

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

2016-2022

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU BEAUVAISIS

DOCUMENT 1 // DIAGNOSTIC



Clayer



Approuvé par délibération du conseil communautaire
de l'agglomération du Beauvaisis en date du 3 octobre 2016

SOMMAIRE

INTRODUCTION	7
Le cadre juridique du PLH	8
Présentation et contenu	8
Procédure d'élaboration du PLH et modalités de mise en œuvre	10
Présentation de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis	11
La typologie des communes.....	16
Le PLH en lien avec les autres documents cadres d'urbanisme	16
Le projet de territoire.....	17
Le Schéma de Cohérence Territoriale	17
Le Plan de Déplacements Urbains.....	18
Le Plan Départemental de l'Habitat	19
Les Plans Locaux d'Urbanisme	19
PARTIE 1 : ANALYSE DE LA SITUATION TERRITORIALE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU BEAUVAISIS ET DE SES EVOLUTIONS : LES MULTIPLES VISAGES DE LA DEMANDE EN LOGEMENTS	21
1.1 Un territoire marqué par une importante disparité socio-démographique	22
1.1.1 Evolution de la population	22
1.1.2 Caractéristiques de la population	29
1.1.2.1 Une agglomération au profil jeune mais en voie de vieillissement	29
1.1.2.1.1 Une population relativement jeune au sein de l'agglomération beauvaisienne. 29	
1.1.2.1.2 Un vieillissement de la population généralisé à l'ensemble des communes qui devrait se poursuivre jusqu'en 2030.	31
1.1.2.2 Un phénomène de décohabitation provoquant un besoin accru en logements	32
1.1.2.2.1 La remise en cause du modèle familial traditionnel.....	32
1.1.2.2.2 L'accélération de la baisse de la taille des ménages : un besoin en logements strictement lié à la décohabitation	33
1.1.2.2.3 Une attractivité spécifique des communes vis-à-vis de l'accueil des ménages...34	
1.1.3 Disparités du parc de logements.....	37
1.1.3.1 Taille des logements	37
1.1.3.2 Rythme de construction par commune	38

1.2 Un territoire marqué par des déséquilibres relatifs en matière de mixité sociale de l’habitat.....	40
1.2.1 Mixité sociale relative de l’agglomération	40
1.2.1.1 Des revenus des ménages différents selon le lieu d’habitation	40
1.2.1.2 Des prestations sociales qui varient selon le lieu d’habitation.....	41
1.2.1.3 Une population confrontée différemment au chômage selon le lieu d’habitation	43
1.2.1.4 Analyse de la mixité sociale relative du territoire	44
1.2.1.5 Les actifs sur le territoire	48
1.2.2 Forte concentration des logements sociaux dans la ville centre	48
1.2.2.1 Une répartition déséquilibrée entre la ville centre et les communes rurales	48
1.2.2.2 Mais une forte évolution depuis le dernier PLH	50
1.2.2.3 Un déséquilibre entre les quartiers de Beauvais	51
1.3 Un territoire marqué par de nombreuses dynamiques de déplacements	52
1.3.1 Principaux pôles générateurs de trafic	52
1.3.1.1 Les communes concentrant les emplois et les entreprises	52
1.3.1.2 Les zones d’activités	54
1.3.1.2.1 Les Zones d’Activités Economiques	54
1.3.1.2.2 Les zones commerciales	55
1.3.1.3 Les loisirs.....	55
1.3.1.4 Les pôles d’enseignement	56
1.3.1.4.1 Les pôles d’enseignement primaire et secondaire	56
1.3.1.4.2 Les pôles d’enseignement supérieur	56
1.3.1.5 Les pôles de santé.....	56
1.3.1.6 Le centre-ville	56
1.3.2 Rappel de l’enquête ménages-déplacements réalisée en 2010	57
1.3.2.1 Données générales de déplacement	57
1.3.2.2 Déplacements à destination et en provenance de l’agglomération.....	57
1.3.2.2.1 Les déplacements domicile-travail : origine des flux entrants	57
1.3.2.2.2 Les déplacements domicile-travail : destinations des flux sortants	58
1.3.2.2.3 Les déplacements domicile-études	59
1.3.2.3 Les motifs de déplacements	59
1.3.2.4 Des parts modales très favorables à la voiture particulière	60
1.3.2.4.1 Répartition modale des déplacements.....	60

1.3.2.4.2 Répartition modale selon le motif.....	60
1.3.2.5 Une mobilité qui n'est pas homogène sur le territoire.....	61
1.3.3 Enjeux liés aux déplacements et aux transports	62
Synthèse	65

PARTIE 2 : ANALYSE DE L'ADEQUATION DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE EN LOGEMENT : UNE OFFRE A AJUSTER A LA DEMANDE AU PLAN QUANTITATIF ET SPATIAL..... 67

2.1 Analyse de l'état du parc et de l'offre foncière.....	68
2.1.1 Etat du parc de logements existant	68
2.1.1.1 Catégories et statuts d'occupation du parc de logement.....	68
2.1.1.2 Confort du parc de logement.....	71
2.1.1.3 Logements en copropriété.....	71
2.1.2 Des dynamiques hétérogènes de construction	74
2.1.2.1 Evolution du parc.....	74
2.1.2.2 Etude du point mort	75
2.1.3 Marchés du foncier et de l'immobilier	78
2.1.3.1 Crise foncière	78
2.1.3.2 L'impact de la crise immobilière sur le territoire.....	79
2.1.3.3 Les prix de l'immobilier dans l'agglomération	80

2.2 Des besoins divers appelant le développement d'une offre adaptée

2.2.1 Un parc de logements sous tension	82
2.2.1.1 Situation de l'habitat social.....	82
2.2.1.1.1 Répartition du parc locatif social sur l'agglomération.....	82
2.2.1.1.2 Répartition des logements sociaux individuels et collectifs sur l'agglomération	83
2.2.1.1.3 Nombre de pièces des logements locatifs sociaux	83
2.2.1.1.4 Age du parc social.....	84
2.2.1.1.5 Répartition des types de financements sur l'agglomération.....	85
2.2.1.1.6 Répartition des LLS par bailleur social.....	88
2.2.1.2 La demande locative sociale	96
2.2.1.2.1 La localisation des demandes en logements sociaux	96
2.2.1.2.2 Le profil des demandeurs de LLS.....	99

2.2.1.3 Situation de l'habitat privé.....	102
2.2.1.3.1 Les logements : structure du parc, typologies, vacance.....	103
2.2.1.3.1.1 La structure du parc privé et des résidences principales.....	103
2.2.1.3.1.2 La typologie du parc privé et des résidences principales	104
2.2.1.3.1.3 La vacance	108
2.2.1.3.2 Les ménages : composition, statut d'occupation, niveau de vie.....	111
2.2.1.3.2.1 La composition et la taille des ménages	112
2.2.1.3.2.2 Les statuts d'occupation	114
2.2.1.3.2.3 Le niveau de vie des ménages	116
2.2.2 Une offre variée et adaptée aux besoins des publics spécifiques	119
2.2.2.1 Logements étudiants	119
2.2.2.1.1 Une demande en évolution.....	119
2.2.2.1.2 Les structures d'accueil étudiantes	120
2.2.2.1.3 Le marché privé des petits logements comme complément de l'offre en structure d'accueil.....	120
2.2.2.2 Logement et hébergement des personnes âgées.....	120
2.2.2.2.1 Des besoins en logement qui évoluent	120
2.2.2.2.2 Le niveau d'équipement en structures d'accueil.....	121
2.2.2.3 Logement et hébergement des personnes handicapées.....	122
2.2.2.4 Accueil des gens du voyage	124
2.2.2.5 Hébergements et logements d'insertion sociaux	125
2.2.2.5.1 Hébergement d'urgence	126
2.2.2.5.2 Hébergement d'insertion	127
2.2.2.5.3 Logements adaptés	127
2.2.2.5.4 Adéquation entre l'offre et la demande des hébergements et logements d'insertion sociaux	128
2.2.3 Favoriser le développement d'une offre de logements libres.....	132
2.3 Une évolution des besoins rendant nécessaire l'adaptation du parc existant.....	134
2.3.1 Adapter le parc existant aux enjeux de la transition énergétique	134
2.3.1.1 Le cadre légal	134
2.3.1.2 Les financements accordés.....	135
2.3.1.3 Les orientations régionales.....	136
2.3.1.4 Les aides départementales pour la rénovation thermique	136
2.3.1.5 Le Plan Climat Energie et Territoire	137

2.3.2 Adapter le parc existant aux enjeux du vieillissement et du handicap	138
2.3.2.1 Les enjeux pour la production neuve	138
2.3.2.2 Les enjeux pour le traitement de l'existant	139
2.3.2.3 Les aides apportées par la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis	140
2.3.3 Adapter le parc pour répondre à l'enjeu de la résorption de l'habitat indigne.....	141
2.3.3.1 Le confort et la qualité des logements.....	141
2.3.3.2 La sur-occupation	145
2.3.3.3 Le parc potentiellement indigne	148
2.3.3.3.1 La part du parc potentiellement indigne au sein des résidences principales	148
2.3.3.3.2 La typologie du parc privé potentiellement indigne	149
2.3.3.3.3 Les ménages en situation de PPPI.....	150
2.3.3.3.4 La sur-occupation et les risques sanitaires	152
Synthèse.....	154

PARTIE 3 : ÉVALUATION DES POLITIQUES DE L'HABITAT : DES RESULTATS CONVERGENTS MAIS DES POLITIQUES PARTENARIALES A RENFORCER..... 155

3.1 Evaluation du PLH 2010-2015 de la CAB	156
3.1.1. Bilan de la mise en œuvre des actions 4 ans après l'approbation.....	156
3.1.1.1 Repères méthodologiques.....	156
3.1.1.2 Bilan intermédiaire du programme d'actions	158
3.1.1.3 Synthèse	181
MATRICE "suivi de l'avancement du plan d'actions - PLH 2010-2014".....	183
3.1.2 Mesure de l'atteinte des objectifs de construction	185
3.1.2.1 Repères méthodologiques	185
3.1.2.2 Résultats quantitatifs et analyse spatiale	187
3.1.2.2.1 Sur l'objectif global de production	187
3.1.2.2.2 Sur l'objectif de logements sociaux	188
3.1.2.2.3 Sur l'objectif de logements "libres" (dont intermédiaires)	189
3.1.2.2.4 Zoom sur la mixité sociale	190
3.1.2.3 Synthèse	192
MATRICE "PLH : suivi en continu des permis de construire délivrés / 2010-2014".....	193
3.1.3 Analyse financière de la politique de l'habitat.....	194
3.1.3.1 Repères méthodologiques	194

3.1.3.2 Résultats d'analyse	194
MATRICE "analyse financière de la politique de l'habitat / 2010-2014"	195
3.2 Les politiques conduites par les partenaires de la CAB..	196
3.2.1. L'Etat	
3.2.2 La région Picardie	
3.2.3 Le département de l'Oise	
3.3 Le Plan rénovation confort.....	197
3.3.1 La réhabilitation de l'habitat privé	197
3.3.2 La réhabilitation du patrimoine social	199
3.3.2.1 Le contexte de l'action.....	199
3.3.2.2 Le contenu de l'action	199
3.3.2.3 La concertation avec les bailleurs sociaux	200
3.3.2.4 Le calendrier	200
CONCLUSION	201
ANNEXES.....	207

INTRODUCTION

LE CADRE JURIDIQUE DU PLH

Présentation et contenu

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) définit, selon l'article L302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, « les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements ». Il est valable pour une durée de six ans.

Ce document cadre de planification oriente la réflexion et l'action des communes et de tous les partenaires de l'habitat (institutions, financeurs, bailleurs sociaux, professionnels de l'immobilier). Outil dont le contenu est encadré par le Code de la Construction et de l'Habitation, le PLH doit également prendre en compte les orientations locales en matière d'aménagement du territoire.

D'après l'article R302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation « Le programme local de l'habitat comprend, pour l'ensemble des communes membres de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale compétent :

- Un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat dans le territoire auquel il s'applique ;
- Un document d'orientation comprenant l'énoncé des principes et objectifs du programme ;
- Un programme d'actions détaillé pour l'ensemble du territoire auquel il s'applique et pour chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini à l'intérieur de celui-ci. »

Selon l'article R302-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le diagnostic comprend l'analyse de l'offre ainsi que celle de la demande sur le marché local de l'habitat pour évaluer l'adéquation entre celles-ci. L'analyse de l'offre doit porter sur l'offre foncière, sur l'offre publique et privée de logement et d'hébergement, ainsi que sur l'état du parc de logements existant. L'analyse de la demande comporte une estimation quantitative et qualitative des besoins en logements pour tout type de population en prenant en compte les évolutions démographiques. Le diagnostic comprend également une évaluation des résultats et des effets de politiques de l'habitat mises en œuvre sur le territoire à travers un bilan des actions réalisées au regard des objectifs ainsi que les moyens qui ont été mis en œuvre.

Vous avez dit « habitat » ?

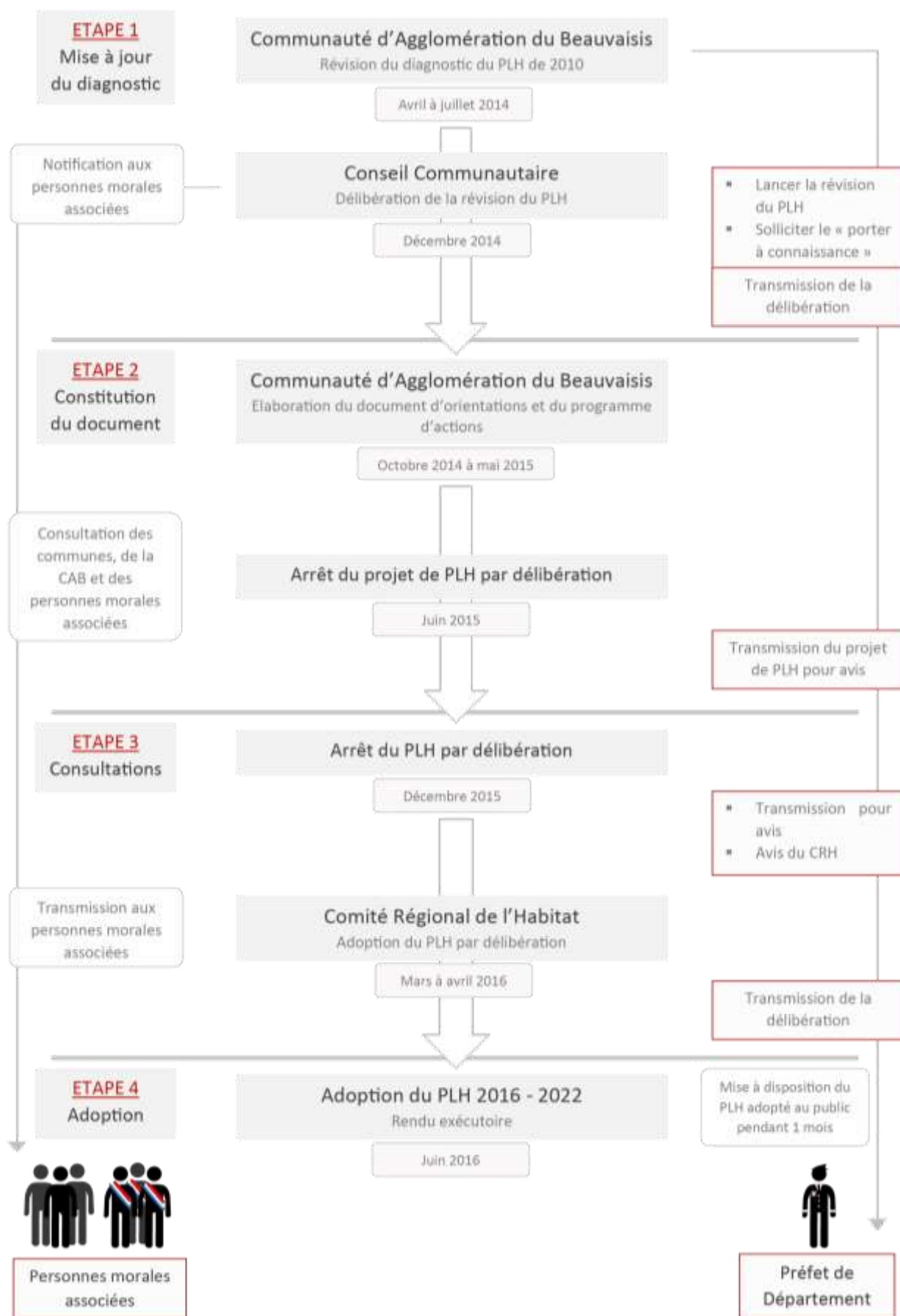
Défini par le Nouveau Larousse de 1994 comme étant un « mode de peuplement par l'Homme des lieux où il vit », l'habitat reste un champ d'investigation qui interroge depuis quelques décennies sociologues, géographes ou ethnologues. C'est seulement depuis le début du XXème siècle que le terme habitat devient relatif à l'Homme, désignant le milieu dans lequel il évolue. En effet, l'habitat est un terme qui appartient historiquement au vocabulaire de la botanique et de la zoologie. Il indique vers 1800 le territoire occupé par une plante à l'état naturel.

