



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 de plans locaux 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.

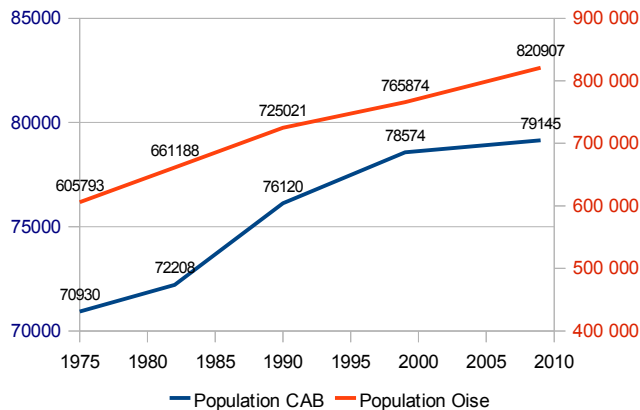
C'est pourquoi il importe de comprendre qu'à rebours de la tendance actuelle à la construction dans le périurbain lointain, le développement de l'offre de logements devra porter prioritairement dans les communes proches du cœur des agglomérations existantes. De manière générale, les principes suivants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

- ✓ prévoir l'ouverture à l'urbanisation de surfaces suffisantes,
- ✓ 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, le périmètre de la communauté d'agglomération du Beauvaisis comptait 79 145 habitants . Le taux de variation annuel moyen entre 1999 et 2009 est de 0,07 %, il est le fait d'un mouvement naturel de 0,71 % et d'un solde migratoire de -0,64 %.

Evolution population



Composition du parc de logement

	2009	1999	1990	1982
Nombre total de logements	35 846	32 955	29 319	26 800
Résidences principales	32 919	30 335	27 085	24 092
Résidences secondaires et logements occasionnels	493	740	1 014	1 292
Logements vacants	2 434	1 880	1 219	1 416

Taille moyenne des ménages

	2009	1999	1990	1982
Taux d'occupation	2,4	2,59	2,81	3

LE LOGEMENT

Calcul du "point mort"

Le "point mort" exprime par le nombre de logements nécessaires, dans le contexte de desserrement de la taille des ménages - c'est-à-dire de 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.) - pour assurer le maintien de la population à un niveau constant.

Ainsi pour loger les 78 754 habitants de 1999 en 2009, il fallait 32 815 logements (population de 1999/taux d'occupation en 2009), soit 2 480 résidences principales de plus, à population égale, qu'en 1999 (32 815 – 30 335). Concrètement, sur les 2 584 nouvelles résidences principales créées entre 1999 et 2009, plus de 90 % ont ainsi été consacrées au seul maintien de la population à son niveau initial. C'est pourquoi, tout scénario de croissance démographique retenu par la communauté de communes devra intégrer l'existence de ce "point mort" dans le chiffrage des besoins en nouveaux logements.

Indice de construction

L'indice de construction (IdC) indique le nombre de logements construits pour 1 000 habitants. Sur la base de la population en 1999, l'indice de construction est le suivant sur la commune ces dix dernières années.

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
IdC	6,58	1,69	1,6	3,26	2,66	5,44	6,93	3,13	7,1	6,55

En moyenne, cet indice s'élève donc à 3,5 sur la période 2001-2010, ce qui est un taux faible et qui traduit renouvellement du parc de logements insuffisant. Le plus gros effort de constructions s'étant concentré sur l'année 2009 avec 560 constructions à usage d'habitation autorisées.

Caractéristiques du parc de logements

Le périmètre du SCOT de la communauté d'agglomération du Beauvaisis couvre le bassin d'habitat du Beauvaisis.

Le type de logement des résidences principales prend la forme de maisons individuelles ou de fermes à 69,1 % (67,9 % de maisons individuelles ou de fermes dans l'Oise) et de 30,9 % de logements collectifs (32,1 % de logements collectifs dans l'Oise).

Par ailleurs le parc des résidences principales est occupé à près de 63,7 % de propriétaires (il y a 61,8 % de propriétaires parmi les occupants de résidences principales dans l'Oise).

De plus, 81,9 % des logements en résidences principales disposent de trois pièces et plus (82,6 % dans l'Oise). 54,2 % des résidences principales mesurent au moins 75m² et plus (56,1% dans l'Oise).

