juillet 2003 dans le département de l'Aisne

Dans le Saint-Quentinois, l'offre en accueil des gens du voyage est constituée par :

- Saint-Quentin –Gauchy : 50 places existantes ;
- Guise : 10 places, études à lancer ;
- Bohain, 10 places, études à lancer

Le schéma constate des pointes ponctuelles de fréquentation des gens du voyage pour des périodes de quelques jours à une semaine sur le territoire des villes de Laon, Saint-Quentin et Soissons.

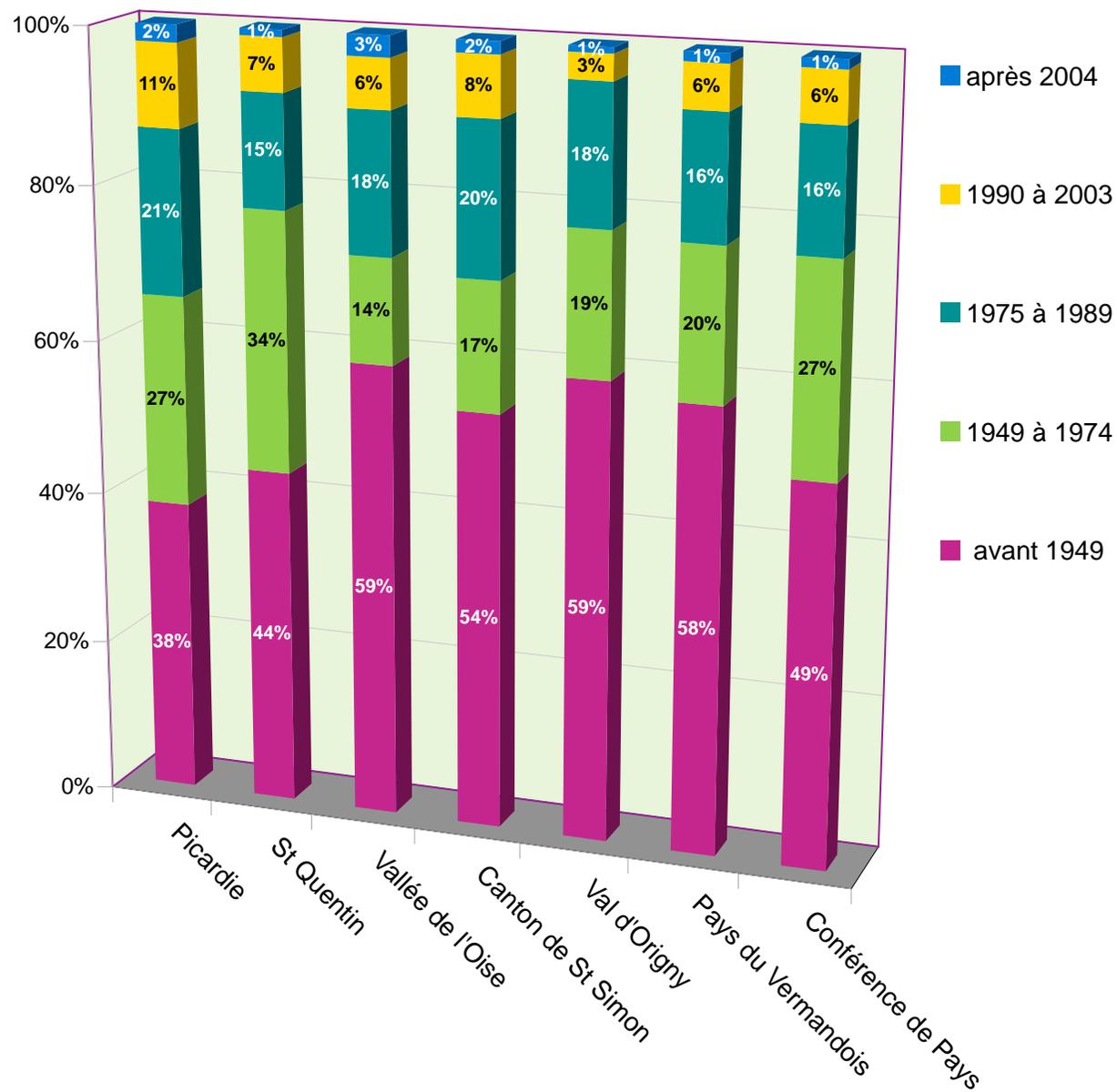
Par conséquent, il prévoit la mise à disposition de **cinq aires de grand passage d'une capacité de 100 à 150 caravanes** :