Aujourd'hui, la notion d'habitat peut être caractérisée comme le lieu où l'on vit, où l'on évolue habituellement aussi bien à l'intérieur qu'à l'extérieur du logement. Ce dernier terme étant entendu comme l'enveloppe physique (« quatre murs et un toit ») et se distingue de l'habitation qui désigne, elle, les usages qui y sont faits ainsi que les interactions entre l'individu et les objets matériels présents dans le logement (gestes quotidiens, décoration...). Ainsi, l'habitation vient enrichir le logement d'une présence.

Par conséquent, l'habitat constitue l'ensemble de nos lieux de vie : l'habitation mais également les parcours du quotidien selon nos besoins, c'est-à-dire les cages d'escaliers et entrées d'immeubles, la rue dans laquelle on vit, et tout autre lieu que l'on a l'habitude de pratiquer. C'est en cela que l'habitat peut être perçu différemment selon les personnes, en fonction de l'interaction avec le voisinage ou encore des usages quotidiens des espaces publics situés à proximité du logement.

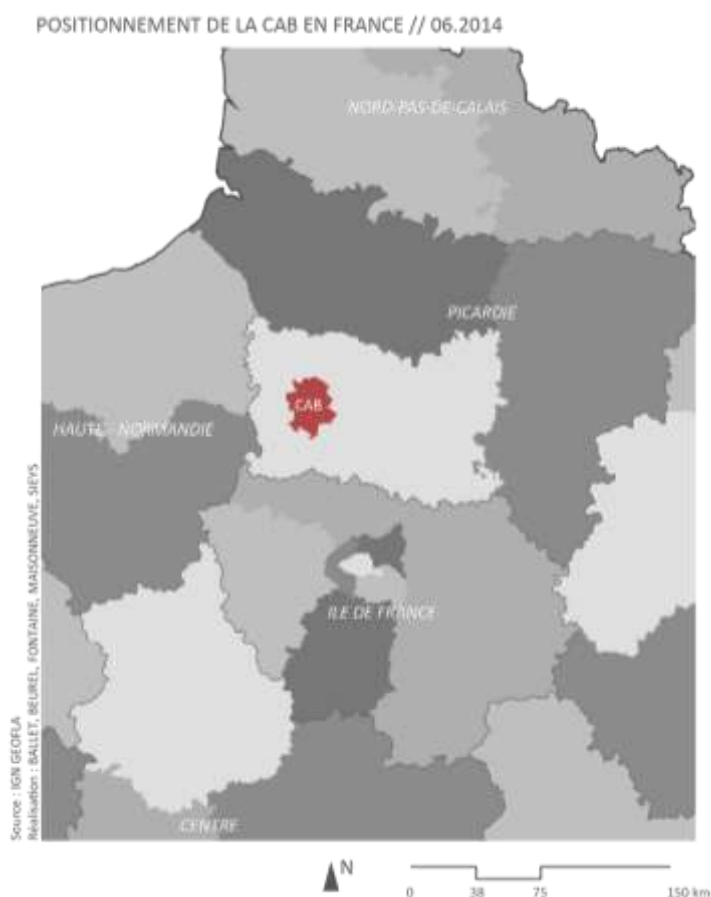
Du latin *habitare*, qui signifie « avoir souvent » ou « demeurer », le verbe habiter désigne vers le Xème siècle le fait d'occuper une demeure. Ce verbe s'impose dans les usages au cours du XVIIème siècle et conserve depuis, la définition que l'on en fait aujourd'hui, c'est-à-dire avoir son domicile quelque part, y résider de manière relativement permanente, y vivre. Habiter s'analyse également comme la manière dont les individus pratiquent régulièrement les lieux. Cette notion résulte des actions effectuées au sein même de l'habitat (acheter le pain, jeter les poubelles, amener les enfants à l'école...).

Procédure d'élaboration du PLH et modalités de mise en œuvre



PRESENTATION DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU BEAUVAISIS

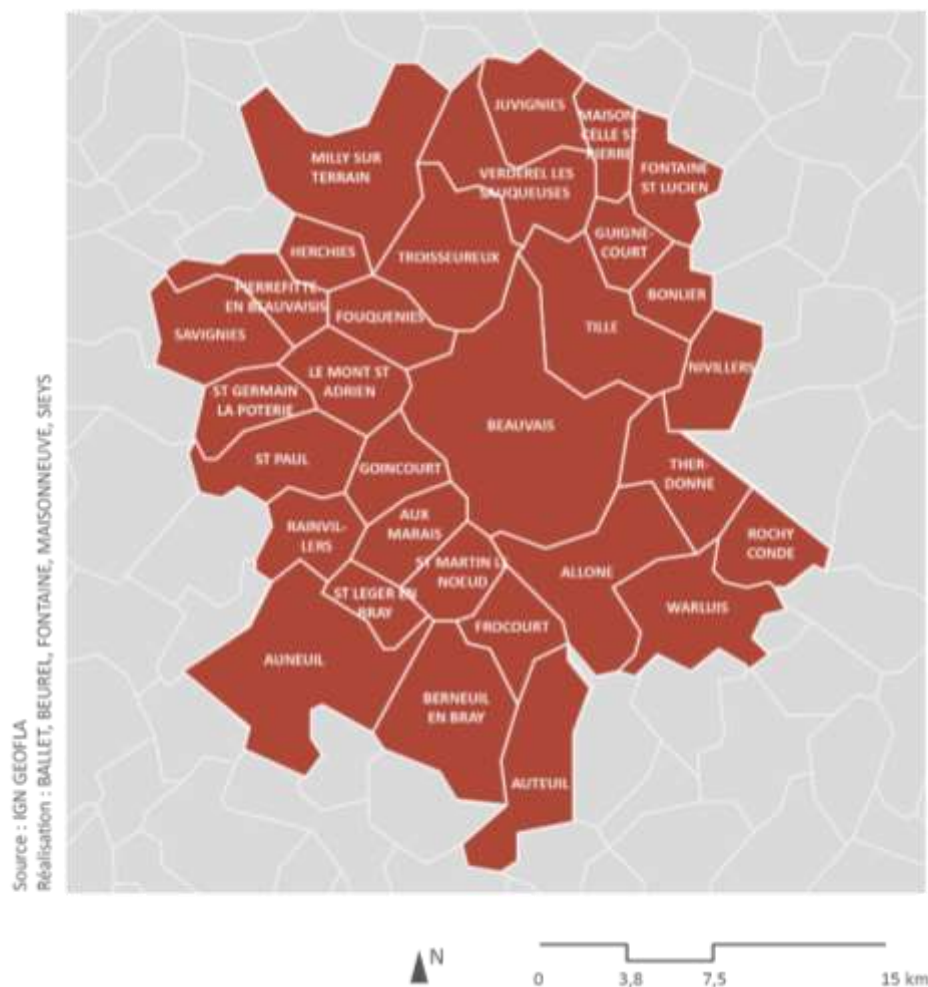
La Communauté d'Agglomération du Beauvaisis se situe à l'Ouest du département de l'Oise (60) dans la région de la Picardie (*Carte : « Localisation de la CAB en France »*). Ce territoire structuré par trois entités géographiques différentes (Vallée du Thérain, Pays de Bray, Plateau Picard) présente une richesse en termes de paysages et de milieux naturels.



Carte 1 : Localisation de la CAB en France

Créée le 1^{er} janvier 2004, la CAB est un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) à fiscalité propre composé de 31 communes (*Carte : « Composition de la CAB »*). Elle est issue des 17 communes qui faisaient partie de l'ancienne Communauté de Communes du Beauvaisis créée le 31 décembre 1996 et de l'adhésion ensuite de 14 communes.

LES COMMUNES DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU BEAUVAISIS // 06.2014



Carte 2 : Composition de la CAB

La Communauté d'Agglomération du Beauvaisis exerce ses compétences sur un territoire de près de 306 km² et compte 79 372 habitants. Elle s'organise autour de la ville de Beauvais dénombrant pour sa part 54 711 habitants¹. Beauvais, ville moyenne, préfecture du département de l'Oise est un pôle urbain isolé dans un environnement rural de petits bourgs, tous ayant entre 150 et 2 800 habitants.

Le territoire de la CAB confère à ses habitants un cadre naturel riche et diversifié (*Carte : « Présentation du territoire de la CAB »*). En effet, il est structuré par trois entités paysagères bien distinctes : la vallée du Thérain qui offre autour de la rivière le Thérain de nombreux plans d'eau et zones humides, le plateau du Pays de Bray qui amène une ceinture boisée au Sud-Ouest du territoire et le plateau Picard au Nord-Est qui présente essentiellement des espaces agricoles. Outre ces attraits paysagers, les zones naturelles présentes au sein de la CAB sont des réserves indispensables à la biodiversité.

L'absence de continuité urbaine entre la ville-centre et les communes rurales permet au territoire de conserver un caractère « champêtre » malgré le statut important de la ville centre. Cependant, le milieu naturel est aujourd'hui confronté à un phénomène de périurbanisation entraînant une artificialisation des sols.

¹ Données INSEE 2010 (correspondant à la population municipale, anciennement appelée population sans doubles comptes, où chaque personne était alors prise en compte une seule fois dans le recensement)

Vous avez dit « ville moyenne » ?

La notion géographique des villes moyennes est vague et a donné lieu en France à une vaste littérature. Toutefois, aucune définition ne fait l'unanimité. En effet, pour la DATAR², les villes moyennes sont définies comme étant des villes dont l'aire urbaine comprend entre 30 000 et 200 000 habitants. L'INSEE définit par convention l'aire urbaine comme un ensemble composé d'une commune centrale possédant au moins 5 000 emplois et de communes périurbaines dont 40 % ou plus des actifs résidents travaillent hors de la commune mais dans l'aire urbaine. Par ailleurs, la Fédération des Villes Moyennes associe quant à elle le label de « ville moyenne » aux communes ayant entre 20 000 et 100 000 habitants.

Cependant, la définition des villes moyennes ne se limite pas seulement à leur démographie. Leur influence et leur rôle au sein de la France ont aussi leur importance. Elles constituent en effet un maillage dense de pôles secondaires qui structure le territoire. Cette répartition homogène des villes moyennes issue de la création des départements et de leurs préfectures en 1789 est caractéristique de la France. Au lendemain de la Seconde Guerre Mondiale, elles ont permis trois phénomènes favorisant leur expansion : l'absorption de l'exode rural, la modernisation sociale et économique et le développement industriel. Aujourd'hui, elles sont les pôles secondaires des aires dites métropolitaines et les zones urbaines des communes rurales qui les entourent.

Selon Jean-Michel Floch et Bernard Morel, « Les villes moyennes se distinguent par l'importance de l'activité industrielle. A une période où sont pointés les risques économiques et sociaux d'une désindustrialisation trop marquée, le devenir des industries manufacturières est un enjeu très important pour les villes moyennes. La concentration des activités, la spécialisation peuvent être des atouts, mais également des facteurs de fragilité lorsque la ville devient excessivement dépendante.»³

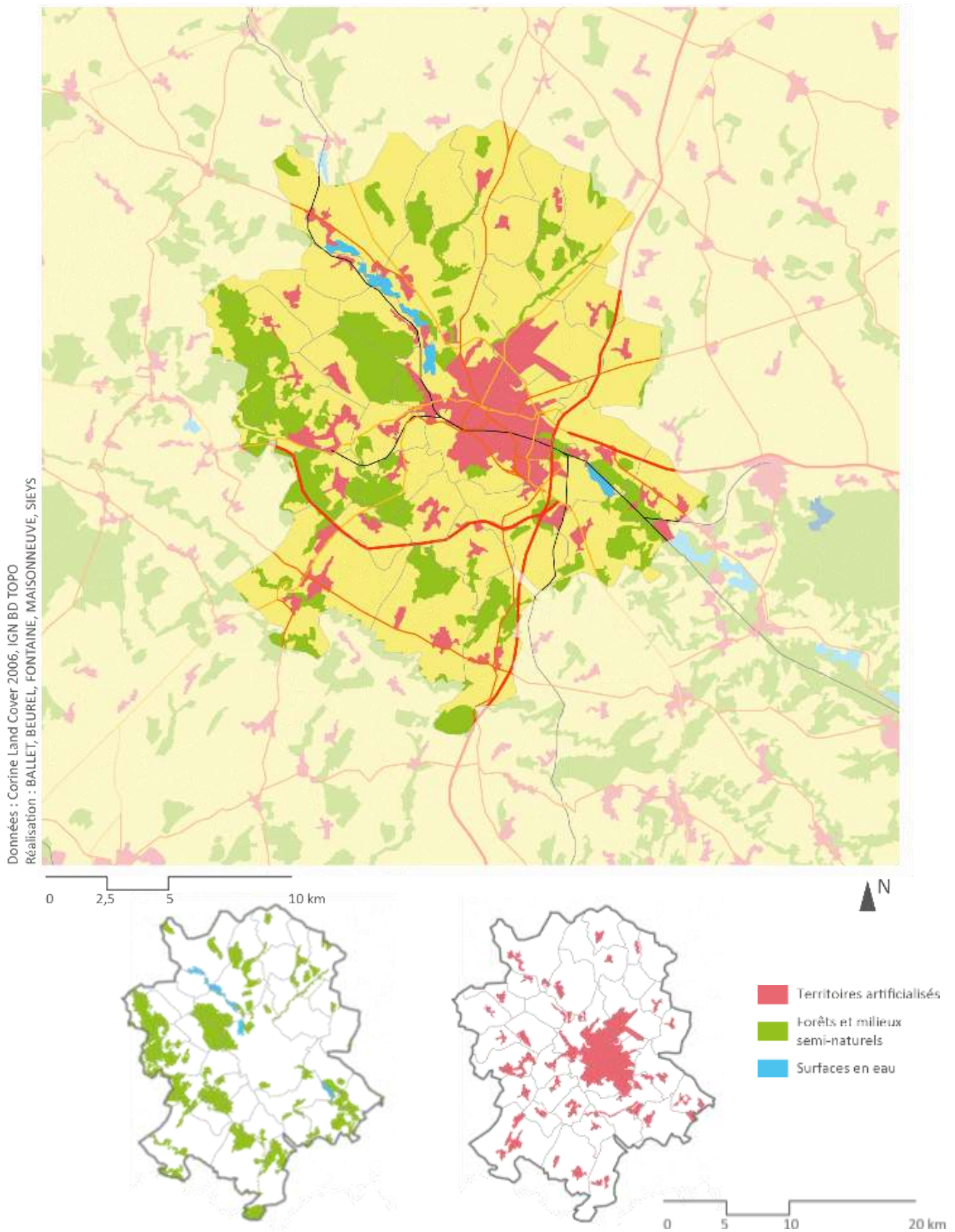
En tout état de cause, la ville moyenne actuelle est avant tout une ville qui évolue à trois vitesses : « gentrification, relégation et périurbanisation »⁴ puisque les centres, les banlieues populaires et le périurbain constituent une répartition des espaces urbains en 3 strates.