Les logements sont relativement confortables puisque 78,5 % des résidences principales sont classées «tout confort» (78,5% dans l'Oise), c'est-à-dire disposant des trois éléments de confort (WC intérieurs, baignoire ou douche, chauffage central). Enfin 33,6 % des résidences principales ont été construites avant 1949 (30,7% dans l'Oise).

En ce qui concerne le parc locatif social, le périmètre du SCOT du Beauvaisis compte 10 765 logements HLM soit 18,8 % du parc de résidences principales.

Le parc de logements sociaux

Si la population de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis représente moins de 10% de la population totale du département, en matière de logements locatifs sociaux, la CAB rassemble, avec 9 959 logements, près de 16 % du parc total de l'Oise.

Dans l'Oise, seule la Communauté de l'Agglomération Creilloise dispose d'un nombre plus important de logements sociaux avec 13 007 logements. Mais la répartition des logements sociaux y est plus équilibrée que dans la CAB. En effet, Creil rassemble moins de 58% des logements sociaux de la CAC, alors que la quasi-totalité (95%) du parc locatif social de la CAB est concentrée sur la seule commune de Beauvais (qui regroupe 69% de la population de l'EPCI).

De 2011 à 2012, la construction de logements locatifs sociaux a connu sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis une augmentation supérieure à celle du reste du département de l'Oise : 1,83% contre 1,51% pour l'ensemble du département. Sur les 926 logements sociaux construits dans l'Oise entre 2011 et 2012, 179 logements, soit près de 20% l'ont été sur le territoire de la CAB.

Sur les 31 communes composant la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis, 19 communes disposent de logements locatifs sociaux. Par rapport à 2011, deux nouvelles communes ont procédé à la construction de logements sociaux : Le Mont Saint Adrien (6 logements) et Saint Léger en Bray (7 logements).

Sur les 9 959 logements recensés dans la CAB au 1er janvier 2012, 87 % (8 665 logements) sont de l'habitat collectif et 13 % (1 294 logements) ressortent de l'habitat individuel. Alors qu'en France on compte un peu moins de 700 logements pour 10 000 habitants (762 dans l'Oise), la CAB totalise plus de 1 200 logements pour 10 000 habitants. Les proportions collectif/individuel sont à peu près similaires.

Un peu plus de la moitié de ces logements (5 528) est située en Zone Urbaine Sensible. Les deux ZUS de Beauvais, Argentine et Saint-Jean regroupent ces logements. Les 4 431 autres logements sont hors ZUS.

En ce qui concerne la typologie des logements, celle-ci est très proche des moyennes départementales :

- 1 pièce : 635 logements (6,4%) – Oise 5,32%
- 2 pièces : 1 678 logements (16,9%) – Oise 16,8%
- 3 pièces : 3 357 logements (33,7%) – Oise 34,5%
- 4 pièces : 3 027 logements (30,4%) – Oise 30,7%
- 5 pièces : 1 045 logements (10,5%) – Oise 11,3%
- 6 pièces : 196 logements (1,2%) – Oise 1,3%
- 7 pièces et plus : 21 logements (0,2%) – Oise 0,16%.

Le déficit est surtout sensible dans les logements moyens (3 pièces).

Le Projet de Renouvellement Urbain (PRU) signé le 05 mars 2007

Le quartier Saint Jean, objet de ce PRU, est situé au sud du centre-ville et de l'agglomération, face aux terrains agricoles. Construit sur un plateau, il est isolé du centre-ville par la topographie. Ce quartier est en proie à un déficit d'image : manque de services à la personne, mauvaise accessibilité vers l'agglomération, concentration de logements sociaux et de personnes très précarisées.

Les réponses apportées par le projet de rénovation urbaine :

- le désenclavement du quartier par le prolongement des boulevards urbaine de la Ville vers le sud et la déviation de Beauvais,
- la réorganisation de la voirie et la création d'un lieu de vie central , qui accueillera un centre commercial (issu en partie de la délocalisation de petites structures commerciales éparpillées sur le quartier),
- la diversification des logements y est importante ainsi que le desserrement de l'offre sociale : 318 logements sociaux sont démolis,
- le complément des équipements de quartier (mairie, maison de l'emploi, accueil des associations), la rénovation des équipements scolaires, sportifs et culturels,
- l'implantation d'équipements et d'activités à l'échelle de la Ville comme le nouvel Hôtel de Police, les locaux d'activités tertiaires.