- une aire dans le secteur de **Trélou-sur-Marne** d'une capacité de 100 à 150 caravanes ;
- une aire dans le secteur de **Charly-sur-Marne** d'une capacité de 100 à 150 caravanes ;
- une aire dans le secteur de **Laon** d'une capacité de 100 caravanes ;
- une aire dans le secteur de **Saint-Quentin** d'une capacité de 100 caravanes ;
- une aire dans le secteur de **Soissons** d'une capacité de 100 caravanes. Cet espace **a déjà été réalisé.**

Le schéma précise les modalités de création de ces aires :

- Chaque aire se présentera sous la forme d'un terrain temporaire ou de plusieurs terrains temporaires contigus sommairement équipés : surface en dur ou pâtures bénéficiant d'un raccordement sur les réseaux d'eau potable et d'électricité et organisation d'un ramassage des déchets ménagers pendant la période concernée. La principale difficulté réside dans le choix de terrains suffisamment vastes et assez bien situés aux yeux des gens du voyage (terrains de sport, pâture).
- Pour obtenir un consensus sur la localisation de ce type d'accueil, il pourrait être préférable d'organiser pour chaque secteur concerné une offre en « terrains tournants », chaque terrain n'étant pas destiné à être proposé tous les ans mais seulement un an sur deux ou trois.

Âge du parc de résidences principales en 2006 Source : INSEE



## L'état du parc

### Un parc vieillissant

Un peu moins de la moitié du parc date d'avant 1949 : comme dans le Département, le territoire présente un parc de logement plus ancien que la moyenne nationale (1/3 du parc) et régionale (38 % du parc).

Le parc de la communauté d'agglomération de St.-Quentin se distingue avec un parc de logement datant d'avant 49 moins important (44%). Toutefois, si l'on compte les logements d'avant 1975, il apparaît que le parc de logements de la communauté d'agglomération est également marqué par son ancienneté : 78 % du parc date d'avant 1975, contre 59 % en France.

La réserve de logements récents est faible : 8 % des logements ont été construits après 1999 dans le Pays, les communautés de communes de Saint-Simon et de la Vallée de l'Oise disposant de la part la plus importante avec 9% chacune.

L'ancienneté du parc et la faiblesse de son renouvellement récent ne constitue pas une problématique isolée du territoire dans le département : dans l'Aisne, 9 % des logements datent d'après 1990, contre 18% en France.

Cet état de fait mobilise d'ores et déjà le territoire qui s'investit dans des programmes de réhabilitation.

En effet, le renouvellement du parc ancien se réalise au travers la construction de nouveaux logements remplaçant les plus anciens devenus obsolètes, mais aussi par leur réhabilitation.

L'amélioration de l'habitat dans le territoire constitue des actions à privilégier, car c'est un moyen d'adapter l'offre existante à la demande, de limiter la création de vacance et également, de travailler à la valorisation du cadre de vie et des paysages.

