



PAC

PORTER A CONNAISSANCE

FICHE n° 1

La France connaît une pénurie de logements qui concerne de nombreuses régions, frappant plus particulièrement les ménages à revenus modestes ou moyens. C'est pourquoi notre pays est actuellement engagé dans un vaste programme de rattrapage.

Globalement, il faut aujourd'hui construire plus de 400 000 logements par an en France, soit 4 millions de logements sur 10 ans pour un parc actuel évalué à un peu plus de 30 millions d'unités. Les auteurs des documents d'urbanisme, en ce qu'ils décident où l'on va construire demain et dans quelles proportions, ont ici une responsabilité essentielle.

Outre la construction de logements en nombre suffisant, il leur revient de prendre en compte l'objectif de maîtrise de la circulation automobile au nom de la lutte contre le réchauffement climatique et la ségrégation résidentielle que l'usage généralisé de la voiture favorise.

C'est pourquoi il importe de comprendre qu'à rebours de la tendance actuelle à la construction dans le périurbain lointain, le développement de l'offre de logements devra porter prioritairement dans les communes proches du cœur des agglomérations existantes. De manière générale, les principes suivants peuvent être rappelés :

- ✓ prévoir l'ouverture à l'urbanisation de surfaces suffisantes, en adéquation avec un objectif de production de logements,
- ✓ adopter des règles de gestion des densités (coefficient d'occupation des sols, taille minimale des parcelles, etc.) et des formes urbaines (hauteur des constructions, implantation sur la parcelle, etc) à la fois simples, claires et adaptées à l'objectif de construction de logements en nombre suffisants,
- ✓ prohiber toute disposition réglementaire faisant obstacle par principe à l'implantation de logements sociaux.

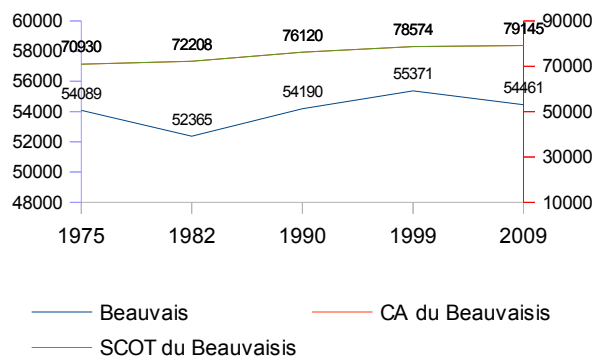
Croissance démographique

En 2009, la ville de Beauvais compte 54 461 habitants.

La population a diminué de 3,19 % entre 1975 et 1982 (-1 724 habitants), puis a légèrement augmenté de 5,74 % entre 1982 et 1999 (+3 006 habitants) avant de rechuter de 1,64% jusqu'en 2009 (-910 habitants).

Le taux de variation annuel moyen entre 1999 et 2009 est de -0,20 % : il est le fait d'un mouvement naturel positif de 0,80 % et d'un solde migratoire négatif de -1%.

Evolution de la population



Composition du parc de logement

La ville de Beauvais comptait 25 918 logements en 2010 (Source INSEE 2010).

Le nombre de logements est en constante augmentation depuis 1968. Le parc de logements est passé de 15 305 à 25 918 logements soit une augmentation de 41 %.

En 2010, le parc de logements était constitué à 90,67 % de résidences principales. La part de résidences secondaires (0,84 %) y est moins importantes que celle des logements vacants (8,49 %).

	2010	1999	1990	1982
Nombre total de logements	25 918	24 020	21 189	19 240
Résidences principales	23 498	22 072	19 875	17 832
Résidences secondaires et logements occasionnels	241	362	400	400
Logements vacants	2 201	1 586	914	1 008

LE LOGEMENT

Typologie des logements

Sur les 25 918 logements, 65,8 % d'entre eux sont des appartements, taux largement supérieur à celui du département (31%). Cette proportion s'inverse à l'échelle intercommunale, on y compte en effet plus de maisons que d'appartements.