En outre, le projet proposé s'articule autour d'une recomposition urbaine très importante du centre et du nord ouest du quartier. Il vise notamment à réunifier les différents îlots qui cohabitent actuellement, de nombreuses voies en impasse sont retravaillées et la production d'espaces publics, clairement identifiés en tant que parc et jardin est programmée.

L'un des atouts dans la mise en œuvre du programme est la caserne AGEL, qui propose un foncier important pour un renouvellement urbain et l'accueil de programmes diversifiés.

La nouvelle centralité sur l'emplacement de l'ex caserne permet l'implantation d'activités économiques et commerciales.

A terme, les objectifs du projet sont une importante réhabilitation du logement (1151 logements réhabilités sur 2082) et un desserrement en offre sociale, accompagné par une diversification des produits logements. 318 démolitions sont prévues, dont 60 suppressions de logements dans le cadre d'une restructuration lourde de 3 immeubles, pour une reconstruction sur site de 94 logements sociaux et l'accueil de 152 logements privés et 72 PLS.

Il est à noter que 39% des 304 logements locatifs sociaux en reconstitution seront situés hors de la ZUS du quartier Saint Jean, dans d'autres secteurs de la ville de Beauvais.

Les opérations d'un montant global de travaux de 116 millions d'euros, financées par l'ANRU à la hauteur de 31,6 millions d'euros, sont engagées à la hauteur 98% à fin décembre 2012.

L'achèvement complet de l'ensemble des travaux est prévu début 2015.

Une démarche d'élaboration d'un Plan stratégique local (PSL) va être lancée par la ville de Beauvais. Le PSL est un document de prospective qui vise à pérenniser les investissements réalisés dans le cadre du PRU, et à étendre le bénéfice des méthodes de réflexion et de travail mises en œuvre à d'autres quartiers. Cette étude constituera le socle de la prochaine contractualisation de la politique de la ville sur le territoire de la CAB.

La délégation des aides à la pierre

La Communauté d'Agglomération du Beauvaisis bénéficie d'une délégation de compétence en matière de gestion et d'attribution des aides publiques au logement. À ce titre elle décide de l'attribution des aides publiques, (à l'exception des aides de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) pour ce qui concerne :

- La construction, l'acquisition, la réhabilitation et la démolition des logements (logements locatifs sociaux et logements-foyers),
- La location-accession,
- La rénovation de l'habitat privé,
- La création et l'amélioration de places d'hébergement.

La première délégation de compétence a été signée avec l'État pour la période 2006-2008. Cette convention a fait l'objet d'un avenant de prorogation pour l'année 2009. Elle a été renouvelée ensuite pour une durée de 6 ans, de 2010 à 2015. Sur la période 2009-2012, la programmation des aides publiques a permis d'engager le financement de :

	2009	2010	2011	2012	Total
PLUS	206	27	23	46	206
PLAI	42	2	9	24	42
PLS	106	108	174	193	581
Nombre de logements	223	137	206	263	829
Dont sur Beauvais	170	108	173	146	597

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

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 la suite de l'étude pré-opérationnelle, la nouvelle OPAH a débuté en 2011 et s'est achevée en mars 2013.

Au titre de l'année 2012, les résultats ont été les suivants :

- Traitement de logements indignes (PO et PB) : Objectif : 2 logts – réalisés : 3 logts,
- Traitement de logements très dégradés (PO et PB) : Objectif : 3 logts. Réalisés : 1 logt,
- Travaux autonomie (PO) : Objectif : 3 logts Réalisés : 2 logts,
- Travaux économie d'énergie sur le Fonds d'aide à la rénovation thermique (PO) : Objectif 25 logts – réalisés : 10 logts.
(PO : Propriétaires Occupants – PB : Propriétaires Bailleurs)

Habitat Indigne

Depuis la création du guichet unique habitat indigne à la DDT, 33 signalements sont intervenus sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis :

- 14 logements à l'état de signalements,
- 5 logements ont fait l'objet d'un constat d'infraction aux règles du Règlement Sanitaire Départemental (Indécence),
- 1 habitation a été déclarée impropre à l'habitation,
- 1 habitation a fait l'objet d'un arrêté préfectoral d'insalubrité remédiable,
- 1 logement a été estimé dangereux et a fait l'objet d'un signalement au Procureur de la République,
- 11 autres signalements ont été traités (dont 4 logements reconnus décents après visite, 2 familles ont été relogées, 2 logements ont fait l'objet de travaux avec relogement de la famille, 2 autres de travaux, 1 dont le locataire n'a pas été joignable.