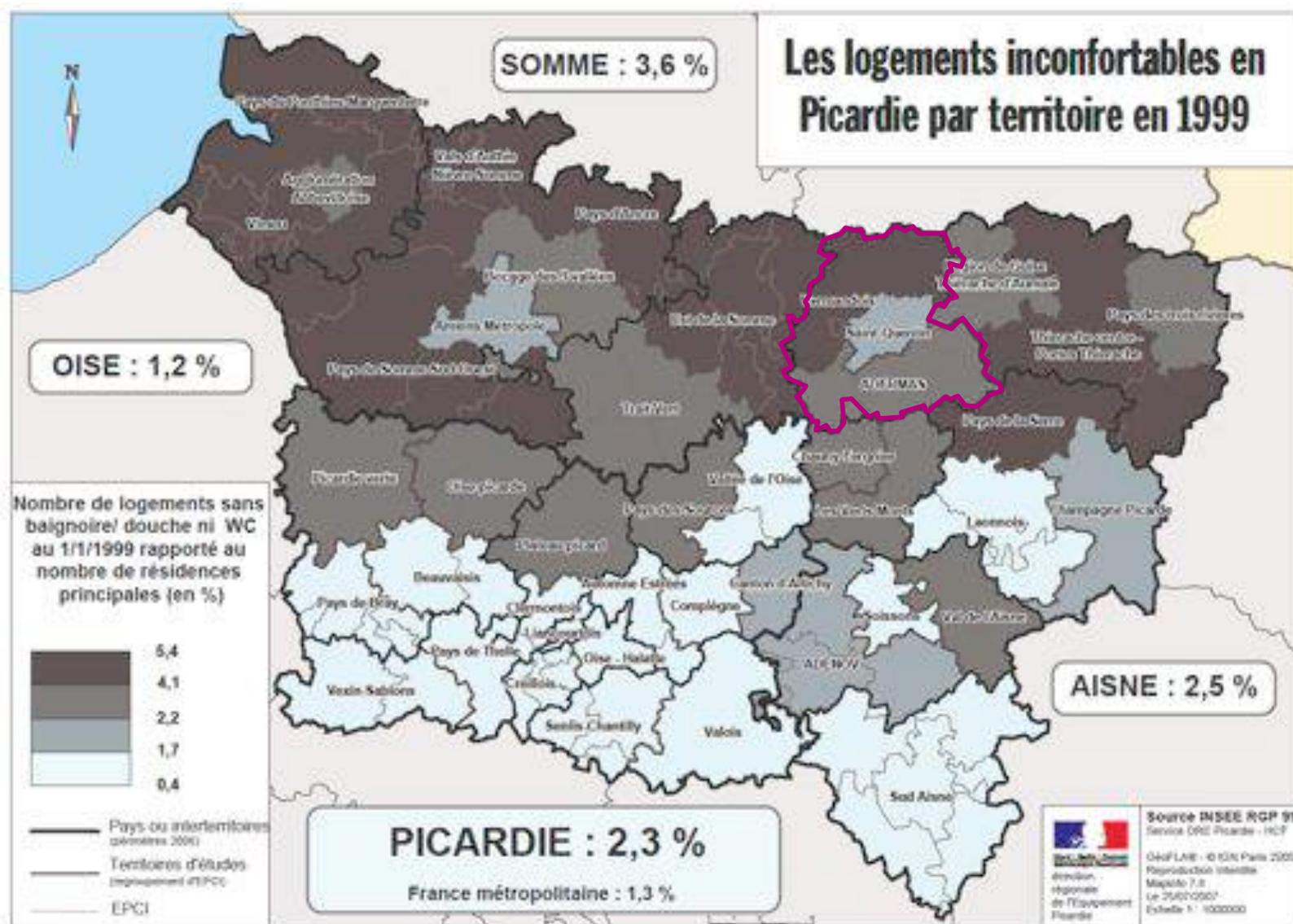
### L'OPAH de la Vallée de l'Oise

La C.C.V.O., l'Etat, le Conseil Régional de Picardie, le Département de l'Aisne et l'A.N.A.H. (Agence Nationale de l'Habitat) ont engagé une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat. Elle vise à l'amélioration du confort des logements. :

- permettre l'aménagement de logements adaptés au handicap, au maintien à domicile des personnes âgées
- résorber l'habitat indigne.
- encourager l'utilisation des énergies renouvelables.
- préserver et embellir le patrimoine local.

### L'Opération "Façades" de la communauté de communes de Saint Simon

Elle a pour but de rénover l'extérieur des logements, mais surtout de conserver et mettre en valeur le patrimoine architectural. L'aide maximale accordée est de 30% sur une dépense subventionnable plafonnée à 6 000 €, soit 1 800 € sans plafonds de ressources.