Type de logements	Beauvais		CA du Beauvaisis	
	Nombre	%	Nombre	%
Maisons	8 793	34,2	18 304	50,9
Appartements	16 902	65,8	17 626	49,1
Total	25 695	100	35 929	100 %

Les résidences principales

L'analyse du parc des résidences principales de la ville de Beauvais montre que la location est le statut dominant des logements sur le territoire communal. Cette tendance est différente à l'échelle intercommunale : sur 33 189 résidences principales, la moitié des occupants sont propriétaires.

Répartition des résidences principales selon leur statut d'occupation en 2010	Beauvais		CA du Beauvaisis	
	Nombre	%	Nombre	%
Propriétaires occupants	8 957	38,12	16 682	50,26
Locataires	14 067	59,86	15 854	47,77
Logés gratuitement	475	2,02	653	1,97
Ensemble	23 498	100	33 189	100

Le parc locatif est constitué en grande majorité de logements du parc public. Cette tendance est différente à l'échelle intercommunale, quasiment tous les logements locatifs sont issus du parc privé.

Composition des locataires selon le type d'occupation	Beauvais		CA du Beauvaisis	
	Nombre	%	Nombre	%
Locataires du parc privé	6 035	42,9	16 029	96,08
Locataires du parc public	8 032	57,1	653	3,92
Total	14 067	100	16 682	100

La ville ainsi que la communauté d'agglomération du Beauvaisis proposent principalement des logements de taille intermédiaire.

Type de logements	Beauvais		CA du Beauvaisis	
	Nombre	%	Nombre	%
1 pièce	1 843	7,8	1 973	5,9
2 pièces	3 265	13,9	3 678	11,1
3 pièces	6 161	26,2	7 456	22,5
4 pièces	6 782	28,9	9 201	27,7
5 pièces ou plus	5 447	23,2	10 881	32,8
Total	23 498	100	33 189	100

Le parc locatif social

Avec 10 205 logements sociaux (RPLS 2013) et 16,19 % du parc total, la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis représente le deuxième parc de logements locatifs sociaux de l'Oise derrière l'Agglomération Creilloise (12 998 logements), et devant l'Agglomération de la Région de Compiègne (8 738 logements sociaux).

Le Programme Local de l'Habitat (PLH), validé en 2010, fait apparaître un déséquilibre important de l'offre de logements sociaux sur le territoire de la CAB. En effet, 95 % des logements locatifs sociaux de l'EPCI sont concentrés sur Beauvais, soit 9 642 logements. La ville de Beauvais possède le plus important parc de logements locatifs sociaux du département.

Dans les objectifs du plan d'action 2010-2015, 86 % de la programmation de logements sociaux est concentrée sur Beauvais. Même si la tendance est amorcée en direction des communes rurales, il semble important de continuer à travailler avec les bailleurs dans ce sens.

Il convient également de noter que 58 % des logements sociaux de Beauvais sont concentrés dans les deux Zones Urbaines Sensibles (ZUS), Argentine et Saint-Jean.

Logements locatifs sociaux	Beauvais		CA du Beauvaisis	
	Nombre	%	Nombre	%
Situés en ZUS	5 547	57,53	5 547	54,36
Situés hors ZUS	4 095	42,47	4 658	45,64
Total	9 642	100	10 205	100

La majorité des logements sociaux sont des logements collectifs. Cette proportion est légèrement supérieure à celle de la communauté d'agglomération.

Logements locatifs sociaux	Beauvais		CA du Beauvaisis	
	Nombre	%	Nombre	%
Collectifs	8 620	89,4	8 825	86,48
Individuels	1 022	10,6	1 380	13,52
Total	9 642	100	10 205	100

La ville de Beauvais ainsi que la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis proposent principalement des logements locatifs sociaux de taille intermédiaire.

