



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 :

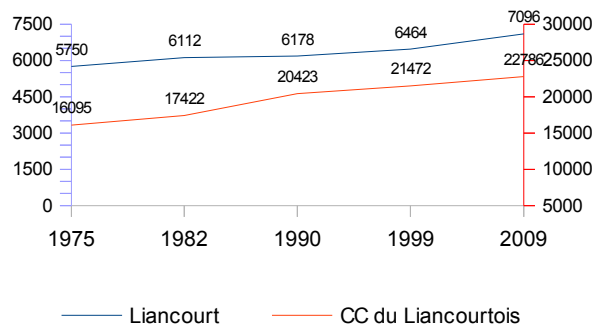
- ✓ prévoir l'ouverture à l'urbanisation de surfaces suffisantes, en adéquation avec un objectif de production de logements,
- ✓ adopter des règles de gestion des densités (coefficient d'occupation des sols, taille minimale des parcelles, etc.) et des formes urbaines (hauteur des constructions, implantation 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 commune compte 7 096 habitants.

La population a augmenté de 23,41 % entre 1975 et 2009 soit 1 346 habitants de plus. Le taux de variation annuel moyen entre 1999 et 2009 est de 0,90 % : il est le fait d'un mouvement naturel positif de 0,20 % et d'un solde migratoire positif de 0,70%.

Evolution de la population



Composition du parc de logement

La commune de Liancourt se situe dans le bassin d'habitat de Creil .

La commune de Liancourt compte 2 715 logements en 2010, dont 2 571 résidences principales, soit 9,8% de plus qu'en 1999. Ce sont, pour 94.6% d'entre eux des résidences principales, pour 5% des logements vacants et 0.3% de résidences secondaires.

	2009	1999	1990	1982
Nombre total de logements	2685	2464	2183	2104
Résidences principales	2556	2277	2002	1924
Résidences secondaires ou logements occasionnels	16	36	53	56
Logements vacants	113	151	128	124

LE LOGEMENT

Typologie des logements

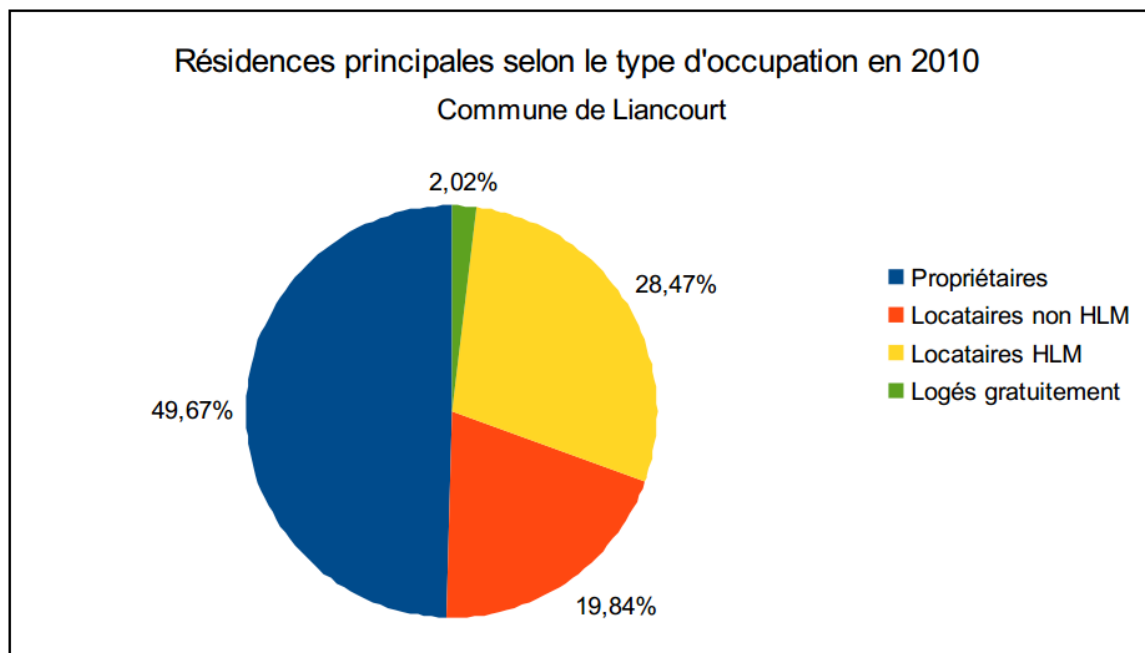
Sur les 2715 logements, 53% d'entre eux sont des maisons.

