



PAC

PORTER A CONNAISSANCE

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.

FICHE n° 1

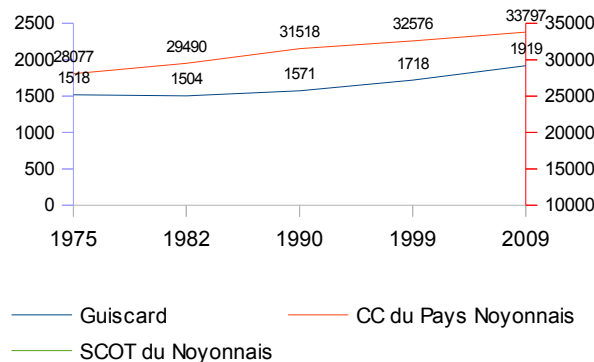
Croissance démographique

En 2009, la commune compte 1919 habitants.

La population a légèrement diminué de 0,92 % entre 1975 et 1982 (*moins 14 habitants*) pour remonter de 27,59 % entre 1982 et 2009 soit 415 habitants de plus.

Le taux de variation annuel moyen entre 1999 et 2009 est de 1,10 %, il est le fait d'un mouvement naturel positif de 0,30 % et d'un solde migratoire positif de 0,80 %.

Evolution de la population



LE LOGEMENT

Composition du parc de logement

La commune de Guiscard compte 774 logements en 2010.

Le nombre de logement a constamment augmenté entre 1968 et 2010. Le parc de logement est passé de 414 à 774 logements soit une augmentation de 46,5%.

Le nombre de résidences principales suit la même courbe d'évolution.

	2010	1999	1990	1982	1975	1968
Résidences principales	695	590	486	445	397	369
Résidences secondaires et logements occasionnels	12	22	32	28	29	16
Logements vacants	66	40	45	40	17	29
Total	773	652	563	513	443	414

Typologie des logements

La commune de Guiscard se caractérise par un parc de logements composé essentiellement de maisons individuelles. Cette tendance s'observe également à l'échelle intercommunale.

Type de logements	Guiscard		CC du Pays du Noyonnais	
	Nombre	%	Nombre	%
Maisons	649	84	10481	72,9
Appartements	124	16	3902	27,1
Total	773	100	14383	100

Résidences principales

L'analyse du parc des résidences principales de la commune montre que la majorité des logements sont occupés par leur propriétaire. Cette proportion est plus importante à l'échelle intercommunale.

Statut d'occupation des résidences principales	Guiscard		CC du Pays du Noyonnais	
	Nombre	%	Nombre	%
Propriétaires	412	59,25	7995	61,29
Locataires	263	37,89	4673	35,82
Logés gratuitement	20	2,86	377	2,89
Total	695	100	13045	100

Le parc locatif est majoritairement composé de logements du parc public. Cette tendance s'inverse à l'échelle intercommunale. Celle-ci propose essentiellement des logements locatifs privés.

38,2 % des logements locatifs de la communauté de Communauté de Communes du Pays du Noyonnais se localisent à Guiscard.

Type d'occupation du parc locatif	Guiscard		CC du Pays du Noyonnais	
	Nombre	%	Nombre	%
Locataires du parc privé	119	45,24	2346	50,2
Locataires du parc public	144	54,76	2327	49,8
Total	263	100	4673	100

La commune de Guiscard propose principalement des logements de plus de trois pièces. La Communauté de Communes du Pays du Noyonnais propose essentiellement des logements de taille intermédiaire.

Composition des logements	Guiscard		CC du Pays du Noyonnais	
	Nombre	%	Nombre	%
1 pièce	9	1,3	375	2,9
2 pièces	38	5,4	967	7,4
3 pièces	145	20,9	2585	19,8
4 pièces	178	25,6	3601	27,6
5 pièces ou plus	325	46,8	5516	42,3
Total	695	100	13044	100

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 de Guiscard n'est pas concernée par la loi SRU. Elle dispose de 154 logements locatifs sociaux. Ce sont pour la majorité des logements individuels. Cette tendance est différente à l'échelle intercommunale : deux tiers des logements locatifs sociaux sont collectifs.

Logements locatifs sociaux	Guiscard		CC du Pays du Noyonnais	
	Nombre	%	Nombre	%
Collectifs	65	42,21	1918	75,07
Individuels	89	57,79	637	24,93
Total	154	100	2555	100

La commune de Guiscard propose principalement des logements locatifs sociaux de taille intermédiaire. Cette situation est observable à l'échelle intercommunale.

Composition des logements	Guiscard		CC du Pays du Noyonnais	
	Nombre	%	Nombre	%
1 pièce	4	2,6	73	2,86
2 pièces	20	12,99	406	15,89
3 pièces	55	35,71	928	36,32
4 pièces	50	32,47	791	30,96
5 pièces	24	15,58	336	13,15
6 pièces et plus	1	0,65	21	0,82
Total	154	100	2555	100

Taille moyenne des ménages

	2009	1999	1990	1982
Taux d'occupation	2,85	2,91	3,23	3,33

La taille moyenne des ménages de la commune de Guiscard est supérieure à celle de la communauté de communes.

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 1 718 habitants de 1999 en 2009, il fallait 603 logements (*population de 1999 / taux d'occupation en 2009*), soit 13 résidences principales de plus, à population égale, qu'en 1999 (*603 - 590*). Concrètement, sur les 84 nouvelles résidences principales créées entre 1999 et 2009 (*674 - 590*), 15 % 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	2,08	2,08	7,3	14,07	1,56	4,17	21,37	0,52	1,56	0,52

Cet indice s'élève donc en moyenne à 5,52, ce qui est un taux correct pour la période 2001-2010 (*avec des indices élevés en 2003, 2004 et 2007*) et qui traduit un renouvellement du parc de logements suffisant.

Projet ANRU

La commune de Guiscard 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 Noyonnais remplit les conditions rendant obligatoire l'élaboration d'un PLH. Sa population totale est en effet, d'environ de 33 793 habitants, et celle de la commune la plus peuplée Noyon est de 13 983 habitants. L'EPCI dispose de plus, de la compétence habitat.

Le PLH cette communauté de communes est en cours d'élaboration.

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.

En ce qui concerne la commune de Guiscard, au cours de ces trois dernières années, trois dossiers propriétaires occupants (*dont un dossier précarité énergétique*) ont fait l'objet d'un financement ANAH.

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 atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé ».

Concernant la commune de Guiscard, 24 logements privés sont estimés potentiellement indignes en 2007 soit 6,6 % des logements privés estimés potentiellement indignes de la Communauté de Communes du Noyonnais (*source : FILOCOM 2011- MEDDE d'après DGFIP, traitement CD ROM PPPI Anah*).

Depuis la mise en place du guichet unique habitat indigne au sein de la DDT, aucun signalement n'a été enregistré sur la commune de Guiscard.

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 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.

La Communauté de Communes du Noyonnais 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.

La Communauté de Communes du Noyonnais n'a pas encore lancé les travaux relatifs à cette aire d'accueil et ne respecte donc pas les engagements figurant dans le schéma départemental d'accueil des gens du voyage de l'Oise.

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.

Par ailleurs, en termes de zonage social, la commune de Guiscard est classée en catégorie C pour le zonage parc privé et pour le parc public (*informations relatives à l'ancien zonage Scellier*).

Foncier État mutable

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