Type de logements	Beauvais		CA du Beauvaisis	
	Nombre	%	Nombre	%
1 pièce	634	6,58	649	6,36
2 pièces	1 739	18,04	1 823	17,86
3 pièces	3 282	34,04	3 429	33,6
4 pièces	2 988	30,99	3 185	31,21
5 pièces	873	9,05	977	9,57
6 pièces ou plus	126	1,31	142	1,39
Total	9 642	100	10 205	100

Ces logements locatifs sociaux ont été construits pour la majorité entre 1949 et 1977.

Ancienneté des logements locatifs sociaux	Beauvais		CA du Beauvaisis	
	Nombre	%	Nombre	%
Avant 1948	623	6,46	652	6,39
Entre 1949 et 1977	5 077	52,66	5 155	50,51
Entre 1978 et 1990	1 664	17,29	1 805	17,69
Entre 1991 et 2000	1 435	14,88	1 579	15,47
Depuis 2001	843	8,74	1 014	9,94

Sur Beauvais, la majorité des logements collectifs date de la période 1949 - 1977

Ancienneté des logements locatifs sociaux <u>collectifs</u>	Beauvais		CA du Beauvaisis	
	Nombre	%	Nombre	%
Avant 1948	604	6,26	604	6,84
Entre 1949 et 1977	4 932	51,15	4 932	55,89
Entre 1978 et 1990	1 400	14,52	1 467	16,62
Entre 1991 et 2000	1 240	12,86	1 329	15,06
Depuis 2001	444	4,6	493	5,59

Les logements locatifs sociaux individuels sont nettement plus récents, le mode d'habitat social collectif ayant prédominé pendant plusieurs dizaines d'années après la guerre.

Ancienneté des logements locatifs sociaux <u>individuels</u>	Beauvais		CA du Beauvaisis	
	Nombre	%	Nombre	%
Avant 1948	19	0,2	48	0,47
Entre 1949 et 1977	145	1,5	223	2,19
Entre 1978 et 1990	264	2,74	338	3,31
Entre 1991 et 2000	195	2,02	250	2,45
Depuis 2001	399	4,14	521	5,11

Projets ANRU

La convention du projet de rénovation urbaine (PRU) de la ville de Beauvais a été signée le 5 mars 2007.

Le PRU vise à relier le quartier Saint Jean, situé sur un plateau, au reste de la ville et de reconquérir la friche militaire de la caserne AGEL (9 ha) et les terrains Beaulieu.

Le montant total de ce PRU est de 116 millions d'euros dont 31,6 millions euros financés par l'ANRU.

Le PRU de Beauvais porte un projet global de développement social, économique et urbain. La convention ANRU spécifie un certain nombre d'engagements qu'il convient d'analyser aujourd'hui à l'issue du PNRU :

- La production d'une offre de logements neufs diversifiée en termes de peuplement et de forme architecturale, permettant de répondre à une demande croissante de logements à l'échelle du territoire, tout en préservant la mixité sociale du quartier ;

- La modernisation et l'adaptation du parc de logements du quartier, par des actions de réhabilitations et de résidentialisations fortes, et par certaines démolitions de logements, afin de réajuster l'offre à la demande, de faciliter le parcours résidentiel et d'offrir une meilleure qualité de vie pour les habitants ;
- L'amélioration de l'intégration du quartier dans la ville, notamment par un traitement qualifiant des axes majeurs, une hiérarchisation du réseau viaire, une intervention sur les espaces non bâtis et une amélioration des liaisons vers le centre ville et les autres quartiers ;
- Une harmonisation des fonctions urbaines, par la réorganisation en profondeur du quartier (notamment sur le site Agel) regroupant commerces, services, équipements, habitat et par des actions de redynamisation ponctuelles ;
- Un accompagnement de ces investissements par une action d'amélioration de la gestion urbaine de proximité dans ses différents volets, d'une meilleure insertion et d'une implication des habitants autour d'un projet de développement social-urbain durable.