Les résidences principales

En 2010, l'INSEE dénombrait 5957 habitants répartis en 2571 ménages soit une taille moyenne de 2,32 personnes par ménage.

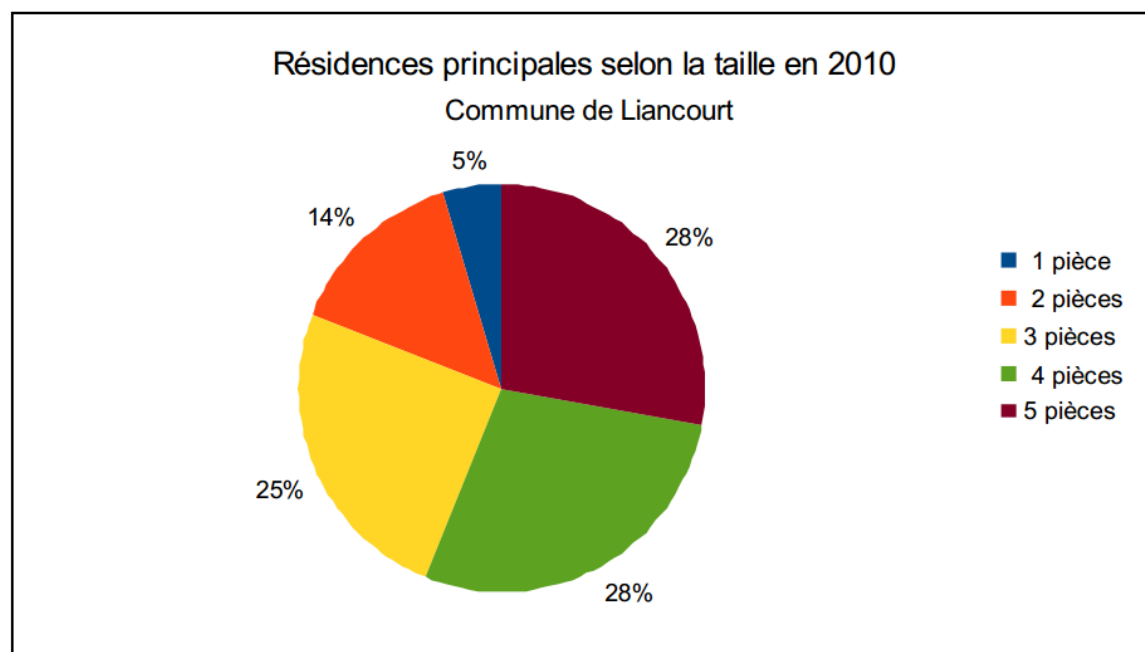
En ce qui concerne l'occupation des logements, on compte plus de propriétaires (49,7%) que de locataires (48,31%).

Sur les 1241 locataires plus de la moitié sont locataires du parc privé.



(source INSEE 2010)

La commune propose en majorité des logements de grandes tailles, plus de la moitié des logements comportent plus de 4 pièces.



(source INSEE 2010)

Le parc locatif social

Afin de résorber le déficit en logement social, l'article 55 de la loi SRU oblige les communes de plus de 3500 habitants appartenant à une agglomération dépassant 50000 habitants comprenant au moins une commune de 15 000 habitants et disposant de moins de 20% de logements sociaux à rattraper ce retard et à s'acquitter d'une contribution.

La commune du Liancourt n'est pas soumise aux prescriptions de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain en matière d'obligation de construction de logements locatifs sociaux. La commune de Liancourt dispose néanmoins de 744 logements locatifs sociaux. Ce sont pour 92 % d'entre eux des logements collectifs et 8 % d'entre eux des logements individuels (source RPLS 2012).

Projet ANRU

La commune de Liancourt n'est pas concernée par un projet de rénovation urbaine.