## Des besoins très importants d'amélioration et d'adaptation du parc

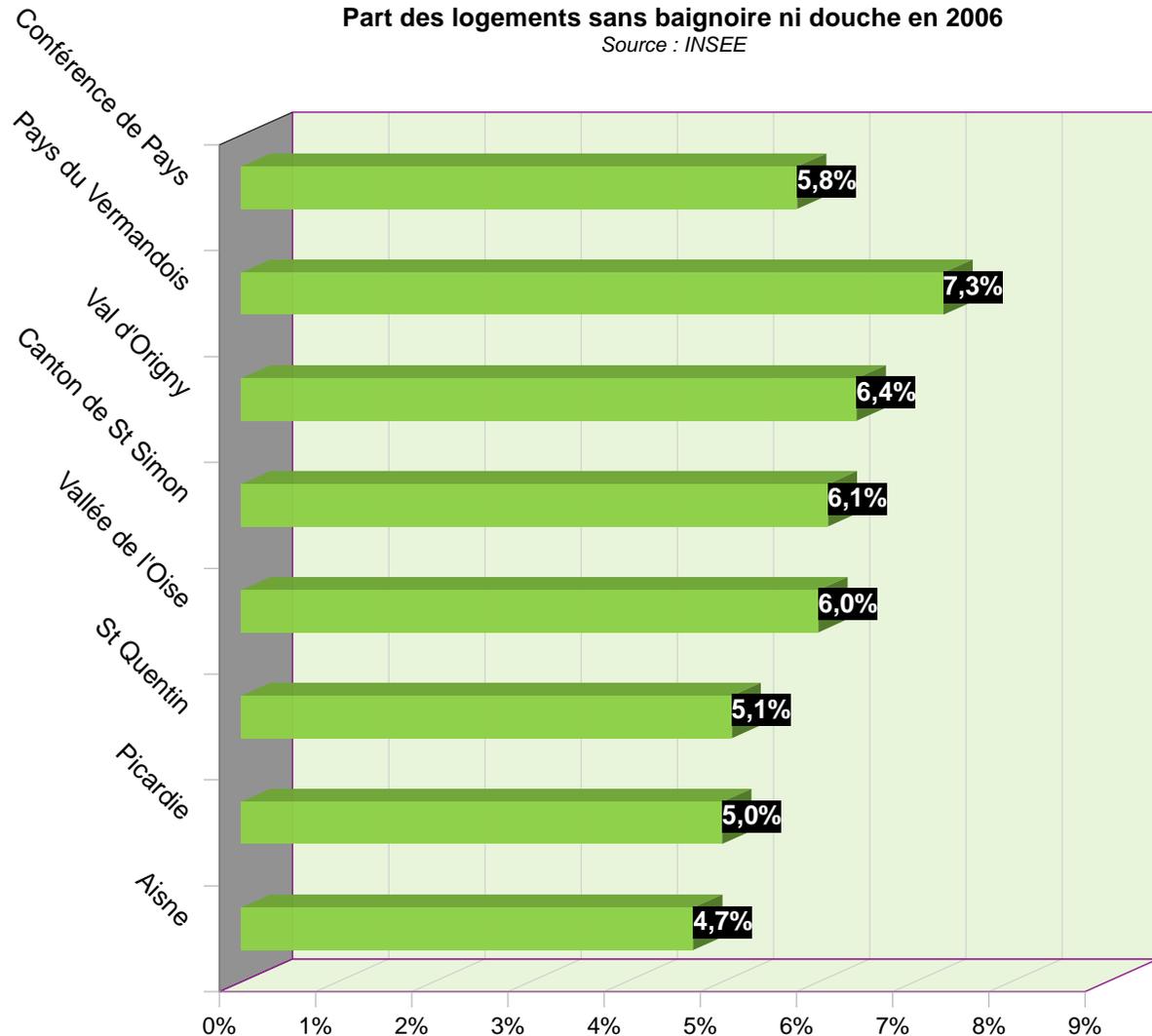
De surcroît, l'état du parc dans le territoire nécessite des interventions ciblées pour fournir le confort de base dans tous les logements (salle de bain, douche, WC, chauffage).