Les objectifs opérationnels :

- La diversification des logements et la démolition de 318 logements sociaux ;
- Le désenclavement du quartier par le prolongement des boulevards urbains vers le sud et la déviation de la RN31 au sud de Beauvais ;
- La rénovation et la création d'équipements de quartier mais également d'équipements rayonnant à l'échelle communale voire intercommunale ;
- La création d'une centralité avec l'aménagement du lotissement Agel avec une architecture du bâti de qualité, notamment avec le déplacement de cellules commerciales depuis Bellevue et Camard ;
- La réalisation d'une convention GUP portant la dimension sociale entre les différents partenaires ainsi que l'application d'une charte locale d'insertion.

Des opérations sont également engagées hors ZUS concernant principalement la requalification des coteaux et de rues, la construction de logements, de lotissements et de pavillons en accession ainsi que de l'acquisition-amélioration. En outre, un bilan du CUCS, en lien avec le PRU, sera également effectué en ce qui concerne les thématiques liées à la santé, la sécurité et prévention de la délinquance ainsi que l'éducation. La concertation et la communication du projet seront également traitées.

Parallèlement, le PRU s'articule aux cinq objectifs thématiques du CUCS 2007/2009 (accès à l'emploi et insertion, réussite éducative, citoyenneté et prévention de la délinquance, accès à la santé, cadre de vie et habitat).

L'action proposée dans le CUCS en lien avec la mise en place du PRU du site Saint-Jean entend répondre aux enjeux suivants :

- renforcer les dispositifs d'insertion en place sur le territoire (PLIE, charte locale d'insertion) ;
- mobiliser la Maison de l'Emploi et de la Formation pour faire émerger des actions sur les quartiers prioritaires (implantation dans le quartier) ;
- Améliorer les niveaux de qualification des habitants prioritaires en luttant contre les sorties prématurées du système scolaire et en proposant des formations professionnelles adaptées au public ;
- Renforcer les liens avec le monde économique et promouvoir de nouvelles activités.

Principaux chiffres :

La convention ANRU prévoyait pour répondre aux enjeux de mixité urbaine et aux demandes en logements de qualité :

- la démolition, en 2 phases, de 258 logements sociaux (OPAC de l'Oise) concentrés essentiellement dans les secteurs Cœur de Plateau (Tour H (82 logements), bâtiment C partiel (40 logements), bâtiment F (66 logements), bâtiment G (30 logements)) Cité Jean Jacques Rousseau (démolition partielle : 40 logements) ;
- la restructuration de 160 logements en 100 logements (bâtiments A et J, OPAC de l'Oise) ;
- la Compensation de l'ensemble de l'offre démolie ainsi que du nombre de logements perdus suite aux travaux de restructurations, soient 318 logements, sous la forme d'opérations individuelles (49%) ou collectives (51%), sur site (30%) ou hors site (70%). Les logements sociaux construits par l'OPAC de l'Oise seront intégralement financés en PLAI et en PLUS-CD.

- la réhabilitation de 1195 logements et la résidentialisation de 963 logements sociaux
- la production d'une offre de logements neufs en diversification sur le quartier, évaluée à 334 logements dans la ZUS et 253 hors ZUS ainsi que la construction d'une résidence pour personnes âgées de 80 logements.

En juin 2014, 192 démolitions ont été réalisées et le relogement est terminé. Les dernières démolitions sont en cours et leur fin est prévue pour fin juin 2014. A la même date, 303 logements ont été reconstitués et 346 logements ont été construits. L'achèvement complet de l'ensemble des travaux est prévu en début 2015.

Le Plan Stratégique Local (PSL) accompagnant chaque sortie de convention, est un dispositif mis en place à la demande de l'ANRU. Il vise à garantir la pérennité des investissements réalisés, à consolider la dynamique de transformation urbaine ainsi qu'à renforcer les actions entreprises en matière de mixité sociale dans les quartiers et les actions en faveur de l'égalité des chances de leurs habitants. Sur Beauvais, cette réflexion stratégique à moyen terme afin de préparer l'élaboration du futur contrat de ville a d'ores et déjà débuté.