² DIACT, *Les villes moyennes françaises*, DATAR, 2007

³ FLOCH J.-M., MOREL B., *Panorama des villes moyennes*, Direction de la Diffusion et de l'Action régionale, INSEE, 2011

⁴ Lévy J, *La ville à trois vitesses : gentrification, relégation, périurbanisation*, Esprit, 2004

TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU BEAUVAISIS // 06.2014



Présentation du territoire de la CAB

Retour sur l'Histoire de Beauvais

A l'origine, Beauvais était une cité romaine fortifiée dès le IV^{ème} siècle et portant le nom de Bellovacum.

Dès le début du Moyen-Age, Beauvais est à un carrefour de routes commerciales et est dirigée par un évêque-comte, l'une des personnes les plus importantes de la hiérarchie médiévale. Au XI^{ème} siècle, Beauvais devient prospère et s'appuie sur le textile pour asseoir sa puissance financière.

Durant l'essor économique que connaît la ville au cours du XIII^{ème} siècle et du début du XIV^{ème} siècle, les chantiers se multiplient. L'église Saint-Étienne est achevée aux alentours de 1220, et en 1225 est lancé le projet de la cathédrale Saint Pierre qui deviendra le monument emblématique de Beauvais.

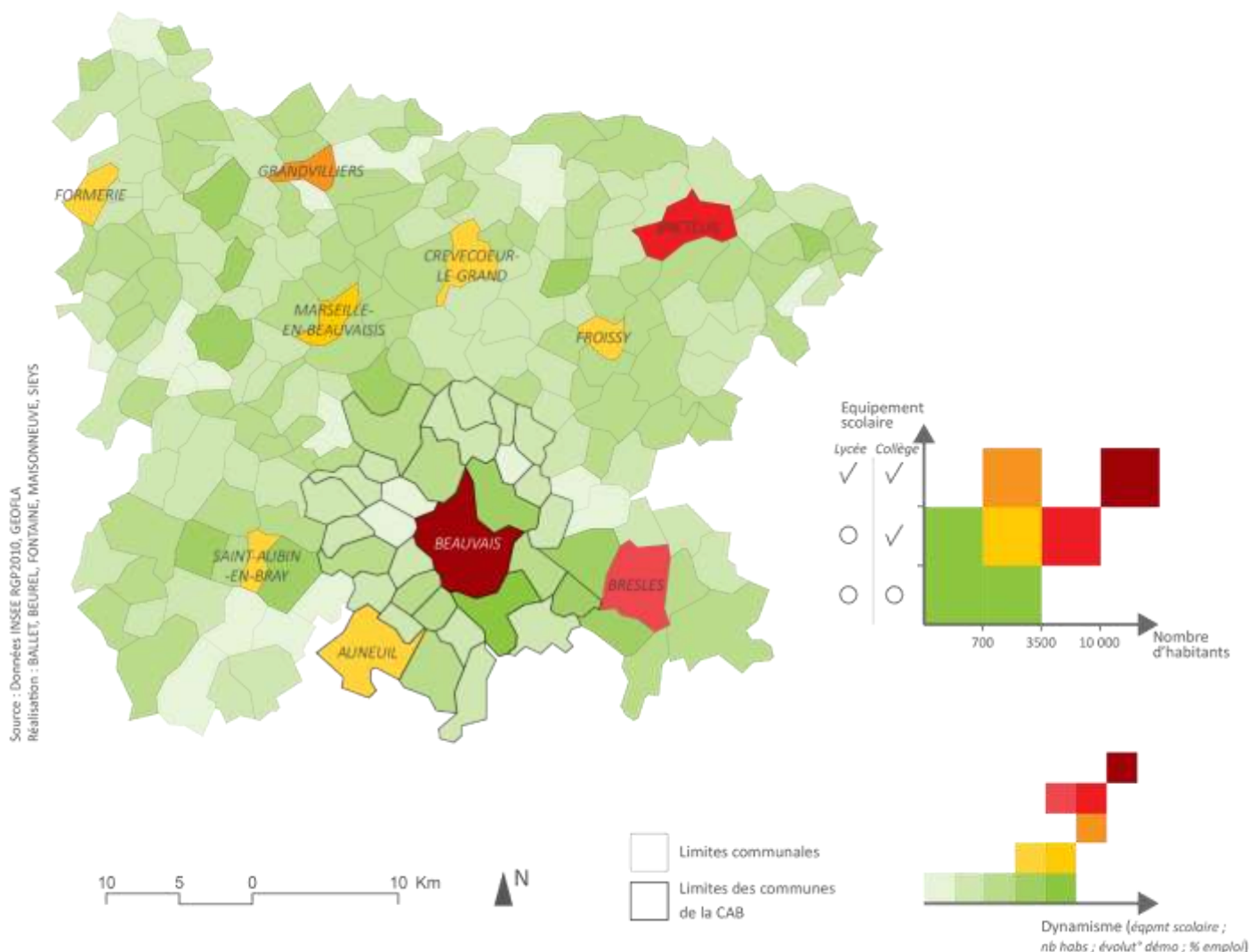
Beauvais reste fidèle à l'industrie du textile qui y atteint son apogée au XVIII^{ème} siècle alors que s'accélère partout ailleurs la révolution industrielle. Beauvais, ville jusqu'alors très active se met à décliner car l'industrie locale passe à côté de marchés importants, le chemin de fer s'implante ailleurs et ne s'y arrête pas.

Durant la Première Guerre mondiale, Beauvais vit pendant 4 ans l'existence d'une ville de l'arrière. Mais d'avril à juin 1918, la ville est bombardée à 8 reprises ce qui occasionne la destruction de 80 maisons.

Au cours de la Seconde Guerre mondiale, Beauvais est attaquée par la Luftwaffe dont les bombes allument un gigantesque incendie détruisant la ville à 80 %. La reconstruction du centre-ville, de style néo-classique, respecte les tracés de l'ancienne ville, cependant le bâti est moins haut et les rues plus larges. Plusieurs communes sont annexées à Beauvais : Notre-Dame du Thil, Marissel, Voisinlieu et Saint-Just des Marais. Il faut attendre les années 1960 pour que la reconstruction s'achève véritablement et que de nouveaux quartiers soient édifiés sur les plateaux Nord et Sud (Argentine et Saint-Jean) pour loger la population croissante due à l'implantation de nouvelles industries donnant du dynamisme à la ville.

La typologie des communes

TYPOLOGIE DES COMMUNES DU PAYS DU GRAND BEAUVAISIS // 06.2014



Carte 4 : Typologie des communes aux alentours du Beauvaisis

LE PLH EN LIEN AVEC LES AUTRES DOCUMENTS CADRES D'URBANISME

La question de l'élaboration d'un PLH se pose à l'échelle de la ville de Beauvais dès 1993. Ce document sera par la suite actualisé à plusieurs reprises pour répondre aux enjeux et orientations des différents périmètres d'application.

Suite à la création de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis (CAB) en 2004 et à l'adhésion de 3 communes supplémentaires en 2007, un nouveau PLH a été élaboré et approuvé par délibération communautaire le 30 mars 2010 pour une durée de 6 ans, jusqu'en mars 2016.

Le PLH approuvé en 2010 arrivant à échéance engendre la rédaction d'un nouveau document permettant la mise à jour du diagnostic, des enjeux et des orientations en matière d'habitat à l'échelle intercommunale. Il est valable pour une période de six ans, de 2016 à 2022, conformément aux dispositions des articles L302-1 et L302-2 du code de la construction et de l'habitation.

A l'échelle de l'agglomération, le PLH doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et le projet de territoire tout en tenant compte des orientations du Plan de Déplacements Urbains (PDU). A l'inverse, les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) de chaque commune s'élaborent en cohérence avec le PLH. Quant au Plan Départemental de l'Habitat (PDH), il définit l'ensemble des enjeux à l'échelle du département, en concertation avec les groupements de communes compétents en matière de PLH.

Le projet de territoire

Un projet de territoire est un document de développement et d'aménagement fondé sur une réflexion stratégique. Les différents acteurs locaux peuvent alors travailler ensemble pour réaliser un diagnostic et proposer des orientations stratégiques ainsi que des projets concrets. Ce document s'intéresse à tous les domaines de la vie du territoire (social, économique, culturel, environnemental, éducatif...).

Le projet de territoire de l'agglomération du Beauvaisis a été adopté le 30 mars 2012 et expose un scénario à l'horizon 2030. Des grandes orientations sont mises en avant dans ce document, organisées en 4 parties. Concernant le volet économique, le pilier 1 cherche à transformer l'agglomération en un carrefour économique attractif. En effet, l'attractivité résidentielle et touristique de celle-ci sont développées dans cette partie, en particulier à travers l'accueil et le maintien de nouveaux résidents, notamment actifs, sur le territoire. Le pilier 2, consacré à l'environnement, souhaite conserver l'image d'une « ville à la campagne » en mettant l'accent sur le développement durable. Le pilier suivant, relatif à l'aspect social, a pour ambition la construction d'une « agglomération mosaïque » à travers la diversité des ambiances, des paysages et du bâti du territoire. Enfin, en ce qui concerne le pilier « gouvernance », l'objectif est d'engager la CAB dans des pratiques innovantes et partenariales.

Le Schéma de Cohérence Territoriale

Créé le 13 décembre 2000 par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (loi SRU), le Schéma de Cohérence Territoriale est un document d'urbanisme qui présente le projet d'aménagement du territoire. Ce document, approuvé par le conseil communautaire de la CAB le 13 décembre 2013, a pour objectif la mise en cohérence de l'ensemble des politiques publiques d'urbanisme, notamment en matière d'habitat, de déplacements et de développement économique. Pour cela, un certain nombre de documents, dont le PLH, doivent être compatibles avec le SCoT. A ce titre, le PLH devra donc être juridiquement compatible avec les orientations de ce schéma, notamment en matière d'équilibre social de l'habitat et de production de logement. Une actualisation du SCoT a été menée en 2014 pour intégrer les dispositions obligatoires issues des évolutions législatives récentes et notamment celles du Grenelle de l'Environnement.

Les orientations du SCoT sont séparées en deux parties, le PADD et le DOO⁵.

Les orientations du PADD sont tournées vers le positionnement géographique du territoire, la recherche d'un équilibre entre l'emploi et le logement, l'évolution de l'attractivité résidentielle ainsi que l'intégration du développement dans l'environnement.

⁵ Projet d'Aménagement et de Développement Durable et Document d'Orientations et d'Objectifs

Les orientations du DOO ont plusieurs objectifs :

- En ce qui concerne les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés à l'horizon 2024, l'objectif est de renforcer l'accessibilité à toutes les échelles afin de profiter du positionnement géographique de l'agglomération mais également de recentrer le développement urbain au plus près de Beauvais, des villes portes et des bourgs relais ainsi que le long de l'axe structurant du Thérain.
- Les objectifs relatifs à l'équilibre social de l'habitat et de la construction de logements sociaux cherchent à développer un habitat diversifié en accord avec la demande et avec le rythme de développement économique choisi ainsi qu'à favoriser le renouvellement urbain et la concentration de l'effort de construction sur les principaux pôles.
- Un équilibre entre les espaces urbains, à urbaniser et les espaces naturels, agricoles ou forestiers ainsi que l'activité économique et artisanale est souhaité, notamment par le biais de la limitation de l'étalement urbain mais aussi par la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de la biodiversité. L'objectif est aussi d'encourager et de renforcer les dynamiques économiques actuelles pour développer l'attractivité économique en s'appuyant sur les points d'excellence de l'agglomération.
- Les objectifs relatifs à la protection des paysages et à la mise en valeur des entrées de ville sont développés afin de conserver les caractéristiques du territoire en intégrant les exigences environnementales et architecturales mais également afin de préserver et valoriser les paysages quotidiens et revitaliser les centres urbains et ruraux.
- Les objectifs relatifs à la politique de l'habitat au regard de la mixité sociale, et les projets d'équipements et de dessertes en transports collectifs cherchent à développer un habitat diversifié en accord avec la demande et avec le rythme de développement économique choisi ainsi que favoriser le renouvellement urbain et la concentration de l'effort de construction sur les principaux pôles.
- Les objectifs relatifs à la politique des transports et de déplacements permettront de favoriser l'accessibilité locale et la multimodalité ainsi que d'encourager la création de voies douces et voies vertes à travers le territoire.
- Les objectifs relatifs à la prévention des risques, aux économies d'énergie et à la gestion de l'eau sont fixés pour tout ce qui concerne la prise en compte des nuisances sonores, la mise en place d'une politique de gestion de la ressource en eau et enfin la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Le Plan de Déplacements Urbains

Le Plan de Déplacements Urbains est un document de prospective, de planification et de programmation qui cherche à mieux organiser les différents modes de déplacements sur le territoire.

La Communauté d'Agglomération du Beauvaisis a approuvé le 12 avril 2013 ce document, qui est effectif pour une période de 10 ans, soit jusqu'en 2022. Le PLH doit prendre en compte les objectifs et orientations du PDU.

L'objectif du PDU est de réduire l'utilisation de la voiture ainsi que de valoriser les modes alternatifs, moins polluants et moins consommateurs d'espace. Le souhait est alors ici de développer les transports collectifs et les modes doux sur le territoire, tout en favorisant l'intermodalité, notamment par la création d'un pôle multimodal. Deux objectifs concernent l'habitat : tout d'abord la réduction de la longueur des déplacements, qui conditionne la localisation des logements, puis l'amélioration de la performance énergétique des logements neufs, l'intégration des énergies renouvelables dans le secteur du bâtiment et le soutien de formes urbaines moins consommatrices d'énergies.

Le Plan Départemental de l'Habitat

Un Plan Départemental de l'Habitat est un outil de cadrage des politiques publiques qui vise à assurer la cohérence entre les politiques de l'habitat à l'échelle départementale, tout en définissant des orientations visant à respecter les grands équilibres territoriaux en matière d'habitat et de logement. Ces orientations permettent la mise en œuvre d'actions territoriales et le recours à des outils opérationnels, notamment dans le cadre des Programmes Locaux de l'Habitat. Ce document prend également en compte les besoins en logements définis par le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

Le PDH de l'Oise a été adopté en décembre 2013 pour une durée de 6 ans et a pour grands axes stratégiques les orientations suivantes :

- Stimuler la production neuve pour détendre le marché : l'objectif est de centrer les politiques de l'habitat sur les besoins en locatif social ainsi que de mobiliser les secteurs ruraux dans la production de logements, en lien avec la politique de transport et d'équipement tout en s'appuyant davantage sur les pôles principaux ou secondaires.
- Renforcer l'intervention sur le parc existant : il est souhaité d'éviter la création de poches de pauvreté dans le parc privé indigne, de traiter les copropriétés dégradées, d'entretenir et d'améliorer le parc social, d'anticiper le vieillissement des occupants du parc, ainsi que de diminuer l'empreinte environnementale de l'habitat.
- Faciliter l'accès au logement des plus démunis.

Les Plans Locaux d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme est un document stratégique de planification urbaine, opérationnel et prospectif. Il définit et régleme l'usage des sols à l'échelle communale. Ce document remplace les Plans d'Occupation des Sols (POS).

C'est le document d'urbanisme de référence à l'échelle de la commune. Son élaboration doit tenir compte des prérogatives et des obligations inscrites dans les documents d'urbanisme qui se rapportent à des échelles territoriales supérieures.

En 2014, 21 communes de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis possèdent un PLU, 10 communes un POS dont 3 qui révisent leur document en vue d'élaborer un PLU.

