

Le Porter à Connaissance

Société et Population

Commune de Vineuil-Saint-Firmin

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 :

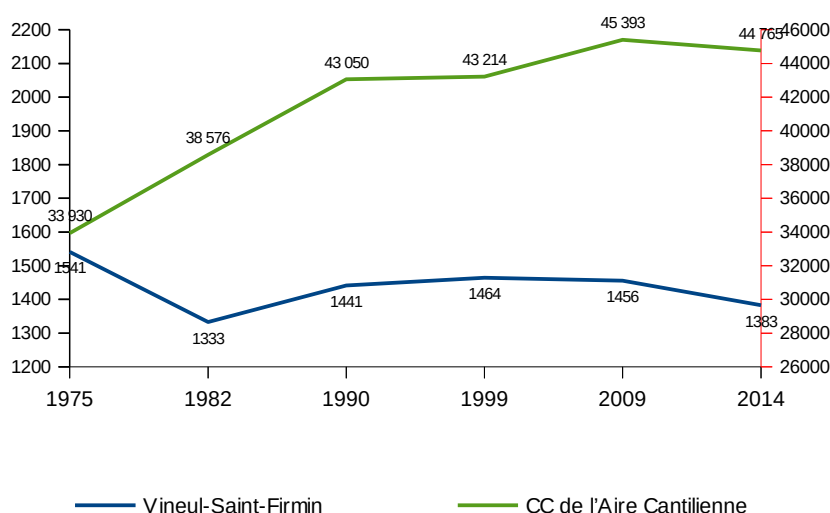
- ✓ prévoir l'ouverture à l'urbanisation de surfaces suffisantes, en adéquation avec un objectif de production de logements ;
- ✓ adopter des règles de gestion des densités (coefficient d'occupation des sols, taille minimale des parcelles, etc) et des formes urbaines (hauteur des constructions, implantation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

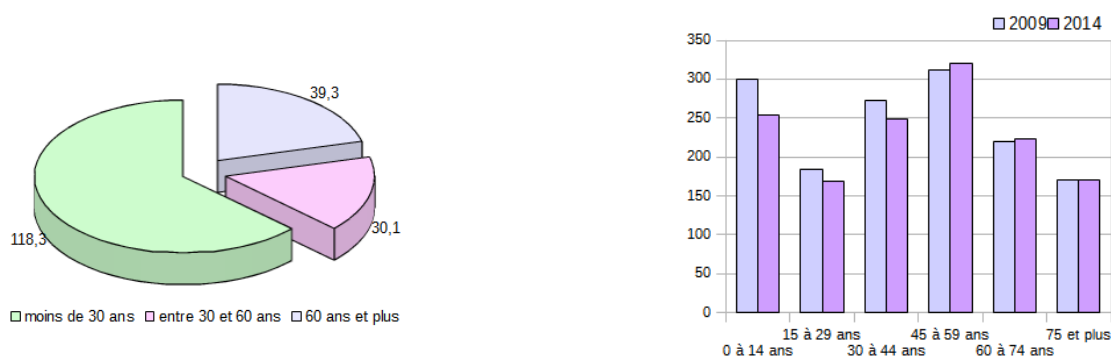
En 2014, la commune de Vineuil-Saint-Firmin comptait 1 383 habitants.

Globalement, la population a diminué de plus de 10 % sur la période de 1975 à 2014, soit 158 habitants en moins. Après une forte baisse de 13,5 % entre 1975 et 1982 (-208 habitants), la tendance c'est depuis stabilisé et affiche une légère progression de près de 4 % entre 1982 et 2014 (50 habitants). Le taux de variation annuel moyen entre 2009 et 2014 est de -1 %, il est le fait d'un mouvement naturel négatif de -0,1 % et d'un solde migratoire négatif aussi de 0,9 %.

Evolution de la population



En 2014, la répartition de la population sur la commune de Vineuil-Saint-Firmin était la suivante :



Composition du parc de logement

Le parc de logements de la commune de Vineuil-Saint-Firmin se compose de :

	2014	2009	1999	1990	1982
Résidences principales	579	598	584	538	479
Résidences secondaires et logements occasionnels	78	80	70	65	66
Logements vacants	46	33	36	40	37
Total	703	711	690	643	582

Taille moyenne des ménages

	2014	2009	1999	1990	1982
Taux d'occupation	2,39	2,43	2,51	2,68	2,78

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.

En conclusion, le maintien théorique de l'effectif de population actuelle (« point mort ») nécessite la création de 65 logements. La création de 34 nouveaux logements entre 2009 et 2014 n'a pas suffi pas à absorber le « point mort » et entraîne un déficit de 31 logements.

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 2013, l'indice de construction est le suivant sur la commune ces dix dernières années.

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
IdC	0,72	1,45	2,17	2,89	0	0	0	0	1,45	23,14

Cet indice s'élève donc en moyenne à 3,18, ce qui est un taux faible pour la période 2005 / 2014 (*malgré un taux élevé en 2014*) et qui traduit **un renouvellement du parc de logements insuffisant**.

Caractéristiques du parc de logements

Quelques données sur les résidences principales en 2014 :

Typologie du logement :

- 82,4 % de maisons et 16,9 % d'appartements (*bassin d'habitat : 56,6 % et 42,8 %*).

Statut d'occupation :

- 75,4 % de propriétaires (*bassin d'habitat : 62,7 %*) ;
- 18,7 % de locataires (*bassin d'habitat : 34,5 %*) ;
- 5,9 % de logés gratuitement (*bassin d'habitat : 2,8 %*).

Les logements en location sont occupés par :

- 90,6 % de locataires du parc privé (*bassin d'habitat : 86,5 %*) ;
- 9,4 % de locataires du parc public (*bassin d'habitat : 13,5 %*).

Composition des logements :

- 93,3 % de logements de trois pièces et plus (*bassin d'habitat : 82,5 %*).

Confort :

- 98,3 % de logements classés « tout confort », car équipés d'une salle de bains/douche (*bassin d'habitat : 97,9 %*).

Période de construction :

- 42,2 % de constructions avant 1946 (*bassin d'habitat : 21,3 %*) ;
- 1,2 % de constructions entre 2006 et 2011 (*bassin d'habitat : 4,6 %*).

(Fiche mise à jour le 28 mai 2018 - © DDT de l'Oise)