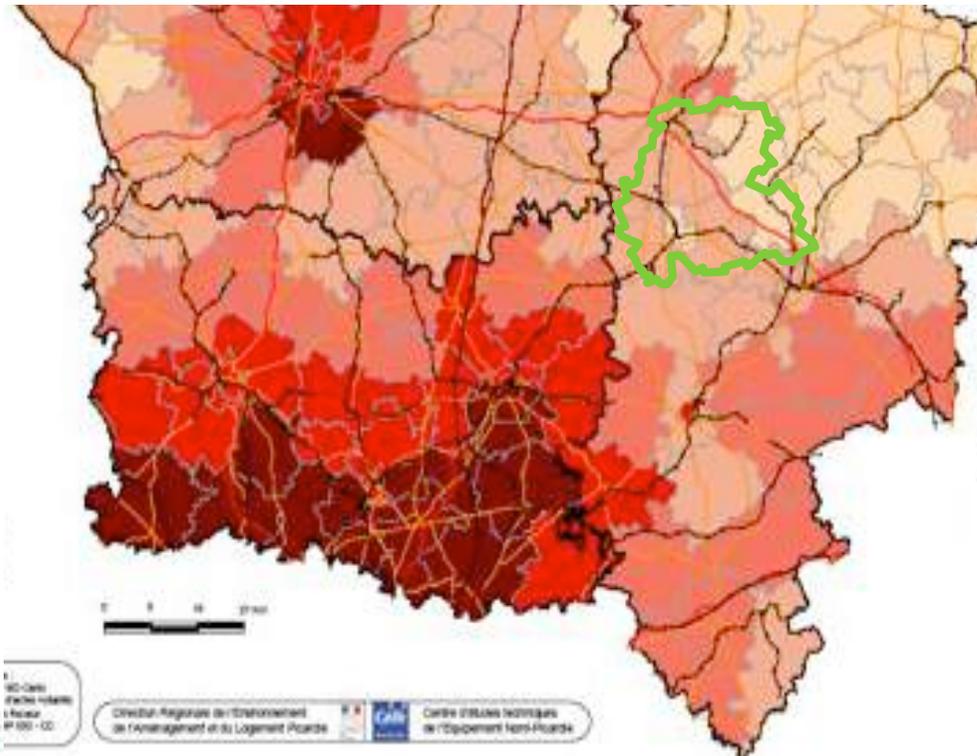
En effet, le nombre de logements sans baignoire ni douche est supérieure aux moyennes régionale et départementale surtout pour les communautés de communes à dominante rurale.

Cette importante représentation de logements inconfortables et anciens corroborent l'analyse de terrain qui constatent les difficultés d'entretien des logements, des besoins de renouvellement du parc par la création de nouveaux logements ou l'adaptation de l'existant.