Taille moyenne des ménages

	2009	1999	1990	1982
Taux d'occupation	2,31	2,51	2,73	2,94

Calcul du « point mort »

Le « point mort » exprime le nombre de logements nécessaires, dans le contexte de desserrement de la taille des ménages. Il traduit la diminution de la taille des ménages due à des causes sociologiques (*augmentation des familles mono-parentales, allongement de la durée de vie, accroissement du célibat géographique pour cause de mobilité professionnelle, etc...*), en nombre de logements nécessaires pour assurer le maintien de la population à un niveau constant.

Ainsi pour loger les 55 371 habitants de 1999 en 2010, il fallait 23 970 logements (*population de 1999 / taux d'occupation en 2010*), soit 1 898 résidences principales de plus, à population égale, qu'en 1999 ($23\ 970 - 22\ 072$). Concrètement, les 1 426 nouvelles résidences principales créées entre 1999 et 2010 n'ont pas suffi au maintien de la population à son niveau initial. C'est pourquoi, tout scénario de croissance démographique retenu par la commune devra intégrer l'existence de ce « point mort » dans le chiffrage des besoins en nouveaux logements.

Indice de construction sur la commune

L'indice de construction (*IdC*) indique le nombre de logements construits pour 1 000 habitants. Sur la base de la population en 2009, l'indice de construction est le suivant sur la commune ces douze dernières années.

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
IdC	8,67	1,1	0,79	2,24	0,97	5,05	6,52	2,11	8,85	6,33

Cet indice s'élève donc en moyenne à 3,88, ce qui est un taux faible pour la période 2001-2010 (*malgré un indice élevé en 2001, 2006, 2007, 2009 et 2010*) et qui traduit un renouvellement du parc de logements insuffisant.

Programme Local de l'Habitat (PLH)

La loi n°2009-323 du 25 mars de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion stipule que toutes les communautés de communes de plus de 30 000 habitants compétentes en matière d'habitat et comportant au moins une commune de plus de 10 000 habitants doivent élaborer un PLH.

La Communauté d'Agglomération du Beauvaisis (CAB) remplit actuellement ces trois conditions. Le PLH de la CAB a été approuvé en 2010 et rendu exécutoire le 30 mai 2010. Un nouveau PLH sera mis à l'étude à l'issue des 6 ans du PLH précédent.

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)

Une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) est une action concertée entre l'État, l'agence nationale de l'habitat (ANAH) et une collectivité territoriale visant à réhabiliter le patrimoine bâti et à améliorer le confort des logements. Les travaux subventionnables sont ceux destinés à l'amélioration de l'habitat en matière de sécurité, de salubrité ou d'équipement, d'économies d'énergie, d'isolation acoustique ou d'accessibilité et d'adaptation aux personnes handicapées.

La première OPAH de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis, s'est déroulée de 2007 à 2009. Elle a été prorogée pour une durée d'un an, afin que la nouvelle OPAH coïncide avec la mise en application du Programme Local de l'Habitat.

À l'issue de l'étude pré-opérationnelle, une nouvelle OPAH a débuté en 2011 et s'est achevée en juin 2013.

Entre 2011 et 2013, 55 logements ont bénéficié de subvention dans le cadre de cette OPAH dont 51 logements occupés par leurs propriétaires et 4 logements gérés par des bailleurs.

Habitat Indigne

L'article 84 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009a définit la notion d'habitat indigne. Ainsi « constituent un habitat indigne les locaux 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 ».

Concernant la ville de Beauvais, en 2011, 342 logements du parc privé sont estimés potentiellement indignes (Source : FILOCOM 2011 - MEDDE d'après DGFIP, traitement CD ROM PPPI Anah).