Programme Local de l'Habitat (PLH)

La loi n°2009-323 du 25 mars de mobilisation pour le logement et la lutte contre 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 de communes du Liancourt ne remplit pas les conditions rendant obligatoire l'élaboration d'un PLH.

Sa population totale est en effet, d'environ 23 000 habitants, et celle de la commune la plus peuplée Liancourt est de 7207 habitants.

La Communauté de communes du Liancourtois a été intégrée dans le diagnostic du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de l'Agglomération Creilloise (CAC). En effet, la proximité des deux EPCI fait ressortir l'influence directe de la CAC sur la Communauté de communes du Liancourtois.

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.

Au cours de ces trois dernières années, seul un logement de 80m² composé de 3 pièces a bénéficié d'aides permettant la réalisation de travaux d'économie d'énergie.

Habitat indigne

L'article 84 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 a défini 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

Concernant la commune de Liancourt, 113 logements privés sont estimés potentiellement indignes en 2007, soit 6,3% des résidences principales du parc privé. (Source : FILOCOM 2011 -MEDDE d'après DGFIP, traitement CD ROM PPPI Anah)
Depuis la création du guichet unique habitat indigne à la DDT, 6 signalements ont été recensés au sein de la commune de Liancourt dont 4 sur le parc locatif privé et 2 sur le parc locatif social. Ces signalements proviennent de la DDCS, l'ARS, de la CAF ou de l'occupant.

Sur les 4 signalements constatés sur le parc locatif privé:

- 1 logement a fait l'objet d'un constat d'infraction au règlement Sanitaire Départemental
- 1 logement a fait l'objet d'une procédure ARS « Conseil Médical en Environnement intérieur »
- 1 logement pour lequel un accord à l'amiable a été convenu entre le propriétaire et le locataire.
- 1 cas est classé sans suite.

Sur les 2 signalements constatés dans le parc locatif social :

- 1 logement n'est pas adapté aux handicaps du locataire
- 1 logement pour lequel les non-conformités constatées sont imputables aux locataires.

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 5000 habitants figurant obligatoirement au sein de ce schéma, sont soumises à cette obligation et doit prévoir ce type de terrain.

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage de l'Oise a été approuvé le 11 juillet 2003 et révisé le 12 juillet 2012.

En ce qui concerne la commune de Liancourt, une aire d'accueil d'une capacité de 20 emplacements est prévue à Laigneville au lieu dit le marais de Sailleville.

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 intermédiaires, 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.

La commune de Liancourt est classée en catégorie C pour le zonage parc privé et C+ pour le zonage du parc public. A titre de référence, les deux communes de Laigneville et Monchy St Eloi, situées au sud de Liancourt et limitrophes de la CA du Creillois sont classées en zone B2 pour le parc privé et public. Cela illustre la tension du marché du logement au fur et à mesure que l'on s'approche du Creillois.

Foncier État mutable

Il n'y a pas de foncier État mutable dans cette commune.

Taille moyenne des ménages

	2009	1999	1990	1982
Taux d'occupation	2,78	2,84	3,09	3,18

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 6464 habitants de 1999 en 2009, il fallait 2325 logements (population de 1999/taux d'occupation en 2009), soit 48 résidences principales de plus, à population égale, qu'en 1999 (2325-2277). Concrètement, sur les 279 nouvelles résidences principales créées entre 1999 et 2009 (2556-2277), 17 % 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	0,14	5,21	5,21	0,85	19,02	0,42	0,56	0,42	3,38	0,99

Cet indice s'élève donc en moyenne à 3,29, ce qui est un taux faible pour la période 2001-2010 (malgré un indice élevé en 2002, 2003 et 2005) 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*) :

- 52,8 % sont des maisons individuelles ou des fermes et 47,2 % de logements collectifs (55,1 % et 44,9 %)
- 49,5 % sont occupées par leurs propriétaires (52,2 %)
- 71,5 % sont des logements de trois pièces et plus (82 %)
- 38,3 % ont une surface minimale de 75 m² (49,1%)
- 75,9 % sont classées «tout confort», car équipées du chauffage central, d'une baignoire ou d'une douche et des WC intérieurs (81,4%)
- 36,5 % ont été construites avant 1949 (28,4 %) et 16,6 % après 1990.

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

12,5 % des résidences principales sont considérées, en 2007, comme potentiellement indignes.