**Part des logements sans baignoire ni douche en 2006**

Source : INSEE

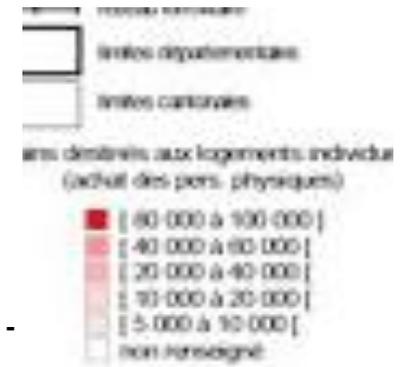
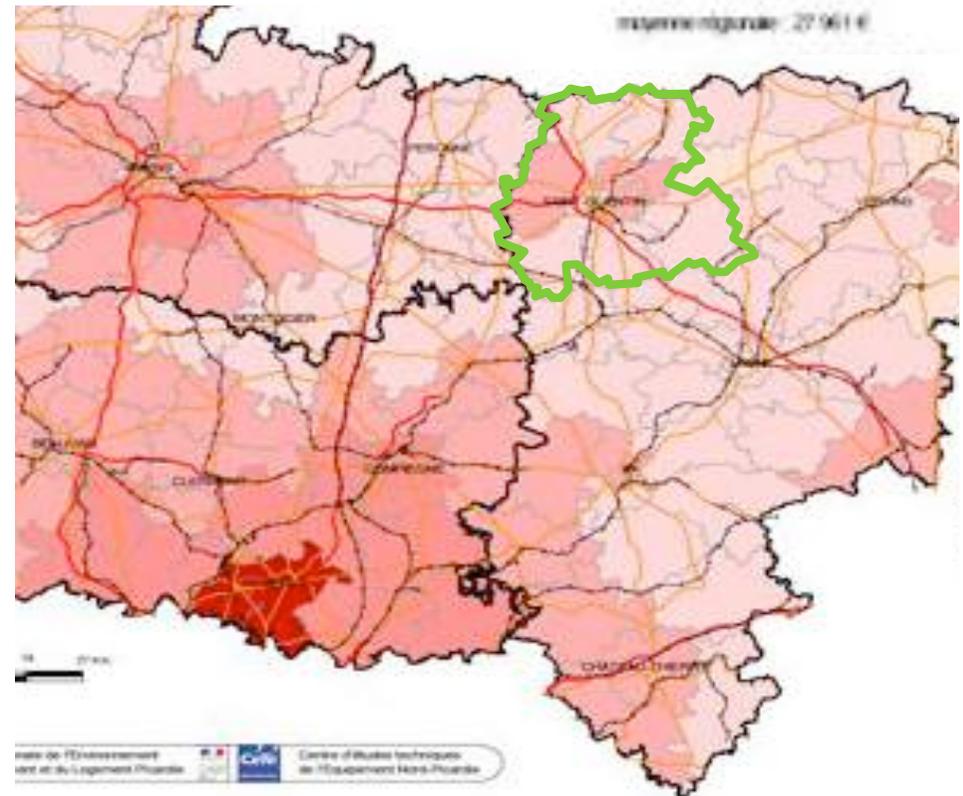




**Prix moyen des maisons anciennes  
Période 2001-2003**



**Prix moyen des lots et terrains à construire -  
Période 2001-2003**



moyenne régionale : 27 961 €

## Le marché immobilier et foncier

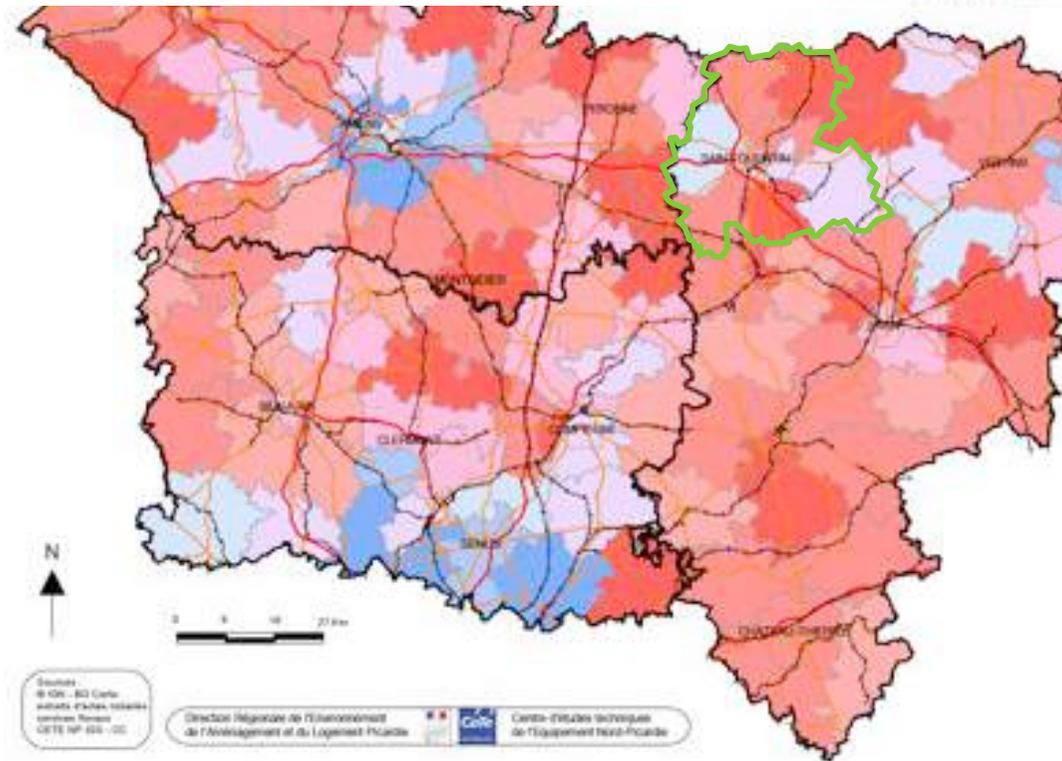
Les prix fonciers et immobiliers du Pays du Saint-Quentinois sont parmi les moins élevés de la Région. Toutefois situé à la périphérie avec la Somme et l'Oise, le territoire affiche des prix plus élevés que le quart nord-est de l'Aisne. En effet, l'agglomération de St.-Quentin et l'accessibilité autoroutière et ferrée du territoire semblent jouer un effet dans le niveau plus élevé des prix dans le secteur. On remarque à ce sujet que les prix les plus élevés dans le territoire sont en première et seconde couronne de l'agglomération de St.-Quentin.

