Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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.

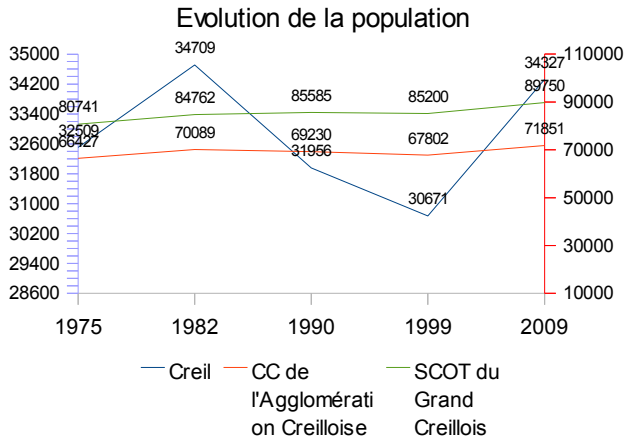
C'est pourquoi il importe de comprendre qu'à rebours de la tendance actuelle à la construction dans le périurbain lointain, le développement de l'offre de logements devra porter prioritairement dans les communes proches du cœur des agglomérations existantes. De manière générale, les principes suivants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

LE LOGEMENT

Croissance démographique

En 2009, la commune compte 34 327 habitants.
La population a diminué de 5,65 % entre 1975 et 1999 soit 1 838 habitants de moins pour remonter de 11,92 % jusqu'en 2009 soit 3 656 habitants supplémentaires. Ainsi, le taux de variation annuel moyen entre 1999 et 2009 est de 1,10 % : il est le fait d'un mouvement naturel positif de 1,70 % et d'un solde migratoire négatif de -0,60 %.



Composition du parc de logement

	2009	1999	1990	1982
Nombre total de logements	13 518	12 624	12 214	12 468
Résidences principales	12 720	11 316	11 313	11 248
Résidences secondaires ou logements occasionnels	55	146	222	80
Logements vacants	743	1 162	679	1 140

Taille moyenne des ménages

	2009	1999	1990	1982
Taux d'occupation	2,7	2,71	2,82	3,09

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 30671 habitants de 1999 en 2009, il fallait 11360 logements (population de 1999/taux d'occupation en 2009), soit 44 résidences principales de plus, à population égale, qu'en 1999 (11360-11316). Concrètement, sur les 1404 nouvelles résidences principales créées entre 1999 et 2009 (12720-11316), 44 ont contribué 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	0,2	0,06	1,25	2,18	0,52	5,3	7,31	3,55	0,12	1,25

Cet indice s'élève donc en moyenne à 2,17, ce qui est un taux faible pour la période 2001-2010 (malgré un indice élevé en 2006 et 2007) et qui traduit un renouvellement du parc de logements insuffisant.

Caractéristiques du parc de logements

Quelques données sur les résidences principales *(entre parenthèses la comparaison avec le bassin d'habitat de Creil) :*

- 14,3% sont des maisons individuelles ou des fermes et 85,7 % des logements collectifs *(55,1% et 44,9 %)*
- 20,9 % sont occupées par leurs propriétaires *(52,2 %)*
- 76,5 % sont des logements de trois pièces et plus *(82 %)*
- 31,6 % ont une surface minimale de 75 m² *(49 1 %)*
- 84,3 % sont classées «tout confort», car équipées du chauffage central, d'une baignoire ou d'une douche et des WC intérieurs *(81,4 %)*
- 14,9 % ont été construites avant 1949 *(28,4 %)* et 8,6 % après 1990.

Le parc locatif social du bassin d'habitat de Creil compte 17 409 logements HLM, soit 29 % du parc de résidences principales.

4,5 % des résidences principales sont considérées, en 2007, comme potentiellement indignes.