Partie 1 : ANALYSE DE LA SITUATION TERRITORIALE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU BEAUVAISIS ET DE SES EVOLUTIONS : LES MULTIPLES VISAGES DE LA DEMANDE EN LOGEMENTS

**1.1 UN TERRITOIRE MARQUE PAR UNE IMPORTANTE
DISPARITE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE**

**1.2 UN TERRITOIRE MARQUE PAR DES DESEQUILIBRES
RELATIFS EN MATIERE DE MIXITE SOCIALE DE L'HABITAT**

**1.3 UN TERRITOIRE MARQUE PAR DE NOMBREUSES
DYNAMIQUES DE DEPLACEMENTS**

1.1 UN TERRITOIRE MARQUE PAR UNE IMPORTANTE DISPARITE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

1.1.1 Evolution de la population

79 372

Habitants dans la CAB en 2010 (INSEE)

54 711

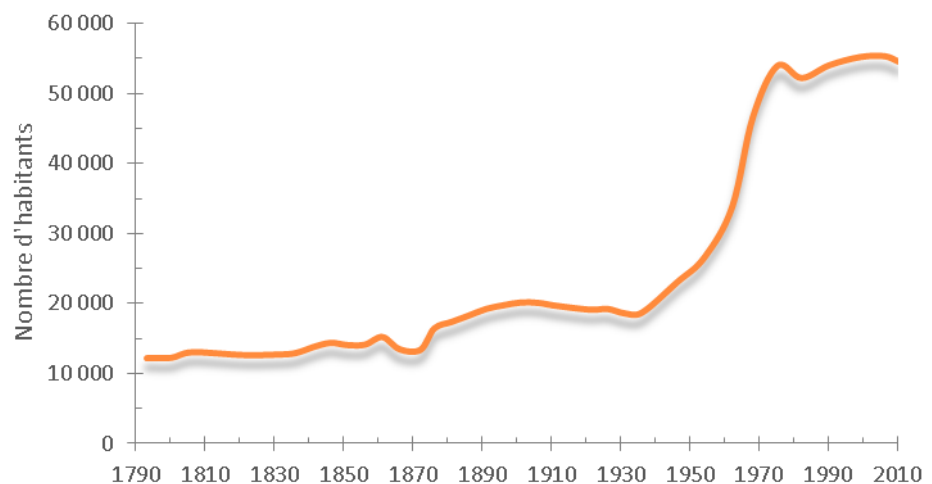
Habitants à Beauvais en 2010 (INSEE)

La Communauté d'Agglomération du Beauvaisis est la première de l'Oise en nombre d'habitants en 2013. Elle compte 79 372 habitants⁶ (79 404 habitants étant annoncés dans le PLH 2010-2015) dont une majorité à Beauvais, préfecture du département, soit 54 711 en 2010 d'après l'INSEE et 56 181 en 2013 d'après le RPLS⁷. Cette ville centre est un pôle urbain isolé dans un environnement rural de petits bourgs, tous ayant entre 150 et 2 850 habitants.

En 2010, la deuxième plus grande commune après Beauvais est Auneuil avec 2 797 habitants. Avec 285 habitants/km², la CAB a une densité presque deux fois supérieure à celle du département (136,8 habitants/km²). Beauvais concentre la densité de population la plus importante du territoire soit 1 642,5 habitants/km². Les communes rurales ont des densités 10 voire 20 fois inférieures à celle de Beauvais. Ceci montre l'influence territoriale de la ville centre sur les 30 communes rurales alentours (*Carte : « Population communale et densité de population en 2010 »*).

Les évolutions démographiques sont des données marquantes du territoire. La ville centre, Beauvais, a connu des dynamiques différentes depuis la Révolution.

Evolution de la population de Beauvais entre 1793 et 2010



Graphique 1 : Evolution de la population de Beauvais

SOURCES : LDH/EHESS/CASSINI JUSQU'EN 1968 - INSEE A PARTIR DE 1968

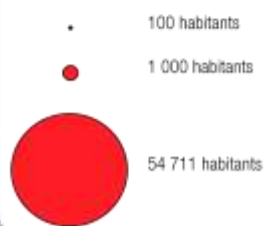
⁶ Données INSEE 2010 (correspondant à la population municipale, anciennement appelée population sans doubles comptes, où chaque personne était alors prise en compte une seule fois dans le recensement)

⁷ Recensement du Parc de Logements Sociaux – Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie

POPULATION COMMUNALE ET DENSITÉ DE POPULATION EN 2010



Population communale en 2010



Densité de population en 2010 (en habitants/km²)

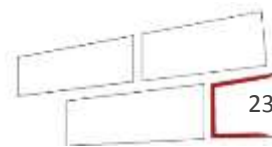


Source : INSEE, Recensements de la population - 603 014 - 2010

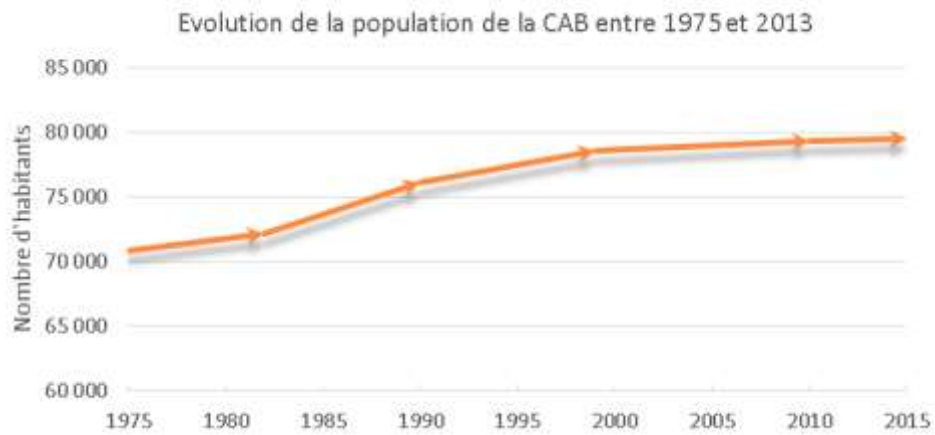


© Système d'Information Géographique
 48 rue Desgroux
 60000 BEALVAIS
 Tél : 03.44.15.60.52 - Courriel : sig@beauvaisis.fr
 Conception : C. ALGLAVE - 16/06/2014

Population communale et densité de population en 2010



L'étude de la courbe démographique de la ville centre met en exergue trois périodes distinctes en matière de démographie. De 1790 jusqu'à la fin de la seconde guerre mondiale, la croissance démographique avait un taux de variation annuel de la population de l'ordre de 0,36 %, soit le doublement de la population tous les 360 ans. De 1946 à 1975, l'exode rural ajouté à l'immigration ont entraîné une accélération de la dynamique démographique avec une croissance pour la commune de Beauvais de 4,36 % par an. Cette période de forte croissance démographique s'est atténuée à partir des années 1975, pour une croissance semblable à celle connue à Beauvais avant 1930.

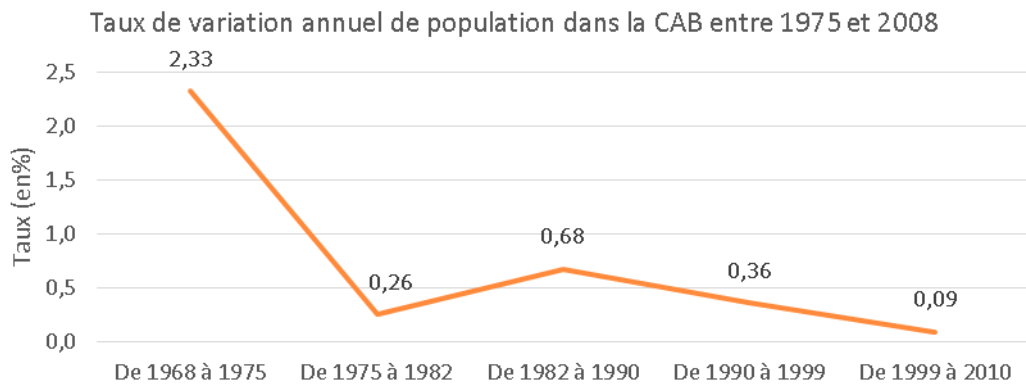


Graphique 2 : Evolution du nombre d'habitants de la CAB
SOURCE : INSEE/RGP2010

+ 622
Habitants à Beauvais entre 1975 et 2010

+ 7 820
Habitants dans les communes rurales

La croissance de la population sur le territoire est due en partie à la croissance de la commune de Beauvais qui a vu sa population augmenter de 622 habitants depuis 1975, mais surtout aux communes alentours qui ont capté 7 820 habitants depuis cette date. Pour les années à venir (en se calquant sur le modèle Omphale⁸ à l'échelle de l'Oise) il semblerait que la population de la CAB voie son nombre augmenter pour tendre vers 85 000 habitants en 2030.



Graphique 3 : Taux annuel de variation de la population au sein de la CAB
SOURCE : INSEE/RGP2010

Bien que le nombre d'habitants soit en augmentation sur l'ensemble du territoire, le taux de variation annuel est en baisse continue depuis 1982. Il s'élève à seulement 0,09 % entre 1999 et 2010.

⁸ Modèle théorique de projection de l'INSEE

TAUX DE VARIATION ANNUEL DE LA POPULATION ENTRE 1999 ET 2010



Taux de variation annuel de la population entre 1999 et 2010

- Inférieur ou égal à -0.5%
- Plus de -0.5% à 0%
- Plus de 0% à 0,5%
- Plus de 0.5% à 2%
- Supérieur à 2%

Sources : INSEE, Recensements de la population - Juin 2010



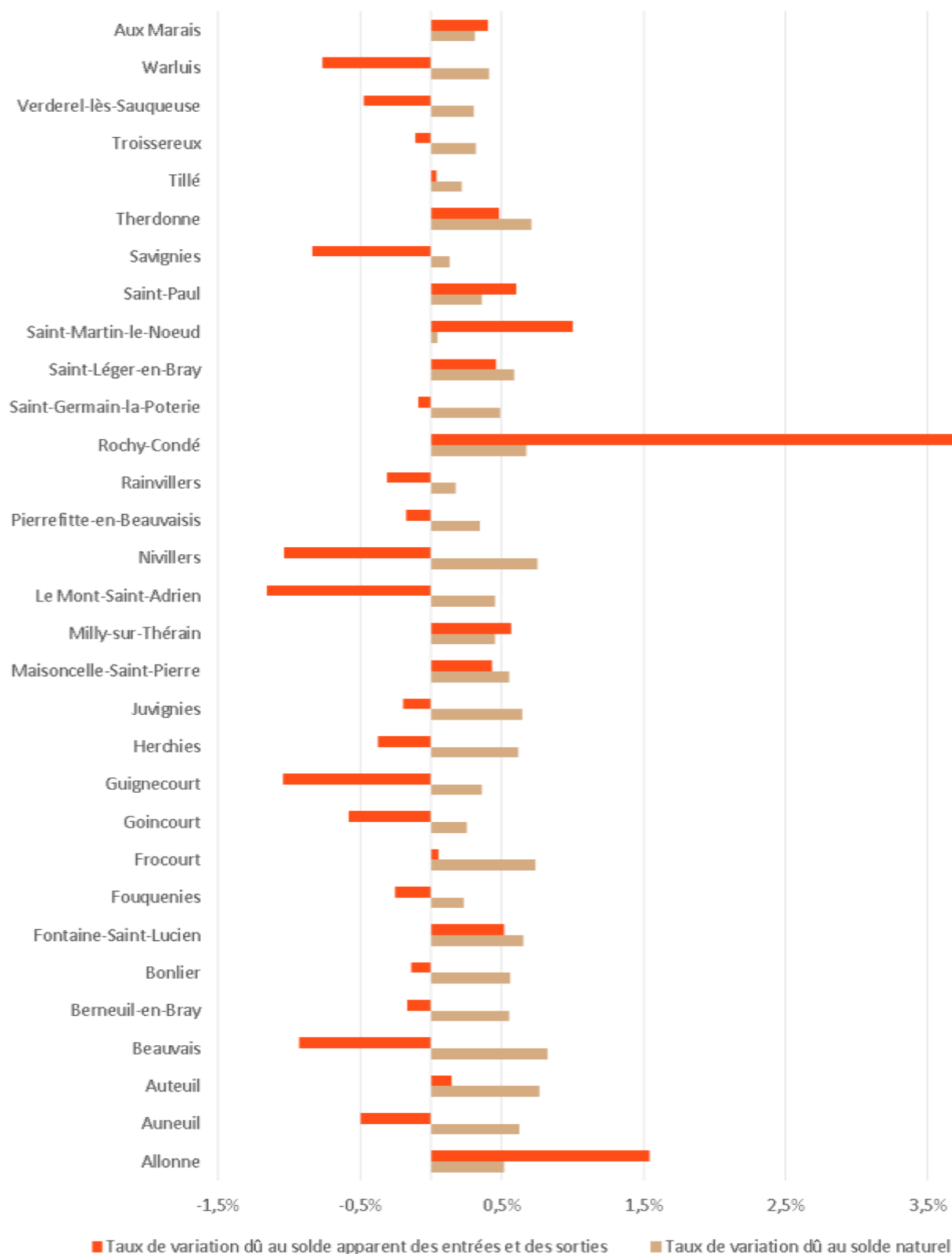
© Système d'Information Géographique

49 rue Desgroux
60000 BEAUVAISIS

Tel : 03 44 33 00 32 - Courriel : agglo@beauvaisis.fr
Conservation : 03 44 33 00 32 - 18/03/2014

Carte 6 : Taux de variation annuel de la population par commune entre 1999 et 2010

Répartition des taux de variation annuel de la population au sein de la CAB entre 1999 et 2010



Graphique 4 : Répartition des taux de variations annuels de la population SOURCE : INSEE/RGP2010

Nom de la commune	Variation de la population en valeur brute	Variation du solde naturel en valeur brute	Variation annuelle due au solde apparent des entrées et sorties
ALLONNE	315	79	236
AUNEUIL	40	190	-150
AUTEUIL	56	47	9
BEAUVAIS	-660	4972	-5632
BERNEUIL-EN-BRAY	33	47	-14
BONLIER	18	24	-6
FONTAINE-SAINT-LUCIEN	18	10	8
FOUQUENIES	-1	11	-12
FROCOURT	46	43	3
GOINCOURT	-45	35	-80
GUIGNECOURT	-30	16	-46
HERCHIES	16	41	-25
JUVIGNIES	14	20	-6
MAISONCELLE-SAINT-PIERRE	16	9	7
MILLY-SUR-THERAIN	179	79	100
LE MONT-SAINT-ADRIEN	-47	30	-77
NIVILLERS	-6	16	-22
PIERREFITTE-EN-BEAUVAISIS	7	14	-7
RAINVILLERS	-13	17	-30
ROCHY-CONDE	401	59	342
SAINT-GERMAIN-LA-POTERIE	18	22	-4
SAINT-LEGER-EN-BRAY	41	23	18
SAINT-MARTIN-LE-NOEUD	114	5	109
SAINT-PAUL	158	59	99
SAVIGNIES	-58	11	-69
THERDONNE	114	68	46
TILLE	31	26	5
TROISSEREUX	26	40	-14
VERDEREL-LES-SAUQUEUSE	-14	25	-39
WARLUIS	-44	52	-96
AUX MARAIS	55	24	31