Quelques indicateurs :

- Dans l'Aisne, le prix moyen des lots sur la période 2001/2003, a été de 17 575 euros. Dans le territoire, il se situe 10 000 et 20 000 euros. La communauté d'agglomération de St.-Quentin et l'ouest du territoire présente des prix plus élevés.
- Dans l'Aisne, le prix moyen des maisons anciennes sur la période 2001/2003, étaient de 74 410 euros. Dans le territoire, il se situe entre 60 000 et 80 000 euros dans le secteur ouest ; entre 100 000 à 120 000 euros pour la communauté d'agglomération de St.-Quentin ; entre 40 000 à 60 000 euros pour le nord-est du territoire.

### Acquisition des cadres et employés ouvriers sur le marché foncier – Période 2001-2003

A l'instar des prix immobiliers et fonciers dans le territoire, la répartition des catégories socioprofessionnelle reflète les différences de coûts : la Vallée de l'Oise, le Val d'Origny et les communes à l'ouest de la communauté d'agglomération de St.-Quentin accueillent plus de cadres.



■ Les prix au m<sup>2</sup> estimés en mai 2010 (cf. carte ci-contre (prix moyen pour les appartements et les maisons nues) :

- 1 260 euros le prix moyen du m<sup>2</sup> pour St.-Quentin ;
- 1 220 euros/m<sup>2</sup> à Fresnoy-le-Grand et Ribemont ;
- 1 350 euros m<sup>2</sup> à Bohain en Vermandois ;
- 1 380 euros/m<sup>2</sup> à Origny-Sainte-Benoite ;
- 1 480 euros/m<sup>2</sup> à Essigny-le-Grand ;
- 1 300 euros/m<sup>2</sup> à Flavy-le-Martel.

**Estimation de prix au m<sup>2</sup>  
(maisons et appartements  
confondus) en avril 2010**

*Sur la base de deux sources  
d'informations complémentaires :*

- 1. les transactions historiques  
enregistrées par la base BIEN des  
Notaires de Paris / Ile de France ;*
- 2. les dernières transactions  
remontées par des agences  
immobilières locales.*

100 € / m <sup>2</sup> ou plus
100 à 1800 € / m <sup>2</sup>
120 à 1650 € / m <sup>2</sup>
130 à 1520 € / m <sup>2</sup>
140 à 1430 € / m <sup>2</sup>
170 à 1360 € / m <sup>2</sup>
160 à 1270 € / m <sup>2</sup>
130 à 1360 € / m <sup>2</sup>
190 à 1200 € / m <sup>2</sup>
130 à 1290 € / m <sup>2</sup>
170 à 1230 € / m <sup>2</sup>
170 € / m <sup>2</sup> ou moins

