



# 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.

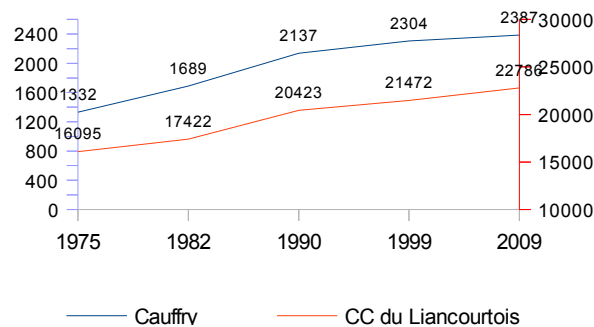
FICHE n° 1

### Croissance démographique

En 2009, la commune compte 2387 habitants.

La population a augmenté de 79,20 % entre 1975 et 2009 soit 1055 habitants de plus. Le taux de variation annuel moyen entre 1999 et 2009 est de 0,40 % : il est le fait d'un mouvement naturel positif de 0,30 % et d'un solde migratoire positif de 0,10%.

Evolution de la population



### Composition du parc de logement

La commune de Cauffry compte 968 logements en 2010.

Le nombre de logement a constamment augmenté entre 1968 et 2010. Le parc de logement est passé de 397 à 968 logements soit une augmentation de 59% .

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

LE LOGEMENT

## Typologie des logements

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

Type des logements	Cauffry		CC du Liancourtois	
	Nombre	%	Nombre	%
<b>Maisons</b>	854	88,8	6456	71,9
<b>Appartements</b>	108	11,2	2521	28,1
<b>Total</b>	<b>962</b>	<b>100</b>	<b>8976</b>	<b>100</b>

## Les résidences principales

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

Répartition des résidences principales selon leur statut d'occupation en 2010	Cauffry		CC du Liancourtois	
	Nombre	%	Nombre	%
Propriétaires	741	82,29	5831	68,50
Locataires	147	16,35	2544	29,89
Logés gratuitement	12	1,36	137	1,61
<b>Ensemble</b>	<b>901</b>	<b>100</b>	<b>8512</b>	<b>100</b>

Le parc locatif est majoritairement composé de logements du parc privé. Ce taux est inférieur à celui observé à l'échelle de la communauté de communes. Cette dernière est composée quasi-exclusivement de logements privés.

Composition des locataires selon le type d'occupation	Cauffry		CC du Liancourtois	
	Nombre	%	Nombre	%
<b>Locataires</b>	<b>147</b>	<b>100,00</b>	<b>2544</b>	<b>100,00</b>
<i>Locataires du parc privé</i>	108	73,52	1222	48,03
<i>Locataires du parc public</i>	39	26,48	1322	51,97

La commune de Cauffry propose majoritairement des logements de grande taille. Cette tendance est observable à l'échelle intercommunale.

Composition des logements	Cauffry		CC du Liancourtois	
	Nombre	%	Nombre	%
<b>1 pièce</b>	33	3,7%	265	3,1%
<b>2 pièces</b>	42	4,7%	807	9,5%
<b>3 pièces</b>	85	9,4%	1544	18,1%
<b>4 pièces</b>	247	27,4%	2310	27,1%
<b>5 pièces ou plus</b>	494	54,8%	3585	42,1%
<b>Ensemble</b>	<b>901</b>	<b>100,00%</b>	<b>8512</b>	<b>100,00%</b>

## Taille moyenne des ménages

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

Taille moyenne des ménages	2010	1999	1990
Cauffry	2,7	2,87	3,04

## 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 2304 habitants de 1999 en 2009, il fallait 853 logements (population de 1999/taux d'occupation en 2009), soit 51 résidences principales de plus, à population égale, qu'en 1999 (853-802). Concrètement, sur les 82 nouvelles résidences principales créées entre 1999 et 2009 (884-802), plus de 60% 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
<b>IdC</b>	1,26	1,26	1,26	2,09	3,35	2,51	10,47	7,54	2,09	2,51

Cet indice s'élève donc en moyenne à 3,44, ce qui est un taux faible pour la période 2001-2010 (malgré un indice élevé en 2007 et 2008) et qui traduit un renouvellement du parc de logements insuffisant.

## 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 de Cauffry n'est pas concernée par la loi SRU.

Elle dispose de 14 logements locatifs sociaux. Ce sont pour la majorité des logements collectifs.

Logements locatifs sociaux	Cauffry		CC du Liencourtois	
	Nombre	%	Nombre	%
<b>Collectifs</b>	12	85,71	1127	95,03
<b>Individuels</b>	2	14,29	59	4,97
<b>Parc total</b>	14	100	1186	100

La commune de Cauffry propose principalement des logements locatifs sociaux de grande taille. La communauté de communes du Liancourtois propose quant à elle principalement des logements de taille intermédiaire.

Type des logements sociaux	Cauffry		CC du Liancourtois	
	Nombre	%	Nombre	%
1 pièce	0	0,00	81	6,83
2 pièces	0	0,00	223	18,80
3 pièces	0	0,00	447	37,69
4 pièces	6	42,86	325	27,40
5 pièces	8	57,14	105	8,85
6 pièces ou plus	0	0,00	5	0,42
Ensemble	14	100	1186	100

### **Projet ANRU**

La commune de Cauffry 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 Liancourtois 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. En effet, la proximité des deux EPCI fait ressortir l'influence directe de la Communauté de l'Agglomération Creilloise 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.

Concernant la commune de Cauffry, trois logements ont fait l'objet d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat au cours de ces trois dernières années.

### **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 Cauffry, 43 logements privés sont estimés potentiellement indignes en 2007 (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 Cauffry.

## **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 dans l'Oise a été approuvé le 11 juillet 2003 et révisé le 12 juillet 2012.

La commune de Cauffry n'est pas soumise à cette obligation.

## **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 Cauffry est classée en catégorie C+ pour le zonage parc privé et C 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.