Tableau 1 : Variation de la population par commune entre 1999 et 2010

SOURCE : INSEE/RGP2010

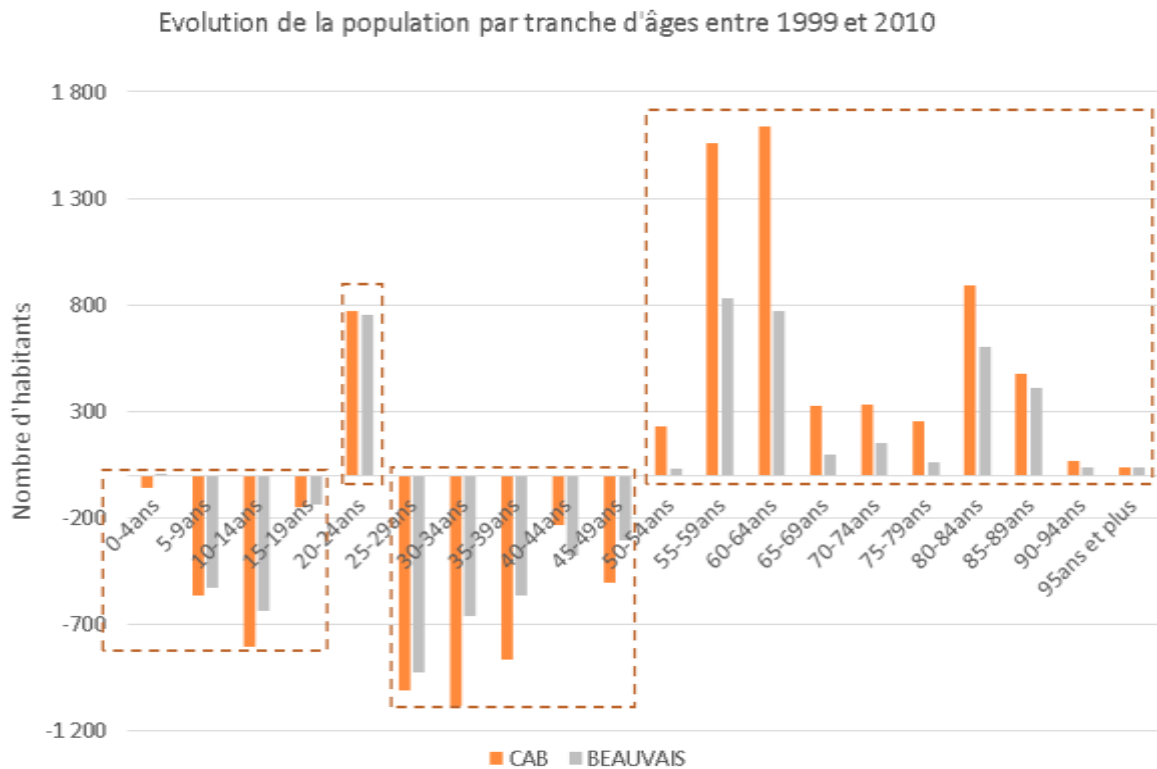
+ 0,70%

Solde naturel CAB

- 0,61%

Solde migratoire (entrées-sorties) CAB

Entre 1999 et 2010, le taux de variation dû au solde naturel du territoire est positif (+ 0,70 %) alors que celui dû au solde migratoire des entrées et sorties est négatif (-0,61 %). Si la tendance naturelle venait à s'inverser, la population baisserait considérablement. En effet, les sorties sont supérieures aux entrées sur l'agglomération, en raison notamment du mouvement des jeunes actifs. Cependant, les entrées ne parviennent pas à compenser ces sorties.



Graphique 5 : Evolution de la population par tranche d'âges
SOURCE : INSEE/RGP2010

La comparaison entre 1999 et 2010 du nombre de personnes par tranche d'âges pour l'ensemble de la population démontre qu'il y a une baisse des moins de 20 ans sur l'ensemble du territoire. Cependant, le nombre des 20 à 24 ans a augmenté depuis 1999, la CAB est donc un territoire qui semble attractif pour les jeunes. Le nombre des 25-49 ans a quant à lui fortement diminué. Ces mouvements de la population mettent en avant tout d'abord un départ des jeunes ménages en provenance des communes qui encerclent la commune de Beauvais, mais aussi un besoin en accession à la propriété non retrouvé sur le territoire. Les tranches des 50 ans et plus ont globalement augmenté, cependant les tranches des 65-79 ans restent faiblement représentées essentiellement sur la ville centre. Ceci peut s'expliquer par les départs en retraite, accompagnés généralement d'un souhait de changer de cadre de vie.

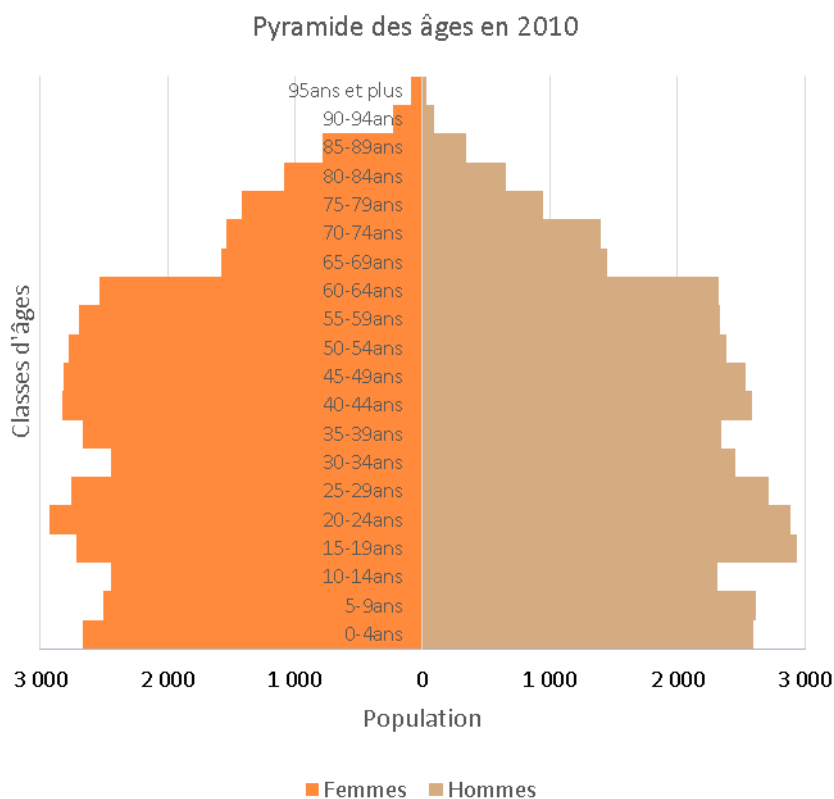
Malgré une croissance continue de la population sur une période d'une cinquantaine d'années, le taux de variation annuel sur le territoire de la CAB est en baisse. Parallèlement à cela, il y a un certain vieillissement de la population entre 1999 et 2010, aussi bien à l'échelle de l'agglomération que de la seule ville centre. Ce faible renouvellement démographique amène de nouveaux besoins en matière d'habitat et pose notamment la question de l'adaptation au vieillissement du parc de logement.

1.1.2 Caractéristiques de la population

1.1.2.1 Une agglomération au profil jeune mais en voie de vieillissement

En 2010, la part de la population en dessous de 64 ans est relativement importante sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis, en particulier la population ayant entre 15 et 29 ans et celle ayant entre 40 et 64 ans.

Graphique 6
: Pyramide des
âges de
l'ensemble de la
population
habitant dans la
CAB en 2010



SOURCE : INSEE/RGP2010

Une population relativement jeune au sein de l'agglomération beauvaisienne.

Le territoire de la CAB est marqué par la jeunesse de sa population en lien avec sa vitalité démographique. En 1999, l'indicateur de jeunesse⁹ était de 1,66, proche de l'indicateur départemental (1,69) et dépassait largement l'indicateur métropolitain (1,15).

En 2010 cet indicateur de 1,20 sur l'agglomération est en baisse marquant ainsi un vieillissement général du territoire. Il devient inférieur à l'indicateur départemental (1,63) mais reste tout de même supérieur à l'indicateur métropolitain (1,09) (Carte : «*Indice de jeunesse en 2010* »).

Cependant, la structure par âge de la population de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis est proche de celle du département.

166

Personnes de - de 20 ans pour
100 personnes de + de 60 ans
en 1999

120

Personnes de - de 20 ans pour
100 personnes de + de 60 ans
en 2010

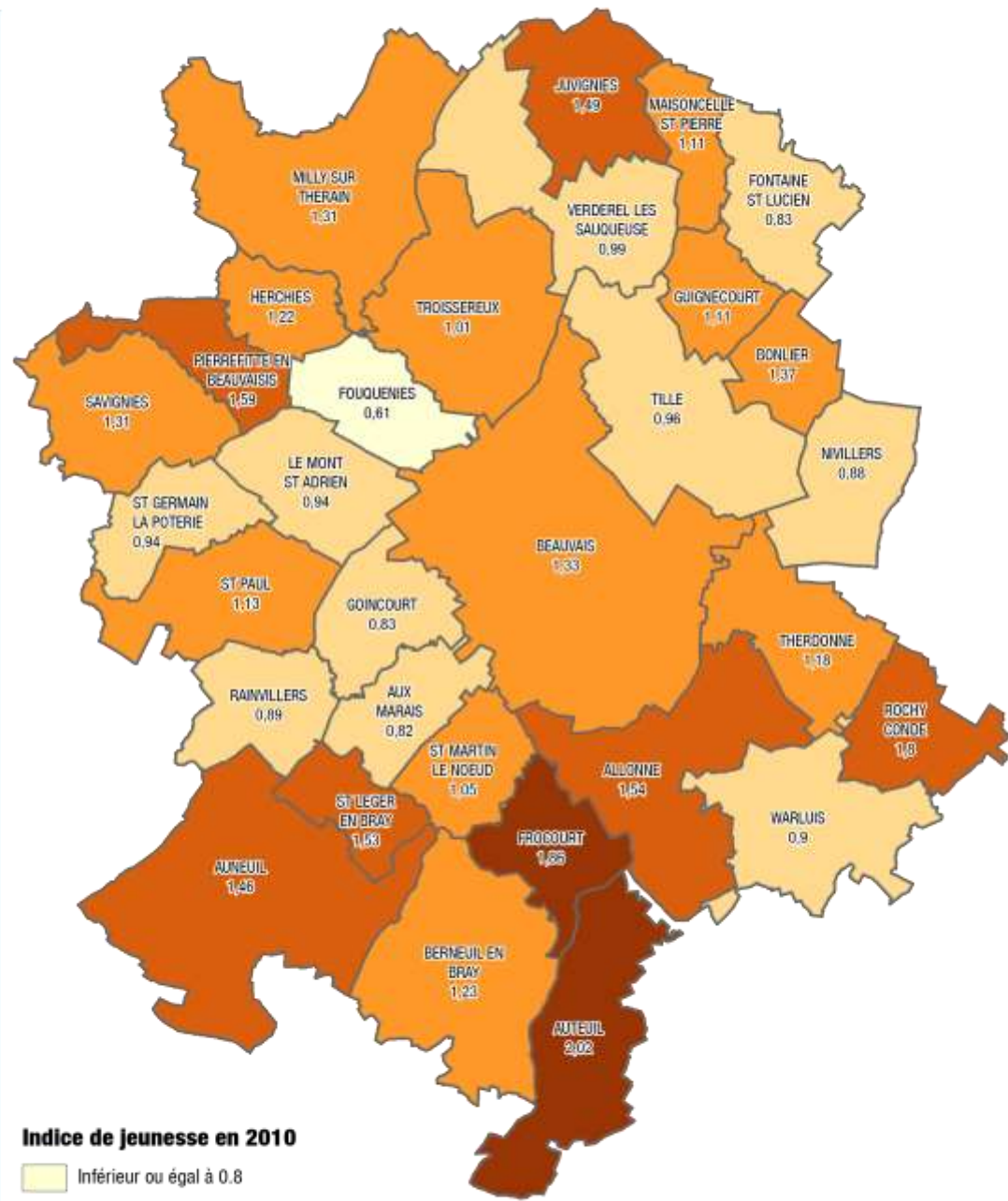
⁹ D'après l'INSEE : « L'indicateur de jeunesse est le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus. »



**Agglo
Beauvaisis**

Communauté d'Agglomération du Beauvaisis

INDICE DE JEUNESSE EN 2010



Indice de jeunesse en 2010

- Inférieur ou égal à 0,8
- Plus de 0,8 à 1
- Plus de 1 à 1,4
- Plus de 1,4 à 1,8
- Supérieur à 1,8

Source : INSEE. Recensement de la population - Etat civil - 2010

© **Système d'Information Géographique**
 48 rue Desgroux
 60000 BEAUVAIS
 Tel : 03.44.15.88.52 - Courriel : sig@beauvaisis.fr
 Conception : D. ALGLAVE - 18/06/2014

Carte 7 : Indice de jeunesse en 2010

30,2 %

Retraités à Beauvais en 2010

36,7 %

Retraités dans les communes rurales en 2010

Certaines communes se démarquent des autres par leur profil relativement jeune, avec un indicateur de jeunesse élevé (comme Auteuil : 2,02 et Frocourt : 1,86) (*Carte : « Indice de jeunesse en 2010 »*).

D'autre part, les communes rurales sont celles qui accueillent la plus grande part des ménages retraités. En moyenne ces communes comptent 36,7 % de ménages dont la personne de référence est retraitée en 2010, Beauvais en compte 30,2 % et l'Oise 30,9 %. De nombreuses communes de l'agglomération s'avèrent particulièrement attractive pour les retraités. Il s'agit de Fontaine-Saint-Lucien, Fouquénies, Goincourt, Maisoncelle-Saint-Pierre, Nivillers, Saint-Germain-la-Poterie, Saint-Martin-le-Noëud, Savignies, Warluis et Aux Marais qui comptent plus de 40 % de ménages dont la personne de référence est retraitée.

Un vieillissement de la population généralisé à l'ensemble des communes qui devrait se poursuivre jusqu'en 2030.

Le territoire de la CAB, malgré la jeunesse de sa population, suit la tendance observée dans le département ainsi que dans les autres régions de France à savoir le vieillissement de sa population.

D'après l'INSEE, cette tendance devrait se poursuivre jusqu'en 2030, provoquant une modification de la forme de la pyramide des âges.

En effet, il apparaît :

- Une diminution de la population des moins de 20 ans : -17,7 % entre 1982 et 2010,
- Une augmentation de la population des plus de 75 ans : +74,2 % entre 1982 et 2010,
- Une augmentation de l'âge médian de la population : atteignant 33 ans en 1999, 35 ans en 2005¹⁰ et entre 35 et 39 ans en 2010,
- Une baisse de l'indicateur de jeunesse de la population : passant de 2,53 en 1990 à 1,20 en 2010.

Trois facteurs principaux expliquent cette tendance :

- L'allongement de la durée de vie, avec une espérance de vie qui dépasse les 80 ans en 2011, en raison notamment des progrès de la médecine, des conditions de vie moins rudes et d'une moindre pénibilité au travail.
- La baisse de la fécondité sur l'ensemble du territoire limitant le renouvellement de la population, liée à l'évolution des modes de vie. En effet, les femmes travaillent de plus en plus, les études sont de plus en plus longues et les enfants conçus de plus en plus tard. Ainsi, le seuil de renouvellement théorique de la population est de 2,1 enfants par femme alors qu'il est à environ 1,99 enfants par femme en France en 2013.
- Le « papy-boom » avec l'arrivée à l'âge de la retraite des générations du « baby-boom ».

Ce sont les villes moyennes qui sont les plus concernées par ce vieillissement. En effet, il est d'autant plus grand si la population ne se renouvelle pas avec un taux de natalité soutenu et un apport de population extérieure.