Les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne dans le département de l'Oise sont structurés autour du Pôle Départemental de Lutte Contre l'Habitat Indigne, dont le secrétariat et l'animation sont assurés par la Direction Départementale des Territoires. La DDT est également guichet unique d'enregistrement des signalements d'habitat dégradé dans le département et toute situation doit être portée à sa connaissance.

Il est rappelé que le Maire est le premier acteur de la lutte contre l'habitat indigne. Il peut rechercher un appui méthodologique et technique auprès de la DDT pour le traitement des situations signalées.

Accessibilité

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées a été adoptée en vue de donner une nouvelle impulsion à l'intégration dans la société des personnes handicapées. La nouveauté de cette loi consiste notamment en la volonté de traiter l'intégralité de la chaîne du déplacement en liant dans une même approche urbanisme, voirie et transports, afin d'éliminer toute rupture dans les déplacements pour les personnes affectées d'une déficience.

Dans cette optique, il convient, pour chaque commune, de respecter les engagements pris par cette loi, sous réserve de la parution de nouveaux textes, notamment :

- l'élaboration d'un Plan de Mise en Accessibilité de la Voirie (PAVE) pour le 22 décembre 2009,
- l'élaboration de schémas directeurs d'accessibilité pour les transports collectifs,
- l'élaboration de diagnostics pour les établissements recevant du public (ERP),
- la mise en accessibilité des transports collectifs pour le 12 février 2015,
- et la mise en accessibilité des ERP existants pour le 1^{er} janvier 2015.

Gens du voyage

La loi du 5 juillet 2000 impose la création d'un schéma départemental d'accueil des gens du voyage qui prévoit les secteurs géographiques d'implantation des aires permanentes d'accueil de cette population et des aires de grands rassemblements, les communes où celles-ci doivent être réalisées et les mesures d'accompagnement socio-éducatives relatives. Les communes de plus de 5 000 habitants figurant obligatoirement au sein de ce schéma, sont soumises à cette obligation et doivent prévoir ce type de terrain.

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage a été approuvé en juillet 2003, puis mis en révision en 2009 et approuvé en juillet 2012. Mais l'arrêté de juillet 2012 a été annulé en mai 2014 par le tribunal administratif. Le schéma approuvé en 2003 reste donc le seul document applicable.

Du fait de l'annulation du schéma de 2012, un nouveau schéma d'accueil des gens du voyage devra être prescrit et mis à l'étude, et reprendra la démarche entreprise lors de la précédente révision. Il associera les différents acteurs, services et collectivités, ayant participé à l'élaboration de la précédente révision, ainsi que les associations représentatives des gens du voyage.

La communauté d'Agglomération du Beauvaisis s'est dotée de la compétence en matière d'accueil des gens du voyage. Ainsi, la création, l'aménagement, la gestion et l'entretien de l'aire de grand passage et de l'aire d'accueil des gens du voyage sont désormais d'intérêt communautaire. Sur le territoire de la CAB, une aire d'accueil d'une capacité de 65 emplacements et une aire de grand passage de 150 places ont été réalisées et mises en service.

Zones tendues

Depuis 2013, un nouveau dispositif d'investissement locatif intermédiaire a été créé. L'objectif de ce dispositif est de favoriser la construction de logements, là où il existe une demande locale adaptée, sans mettre en difficulté l'investisseur. Il s'appuie sur le zonage dit « A/B/C » qui permet de caractériser le niveau de tension du marché du logement sur le territoire, la zone A étant la plus tendue et la zone C la moins tendue. Par ailleurs, le dispositif dit "zonage Duflot" concernant les logements intermédiaires a été défini par arrêté ministériel du 1^{er} août 2014.

La ville de Beauvais est classée en zone B2 pour le zonage Scellier et en zone B1 pour le logement intermédiaire.

Foncier État mutable

La mobilisation du foncier public pour la production de logements et d'hébergements, notamment à destination des populations éprouvant des difficultés à se loger, constitue une priorité pour l'État.

Sur le territoire de la ville de Beauvais, plusieurs terrains peuvent être mobilisés.