



PAC PORTER A CONNAISSANCE

PLAN LOCAL D'URBANISME

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.

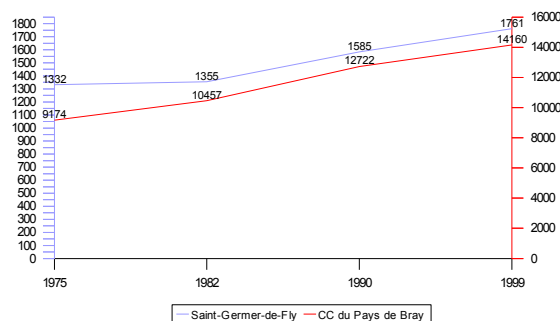
C'est pourquoi il importe de comprendre qu'à rebours de la tendance actuelle à la construction dans le périurbain lointain, le développement de l'offre de logements devra porter prioritairement dans les communes proches du cœur des agglomérations existantes. De manière générale, les principes suivants 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 2007, la commune comptait 1 745 habitants. Il est à noter que l'évolution démographique a été constante de 1975 à 1999, puis a légèrement fléchi. Au final, la population a augmenté de 413 habitants de 1975 à 2007. Je note que le taux de variation annuel moyen entre 1999 et 2007 est négatif.

Evolution de la population



Composition du parc de logement

| | 1999 | 1990 | 1982 |
|----------------------------------|------|------|------|
| Nombre total de logements | 752 | 667 | 596 |
| Résidences principales | 658 | 545 | 440 |
| Résidences secondaires | 62 | 91 | 104 |
| Logements occasionnels | 3 | 2 | - |
| Logements vacants | 29 | 29 | 52 |

Taille moyenne des ménages

| | 1999 | 1990 | 1982 |
|--------------------------|------|------|------|
| Taux d'occupation | 2,68 | 2,91 | 3,08 |

Calcul du "point mort"

Le "point mort" exprime 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 1 585 habitants de 1990 en 1999, il fallait 594 logements (population de 1990/taux d'occupation en 1999), soit 49 résidences principales de plus, à population égale, qu'en 1990 (594-545). Concrètement, sur les 113 nouvelles résidences principales créées entre 1990 et 1999 (658-545), plus de 40% 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 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 2007, l'indice de construction est le suivant sur la commune ces deux dernières années.

| | 2007 | 2008 | 2009 |
|-----|------|------|------|
| IdC | 1,7 | 0,57 | 3,98 |

En moyenne, cet indice s'élève donc à 2,08 sur la période 2007-2009, ce qui est un taux très bas, ne permettant pas un renouvellement satisfaisant du parc pour une commune de cette taille.

Caractéristiques du parc de logements

La commune de Saint-Germer de Fly se situe dans le bassin d'habitat du Beauvaisis .

Le type de logement des résidences principales prend la forme de maisons individuelles ou de fermes à 92,4% et de 6,5% de logements collectifs. Par ailleurs, le parc des résidences principales est occupé à près de 80,4% de propriétaires (il y a 60,2% de propriétaires parmi les occupants de résidences principales dans le bassin d'habitat du Beauvaisis).

De plus, 65% des logements en résidences principales disposent de plus de trois pièces (65,2% sur le bassin d'habitat du Beauvaisis). Seules 4,4% des résidences principales mesurent moins de 40 m² (7,1% dans le bassin d'habitat du Beauvaisis). Les logements sont relativement confortables puisque 62,2% des résidences principales sont classées « tout confort » (79,8% dans le bassin d'habitat du Beauvaisis), c'est-à-dire disposant des trois éléments de confort (WC intérieurs, baignoire ou douche, chauffage central). Qui plus est, les résidences principales disposent à 71,3% d'un garage, d'un box ou d'un parking.

Enfin, 37,1% des résidences principales ont été construites avant 1949 (37,1% sur l'ensemble du bassin d'habitat du Beauvaisis).