¹⁰ D'après les données du PLH 2010

Entre 1982 et 2010

- 17,7 %

Des moins de 20 ans

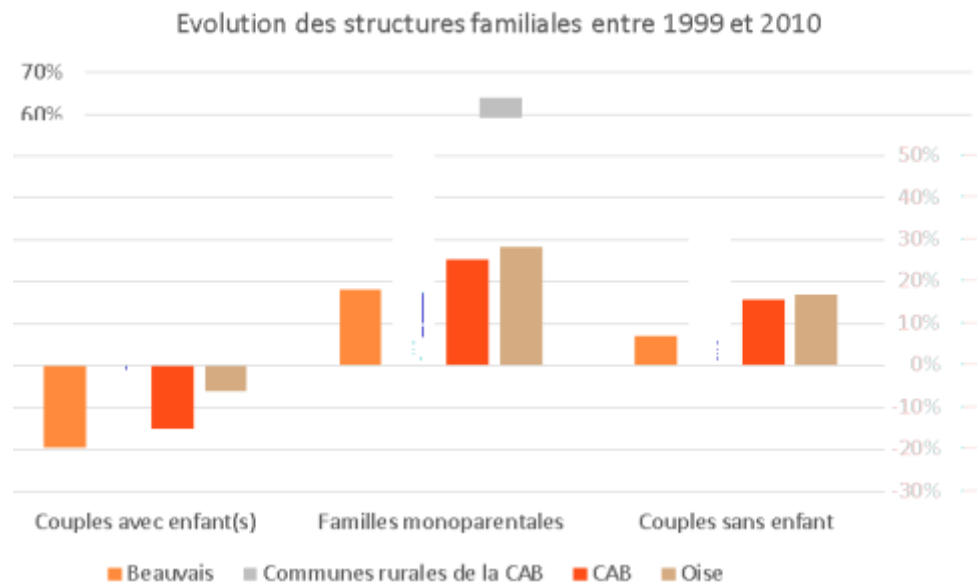
+74,2 %

Des plus de 75 ans

D’une part, ce vieillissement de la population provoque un besoin en augmentation de l’offre globale, en raison de la libération plus tardive des logements par des personnes qui souhaitent rester de plus en plus tard dans leur domicile. D’autre part, il génère un besoin orienté vers des logements locatifs, situés en centre-ville ou centre bourg, à proximité des commerces, services et transports en commun.

1.1.2.2 Un phénomène de décohabitation provoquant un besoin accru en logements

1.1.2.2.1 La remise en cause du modèle familial traditionnel



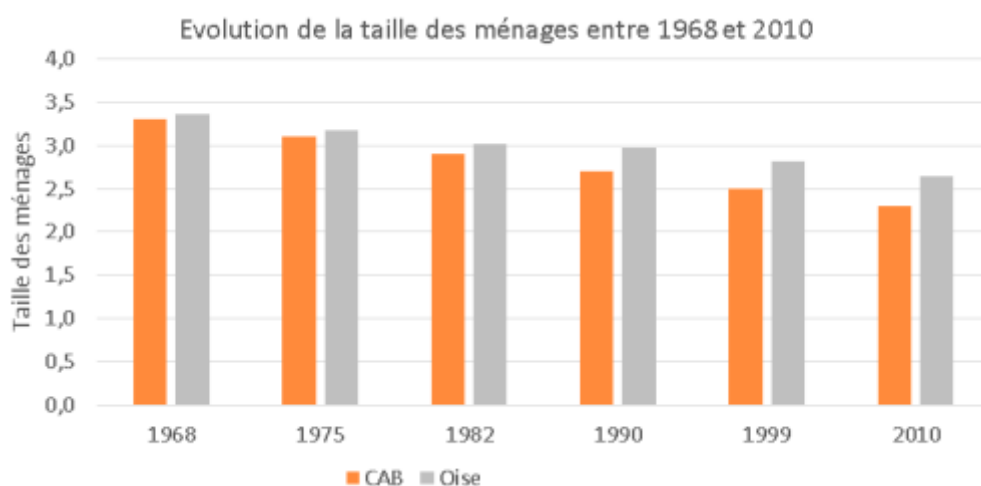
Graphique 7 : Evolution des structures familiales
SOURCE : INSEE, RP1999 ET RP2010

La population de l’agglomération connaît les mêmes tendances d’évolution que celles départementales et nationales en termes de structure familiale, ayant ainsi un impact dans les attentes en matière d’habitat. En une dizaine d’années, une nette augmentation des petits ménages est observée qu’il s’agisse de couples sans enfant, de familles monoparentales ou de personnes seules. Parallèlement, les couples avec enfant(s) sont en forte diminution sur la même période.

Le modèle familial traditionnel est ainsi remis en cause en lien avec des modes de vie modernes : de plus en plus de personnes vivent seules, qu’ils s’agissent de jeunes, de personnes âgées, de couples séparés,...

Le territoire est ainsi composé d’une diversité de situations et de structures familiales qui provoque une pluralité des besoins en logements.

1.1.2.2.2 L'accélération de la baisse de la taille des ménages : un besoin en logements strictement lié à la décohabitation



Graphique 8 : Evolution de la taille des ménages à l'échelle de la CAB et de l'Oise entre 1968 et 2010

SOURCE : INSEE, RP1968 A 1990 DENOMBREMENTS, RP1999 ET RP2010 EXPLOITATIONS PRINCIPALES

3,3

Personnes par ménages au sein de la CAB en 1968

2,3

Personnes par ménages au sein de la CAB en 2010

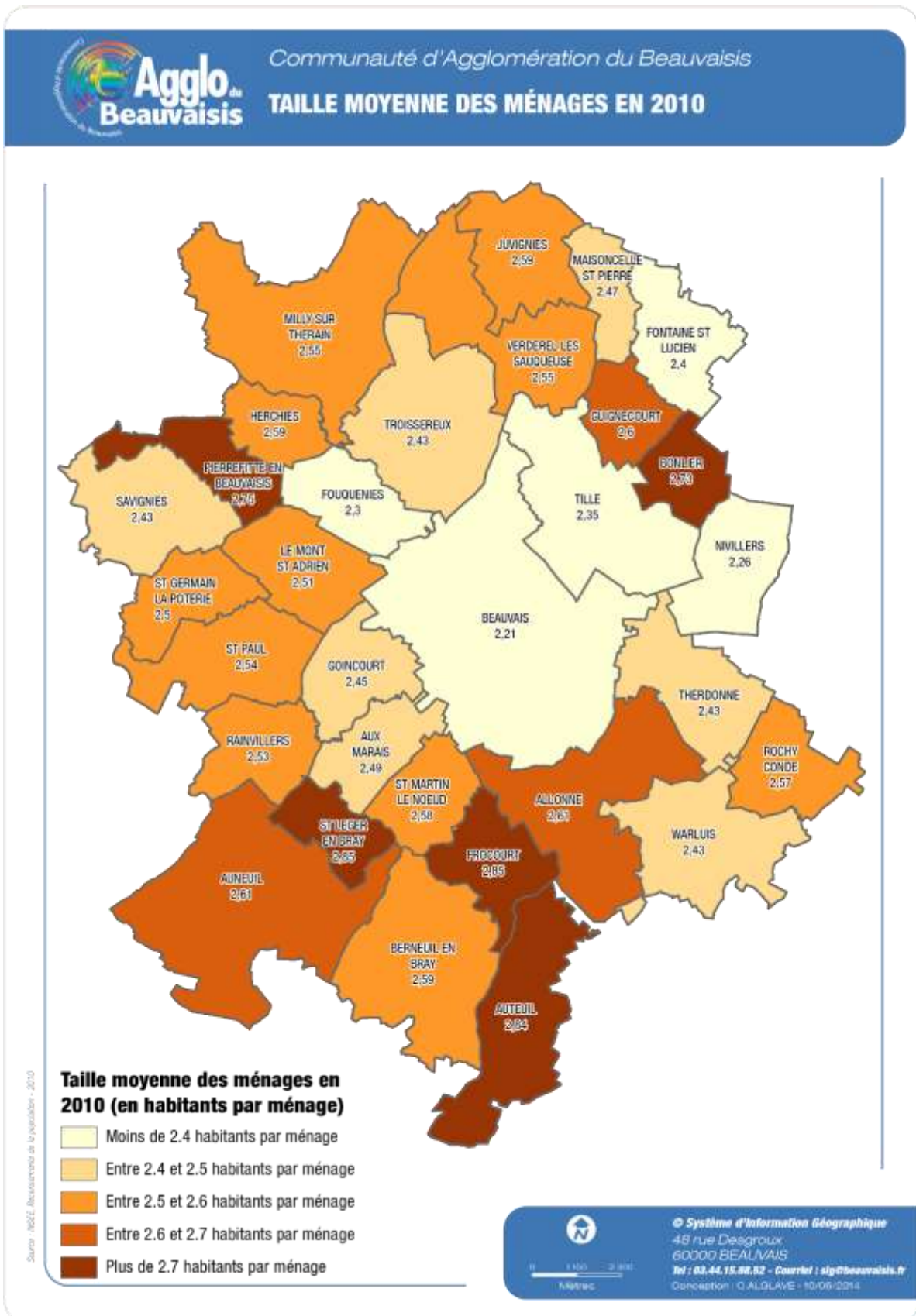
Cette diversité de structures familiales s'accompagne d'une baisse de la taille des ménages, aussi bien pour les communes périurbaines que pour la ville centre. Entre 1968 et 2010, la taille des ménages n'a cessé de diminuer et est passée de 3,3 occupants par résidence principale en 1968 à 2,3 occupants en 2010. La baisse est plus importante à Beauvais où les ménages comptent en moyenne 2,2 personnes par ménage en 2010.

Il en découle ainsi un desserrement familial avec comme conséquence un nombre de ménages qui augmente plus vite que la population et génère un besoin en logement proportionnellement plus élevé. Un besoin en logement strictement lié au phénomène de décohabitation apparaît ce qui implique, qu'à population égale, le besoin en logement continue de croître.

Ces évolutions dans les structures familiales ont un impact fort sur la demande d'habitat en termes de :

- Volume : apparition d'un besoin supplémentaire lié à la décohabitation.
- Typologie adaptée : une demande tournée vers des logements de moyenne surface pour les personnes seules, les familles monoparentales et les gardes alternées, mais également une demande tournée vers l'accession à la propriété, notamment pour les jeunes ménages.
- Statut d'occupation : une demande tournée vers une diversité des parcours résidentiels en raison des revenus et de la situation souvent transitoire dans ces parcours.
- Localisation : une demande davantage localisée en centre-ville ou en centre bourg, à proximité des services, commerces, équipements publics et transports en commun.
- Coût du logement : une demande orientée par le coût de l'immobilier, avec des ménages disposant d'un seul revenu mensuel ou de deux revenus mensuels faibles qui conditionnent fortement les choix résidentiels. La possibilité de se loger est donc davantage contrainte pour ce public-là.

1.1.2.2.3 Une attractivité spécifique des communes vis-à-vis de l'accueil des ménages



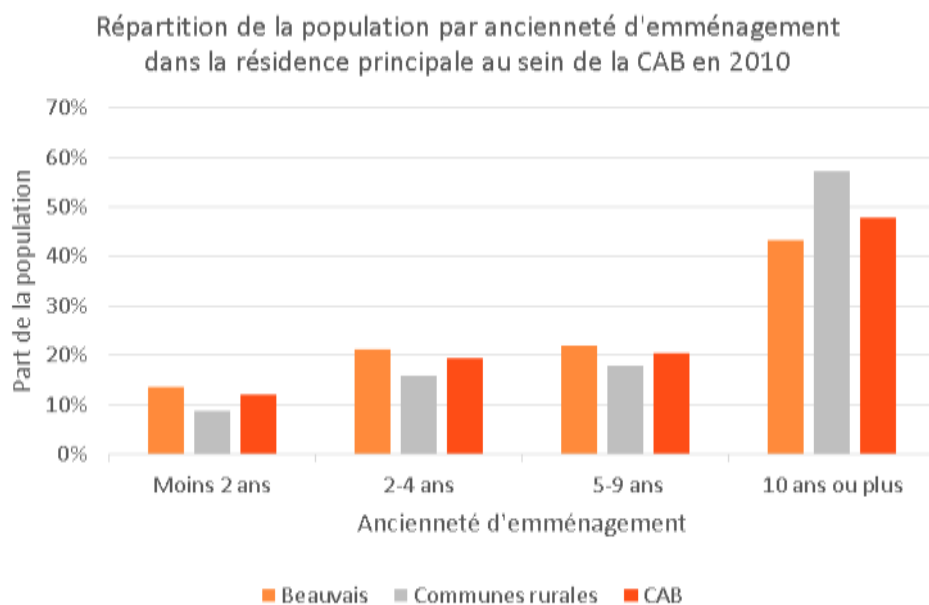
Carte 8 : Taille moyenne des ménages en 2010

Schématiquement, la ville centre ainsi que quatre autres communes du territoire (Nivillers, Fouquénies, Tillé et Fontaine-Saint-Lucien) sont essentiellement composées de petits ménages (*Carte : « Taille moyenne des ménages en 2010 »*). Les ménages moyens à grands sont quant à eux majoritairement situés dans les autres communes de la CAB.

Le déséquilibre dans la répartition est très marqué pour Beauvais qui concentre une grande part de petits ménages (célibataires, personnes isolées, couples sans enfant). Dans l'ensemble des autres communes, l'écart entre la part des petits et des grands ménages est moindre, la répartition est davantage équilibrée.

Cette répartition est à mettre en corrélation avec l'offre d'habitat et les typologies de logements des différentes communes. Beauvais concentre une majorité de petits logements en immeubles collectifs et est donc plus apte à répondre à la demande des petits ménages (célibataires, familles monoparentales,...) alors que les communes rurales concentrent la majorité de grands logements individuels et par conséquent la majorité de grandes familles.

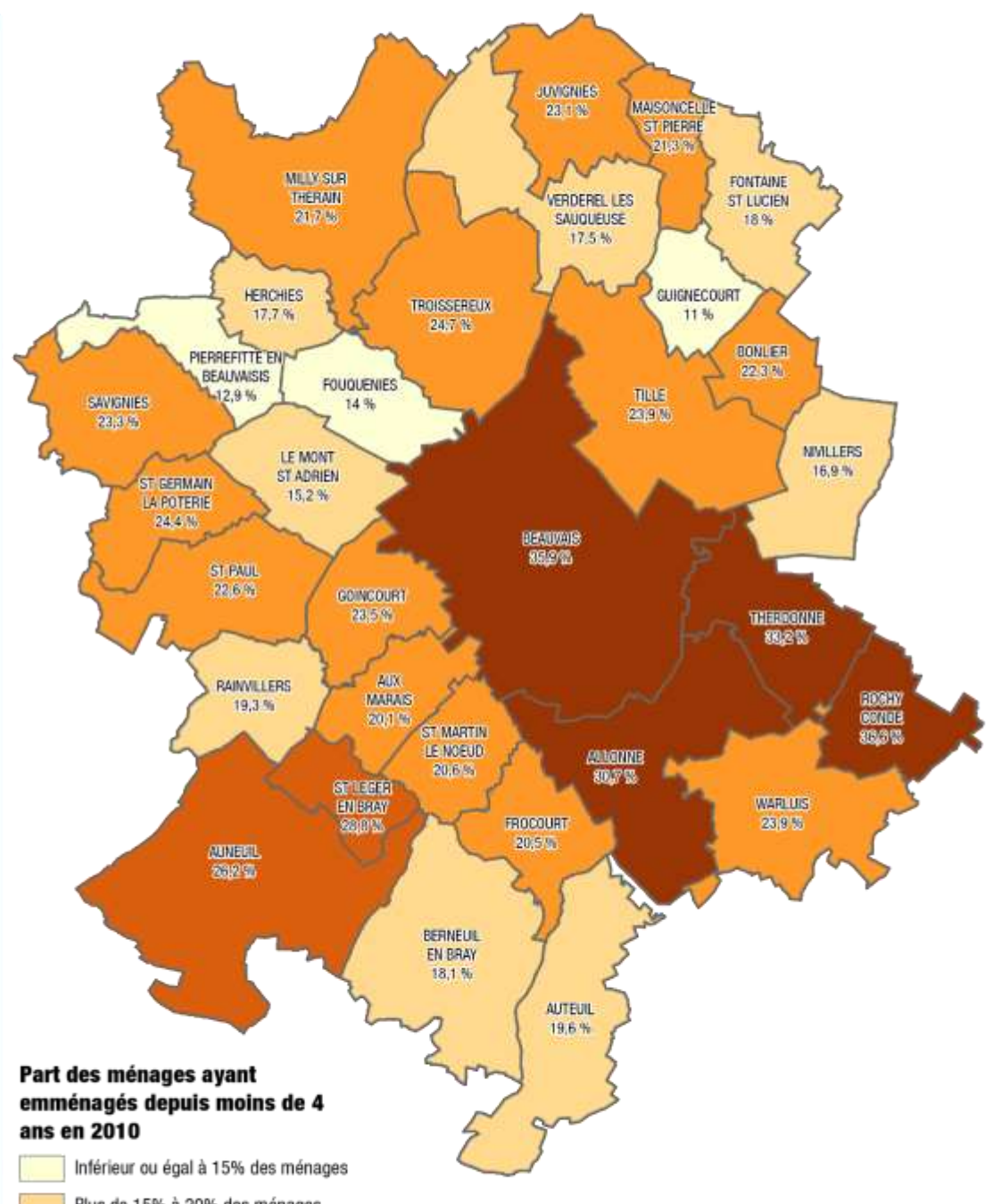
Les communes rurales essentiellement situées en deuxième couronne de Beauvais se distinguent par leur attractivité vis-à-vis des ménages avec enfants. Par ailleurs, la répartition des familles monoparentales est inégale sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis. En moyenne, la part des familles monoparentales dans les communes rurales est inférieure à celle du département et supérieure pour la ville centre.



Graphique 9 : Ancienneté d'emménagement de la population dans la résidence principale en 2010
SOURCE : INSEE/RP2010

Il apparaît tout d'abord que Rochy-Condé, Beauvais, Therdonne et Allonne soient les communes qui accueillent davantage de ménages ayant emménagé récemment sur la CAB (*Carte : « Part des ménages ayant emménagé depuis moins de 4 ans dans la résidence principale en 2010 »*). Ces communes rassemblent donc une part de la population caractérisée par une certaine mobilité résidentielle.


Agglo Beauvaisis
 Communauté d'Agglomération du Beauvaisis
PART DES MÉNAGES AYANT EMMÉNAGÉS DEPUIS MOINS DE 4 ANS DANS LEUR RÉSIDENCE EN 2010



Part des ménages ayant emménagés depuis moins de 4 ans en 2010

- Inférieur ou égal à 15% des ménages
- Plus de 15% à 20% des ménages
- Plus de 20% à 25% des ménages
- Plus de 25% à 30% des ménages
- Supérieur à 30% des ménages

Source : INSEE Recensement de la population - 2010


© Système d'Information Géographique
 48 rue Desgraux
 60000 BEAUVAIS
 Tel : 03.44.15.86.52 - Courriel : sig@beauvaisis.fr
 Conception : G. ALGLAIVE - 16/06/2014

Carte 9 : Part des ménages ayant emménagé depuis moins de 4 ans dans la résidence principale en 2010

48%

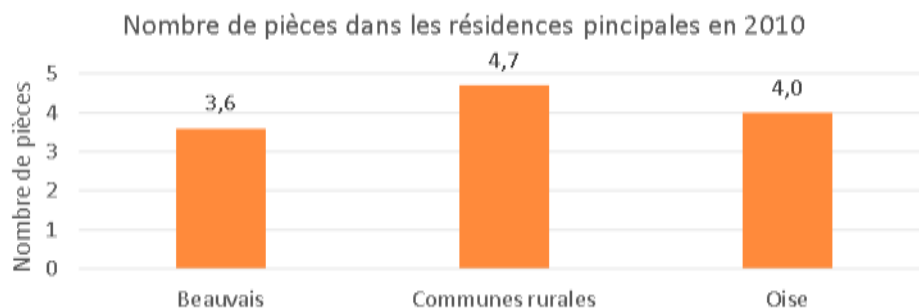
Des habitants de la CAB ont emménagé depuis plus de 10 ans

Par ailleurs, l'analyse de l'ancienneté d'emménagement des ménages dans leur résidence principale montre qu'il existe une certaine stabilité dans les communes rurales, mais également à Beauvais. La stabilité des ménages au sein de leur résidence principale s'exprime notamment par le fort taux de ménages habitant depuis plus de 10 ans dans le même logement. Ce taux est supérieur de 14 points dans les communes rurales par rapport à Beauvais. Cependant, les deux-tiers de la population de Beauvais habitent dans le même logement depuis au moins 5 ans et 43 % de celle-ci depuis au moins 10 ans.

1.1.3 Disparités du parc de logements

1.1.3.1 Taille des logements

Graphique 10 : Nombre de pièces dans les résidences principales en 2010



SOURCE : INSEE/RGP2010

Les résidences principales à Beauvais sont de plus petite taille que celles du département de l'Oise avec respectivement une moyenne de 3,6 pièces et 4 pièces. Au contraire, les résidences principales des communes rurales de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis sont plus grandes avec en moyenne 4,7 pièces.

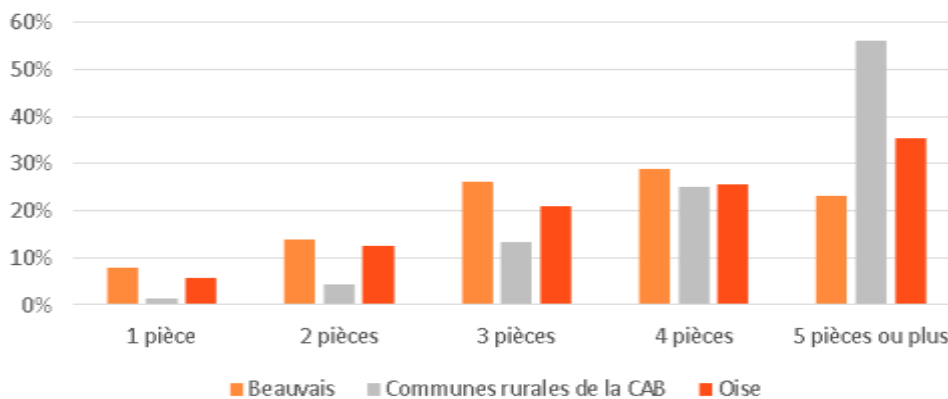
3,6

Pièces à Beauvais en 2010

4,7

Pièces dans les communes rurales de la CAB en 2010

Répartition des résidences principales selon leur typologie



Graphique 11 : Typologie des résidences principales

SOURCE : INSEE/RGP2010

La typologie des logements a un lien avec la démographie des communes. En effet, la ville de Beauvais dispose d'une offre relativement élevée de petits logements avec 22 % des logements comportant une à deux pièces, alors que l'on dénombre environ 18 % de petits logements dans l'Oise et 5 % dans les communes rurales.

80%

Avec 4 pièces **au plus** dans Beauvais

80%

Avec 4 pièces **au moins** dans les communes rurales

Ce rapport se voit aussi à l'échelle de l'agglomération, la ville centre comptant près de 80 % des logements ayant 4 pièces au maximum et les communes périurbaines plus résidentielles où 80 % des logements ont au minimum 4 pièces.

L'offre en grands logements reste donc relativement faible dans la ville centre, les grandes familles rencontrent ainsi plus de difficultés pour se loger.

Finalement, la typologie de l'habitat est très différente entre la ville centre et les communes rurales. En effet, le pourcentage de petits logements au sein de la ville centre est identique à celui des grands logements dans les communes périurbaines.

1.1.3.2 Rythme de construction¹¹ par commune

Sur l'ensemble du périmètre de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis 3 301 logements ont été construits entre 1999 et 2010¹², soit une production annuelle moyenne de 330 logements.

Entre 1999 et 2010

3,1

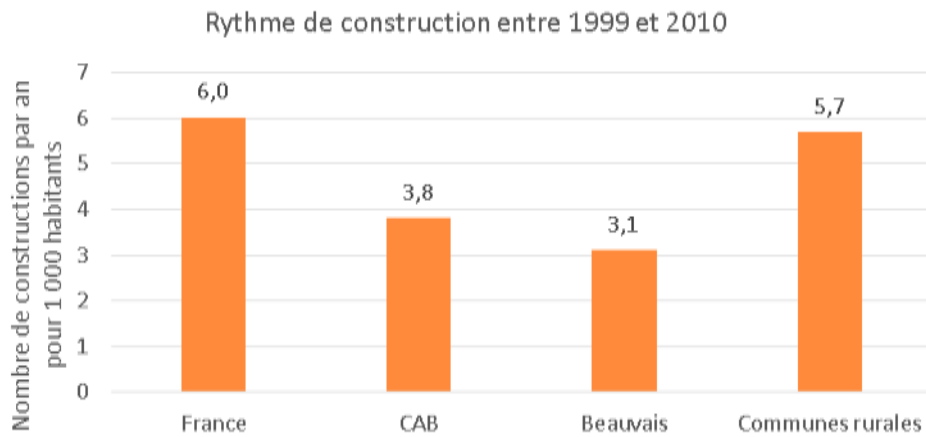
Constructions par an pour 1 000 habitants à Beauvais

5,7

Constructions dans les communes rurales

6,0

Constructions en France



Graphique 12 : Rythme de construction entre 1999-2010

SOURCES : INSEE/RGP2010, SITADEL 2010

57 % des 3301 constructions neuves sur l'agglomération ont concerné les communes rurales du territoire, qui ont un rythme de construction plus important que la ville centre.

Il y a donc une dynamique de construction au sein de la CAB essentiellement portée par les communes rurales. En effet, le rythme de construction des communes rurales de la CAB (5,7) est supérieur à celui de l'agglomération (3,8) tout en étant proche de celui de la France (6,0). Ces communes absorbent près de la moitié de l'effort de construction de l'agglomération.

Parmi les 30 communes rurales de l'agglomération, 13 suivent un rythme élevé de construction depuis 1999 avec un taux supérieur au taux national soit en moyenne 9,4 constructions neuves par an pour mille habitants. Certaines de ces communes font partie des moins peuplées (7 d'entre elles ont moins de 800 habitants).

¹¹ Le rythme de construction est le nombre de logements construits par an pour 1 000 habitants

¹² Logements commencés, Sitedel 2010

Par ailleurs, Beauvais, bien que ville centre, connaît un taux de construction inférieur au taux national qui est de 6,0 ‰. En effet, son taux de 3,1 ‰ est l'un des plus bas de l'agglomération.

En comparant le taux et le nombre de constructions par an de chaque commune, il apparaît que Rochy-Condé a un taux de construction largement supérieur à l'ensemble des communes de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis.

Cette commune de 1 035 habitants est celle qui fournit le rythme de construction le plus important sur l'ensemble de l'agglomération.

Allonne, Saint-Paul et Milly sur Thérain se démarquent également avec un taux et un nombre de constructions par an supérieurs à ceux des autres communes.

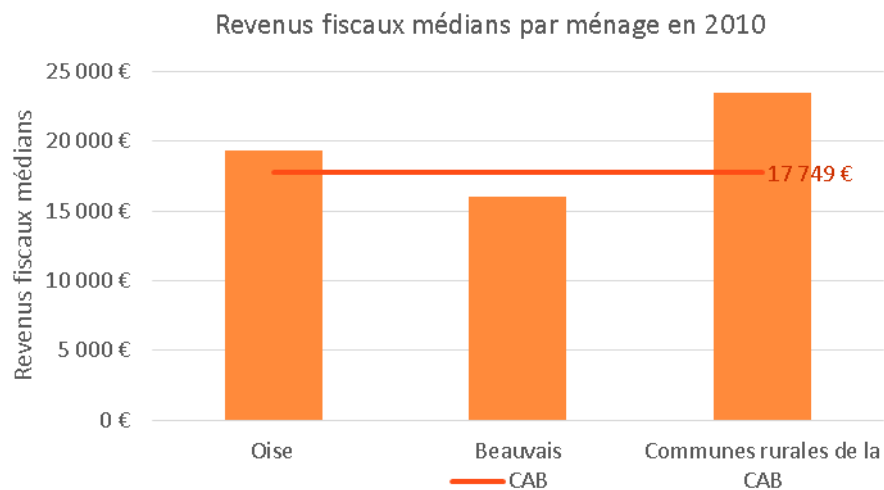
1.2 UN TERRITOIRE MARQUE PAR DES DESEQUILIBRES RELATIFS EN MATIERE DE MIXITE SOCIALE DE L'HABITAT

1.2.1 Mixité sociale relative de l'agglomération

1.2.1.1 Des revenus des ménages différents selon le lieu d'habitation

Globalement, l'Oise profite d'une situation favorable par rapport à la Picardie puisqu'elle présente un revenu fiscal médian¹³ de 19 380 € par unité de consommation¹⁴ contre 17 880 € pour la Picardie.

La CAB présente des revenus fiscaux médians supérieurs à ceux de la Picardie mais inférieurs à ceux de l'Oise, soit 18 051 € par unité de consommation. Les revenus des communes rurales de l'agglomération sont quant à eux supérieurs à la médiane départementale.



Graphique 13 : Revenus fiscaux médians par ménage en 2010

SOURCE : INSEE/RGP2010

Toutefois, au sein même de son territoire, l'agglomération présente des disparités socio-spatiales importantes (Carte : « Revenus fiscaux médians par ménage par commune de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis en 2010 »).

La médiane des revenus fiscaux de Beauvais est la plus faible de l'agglomération, avec 16 000 €, tandis que d'autres communes présentent des revenus supérieurs, de l'ordre de 25 400 € pour Berneuil-en-Bray ou encore de 28 200 € pour Le Mont-Saint-Adrien, ce qui représente près du double de ceux de Beauvais. Auneuil est la commune qui se rapproche le plus de la situation sociale de Beauvais, concernant les revenus, puisqu'elle tend vers un

¹³ Revenu au-dessus duquel se situent 50 % des revenus

¹⁴ Système de pondération de l'INSEE attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes

revenu médian de 18 500 €. Les communes rurales concentrent donc les populations dont les revenus sont les plus élevés.

Sont à noter également des disparités importantes entre les quartiers au sein même de la ville centre. En effet, les revenus des différents quartiers se regroupent en deux ensembles distincts.

D'une part, certains quartiers présentent des revenus fiscaux médians inférieurs à ceux de la ville centre de 8 000 € à 15 000 €, atteignant donc parfois des revenus deux fois plus faibles que Beauvais. D'autre part, le deuxième ensemble regroupe des quartiers dont la médiane des revenus fiscaux est supérieure à celle de la CAB variant entre 18 000 € et 22 000 €.

Concernant la part des ménages non imposables dans l'agglomération les mêmes tendances que pour les revenus médians des ménages sont observées. Dans la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis, 40 % des ménages fiscaux sont non imposables, contre 37 % dans l'Oise et 43 % dans la Picardie sachant qu'en France métropolitaine 41,5 % de ménages sont non imposables sur l'ensemble des ménages fiscaux.

1.2.1.2 Des prestations sociales qui varient selon le lieu d'habitation

Les aides au logement permettent aux allocataires¹⁵ ayant des ressources modestes d'alléger le poids de leurs dépenses en logement. Il existe trois types d'aides au logement : l'Aide Personnalisée au Logement (APL), l'Allocation de Logement Familial (ALF) et l'Allocation de Logement Social (ALS). Ces aides non cumulables sont versées par la CAF (Caisse d'Allocations Familiales) et accordées sous conditions de ressources.

Le nombre de foyers bénéficiaires d'une allocation logement représente plus de 21 % du nombre de foyers résidant sur l'agglomération en 2010.

Tout comme pour les niveaux de revenus, la répartition des allocataires à l'intérieur de l'agglomération n'est pas homogène. La part d'allocataires à Beauvais est élevée avec 28,5 % des foyers de la CAB contrairement aux communes rurales qui en comptent 4,6 %.

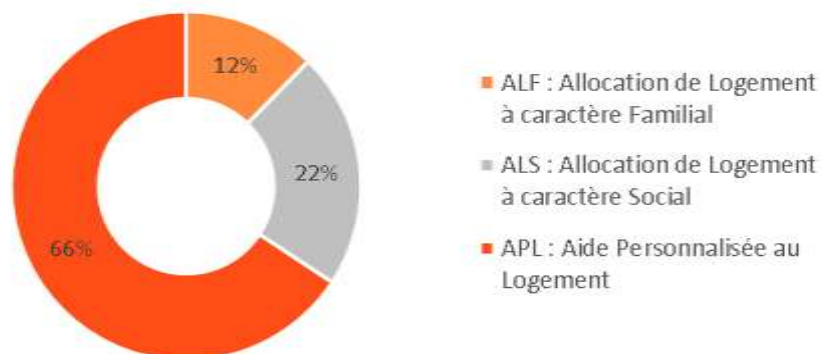
PART DES FOYERS BENEFICIAIRES D'UNE ALLOCATION LOGEMENT :			2012	2005
	CAB		21,7 %	18,7 %
	COMMUNES RURALES		4,6 %	11,1 %
	BEAUVAIS		28,5 %	21,3 %
	OISE		12,9 %	7,8 %
	PICARDIE		14,4 %	8,5 %
	FRANCE		16,7 %	9,3 %

Tableau 2 : Evolution de la part des foyers bénéficiaires d'une allocation entre 2005 et 2012
SOURCES : CAF, BASE COMMUNALE ALLOCATAIRES 2012 – INSEE / RGP2010

Les prestations d'aides au logement les plus distribuées concernent l'Aide Personnalisée au Logement (APL) qui touche 14 % des résidents de l'agglomération.

¹⁵ Le terme d'allocataire renvoie à la notion de foyer

Répartition des types d'allocations logement dans la CAB



Graphique 14 : Répartition des types d'allocations logement dans la CAB en 2012

SOURCE : CAF, BASE COMMUNALE ALLOCATAIRES 2012

La situation sociale des habitants de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis est globalement plus défavorable que dans le département et la région d'après l'analyse de la part de la population couverte par le Revenu de Solidarité Active (RSA).

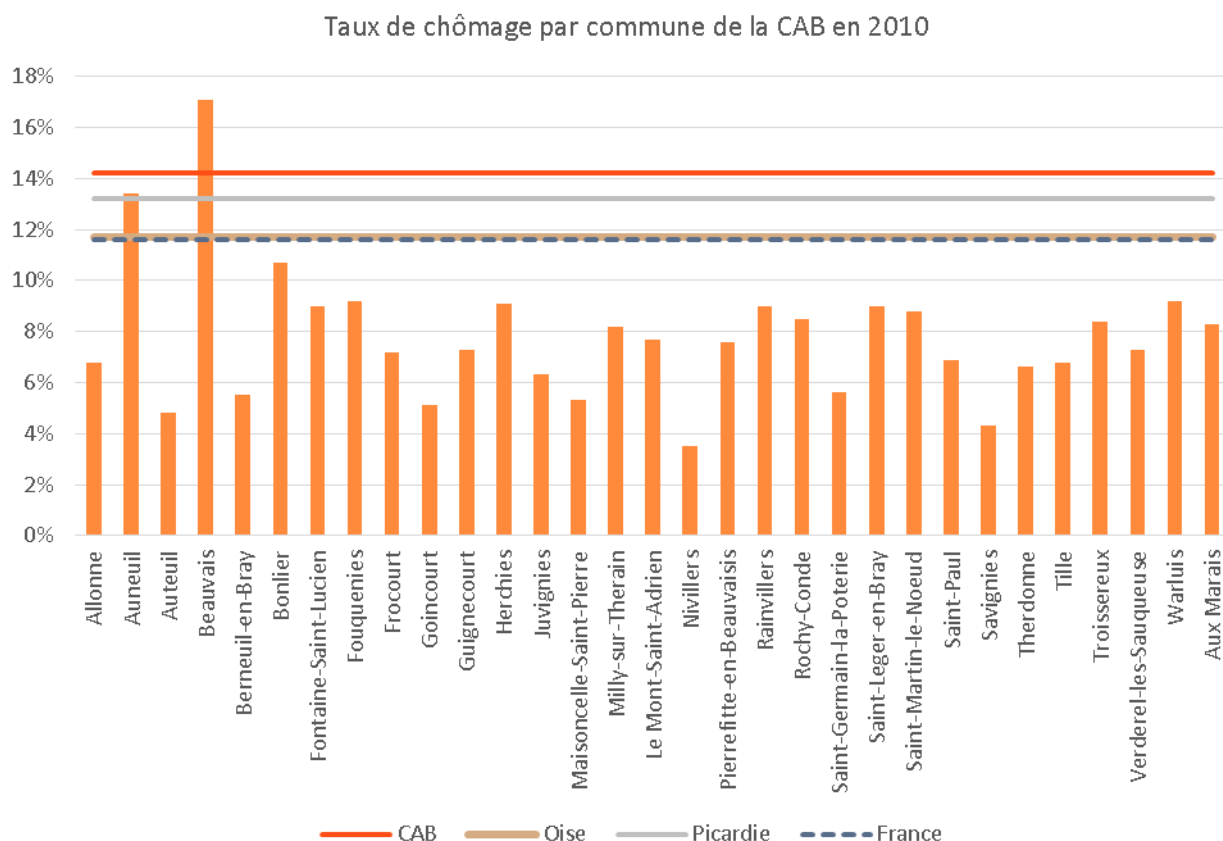
PART DES FOYERS ALLOCATAIRES DU RSA EN 2012

CAB	8,3 %
COMMUNES RURALES	4,1 %
BEAUVAIS	25,4 %
OISE	4,4 %
PICARDIE	5,2 %
FRANCE	5,8 %

Tableau 3 : Part des foyers allocataires du RSA en 2012

SOURCES : CAF, BASE COMMUNALE ALLOCATAIRES 2012 – INSEE / RGP2010

1.2.1.3 Une population confrontée différemment au chômage selon le lieu d'habitation



Graphique 15 : Taux de chômage en 2010 par commune de la CAB
SOURCE : INSEE/RGP2010

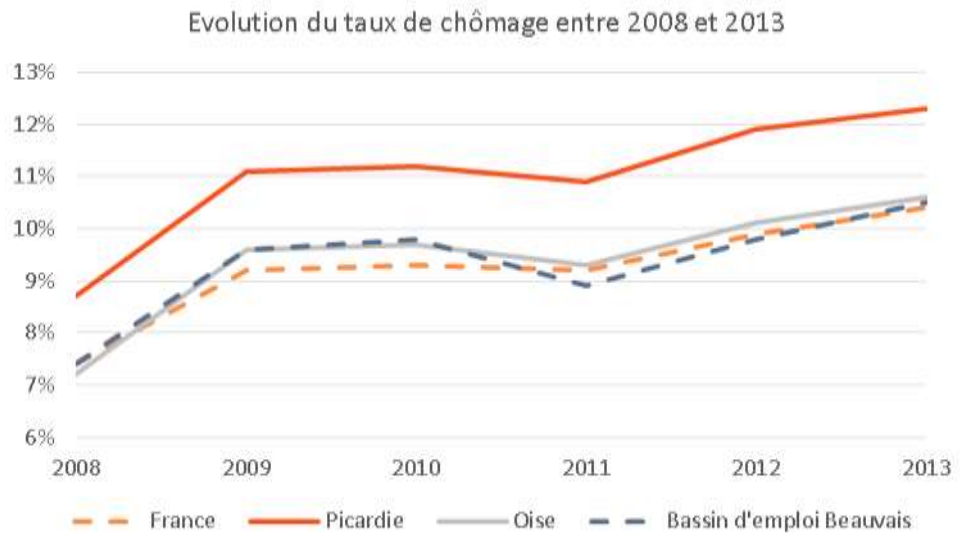
11,6 %

De chômage en France

14,2 %

De chômage au sein de la CAB

L'ensemble des communes rurales de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis présente des taux de chômage relativement bas comparés à ceux du département, de la région et de la France. En effet, ce taux varie entre 3,5 % pour Nivillers et 10,7 % pour Bonlier, alors qu'il est de 11,6 % pour la France et pour l'Oise. Par ailleurs, les communes d'Auneuil et de Beauvais se distinguent par leurs forts taux de chômage, respectivement 13,4 % et 17,1 %. Ces deux communes, étant les plus peuplées, entraînent un taux de chômage important sur l'agglomération de l'ordre de 14,2 %.



Graphique 16 : Evolution du taux de chômage

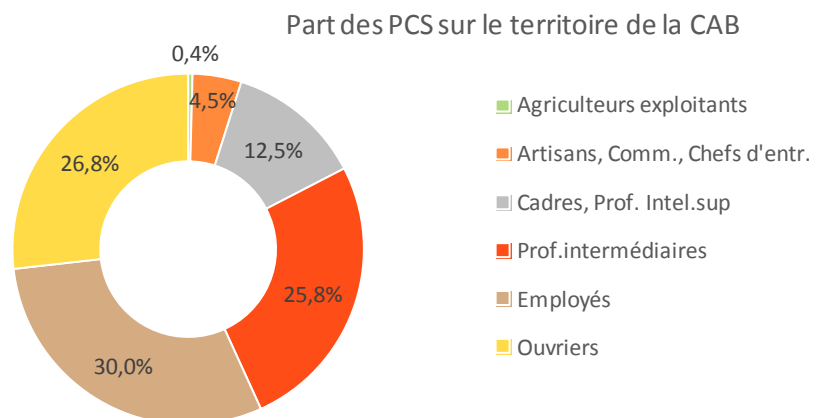
SOURCE : INSEE/SERIE2003-T1 A 2013-T1 EN METROPOLE DISPONIBLE LE 16 JUILLET 2013

Sur la période 2008-2013, la tendance d'évolution du taux de chômage pour le bassin d'emploi de Beauvais suit légèrement celle de l'Oise ainsi que celle de la France. En revanche, elle est largement inférieure à l'évolution observée à l'échelle de la Picardie.

1.2.1.4 Analyse de la mixité sociale relative du territoire

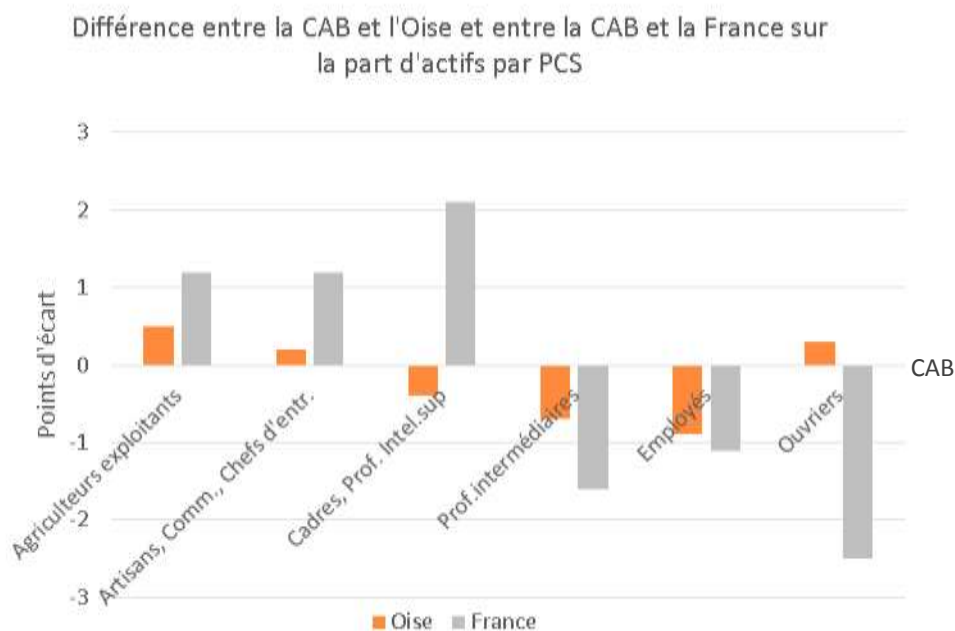
Les groupes sociaux étudiés correspondent aux professions et catégories socio-professionnelles définies par l'INSEE en 2003. La PCS est une nomenclature statique, qui comporte 486 professions, regroupées en 31 catégories socioprofessionnelles, elles-mêmes regroupées en six groupes socioprofessionnels.

Les moyennes des différentes PCS ont été calculées à l'échelle du territoire de la CAB et à l'échelle de l'Oise et de la France à titre de comparaison. Les professions et catégories socio professionnelles « retraités » et autres n'ont pas été prises en compte.



Graphique 17 : Part des PCS sur le territoire de la CAB

SOURCE : INSEE/RGP2010



Graphique 18 : Comparaison des parts de PCS avec les moyennes départementale et nationale
SOURCE : INSEE/RGP2010

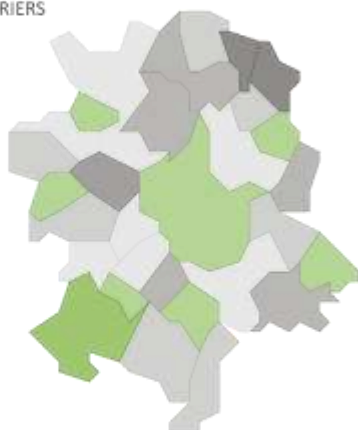
Il existe des variations entre les moyennes de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis, départementales et nationales. Pour les catégories d'agriculteurs exploitants, d'artisans, commerçants, chef d'entreprise et des cadres et professions intellectuelles supérieures, la CAB compte une part d'actifs moins importante que la moyenne française. En revanche, la CAB a une part de cadres et professions intellectuelles supérieures à l'Oise de 0,4 point.

Les professions intermédiaires, les employés et les ouvriers sont plus représentés au sein de l'agglomération qu'à l'échelle de la France. L'Oise a une part moins importante de professions intermédiaires et d'employés que la CAB, mais la part d'ouvriers est plus importante (+ 0,3 point) à l'échelle de l'Oise.

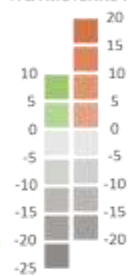
A partir des résultats précédents, la moyenne pour chacune des PCS a été calculée pour chaque commune et les IRIS de Beauvais. Une commune tend à se rapprocher de la mixité sociale du territoire de la CAB, si les écarts entre la moyenne communale et la moyenne intercommunale pour chacune des PCS restent faibles.

L'écart entre la valeur de la moyenne de la CAB et la valeur de la commune en points de pourcentage figure dans le graphique « *Ecart de la répartition des PCS par rapport à la moyenne de la CAB par commune* ». Si la valeur est négative cela signifie que la PCS sélectionnée est représentée dans une moindre mesure à l'échelle de cette commune qu'à l'échelle de la CAB et vice versa. Plus la valeur se rapproche de l'axe vertical et plus la PCS de la commune se rapproche de la moyenne de l'agglomération.

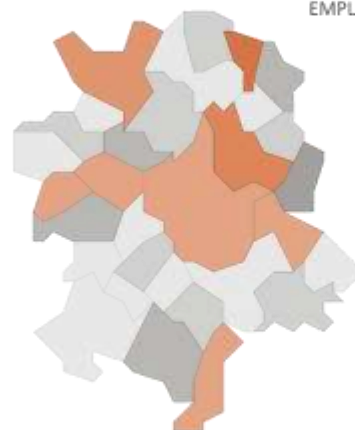
OUVRIERS



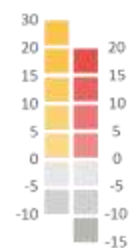
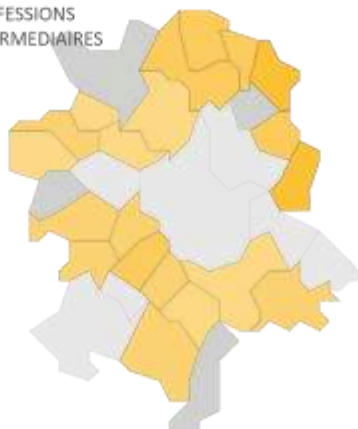
POINTS D'ECART A LA MOYENNE :



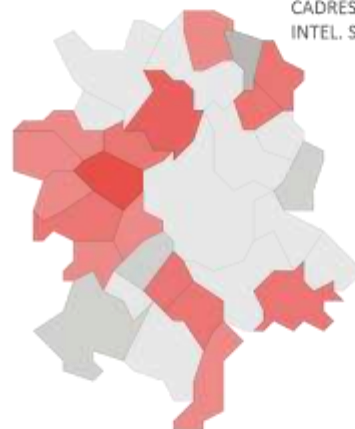
EMPLOYES



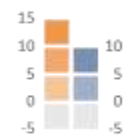
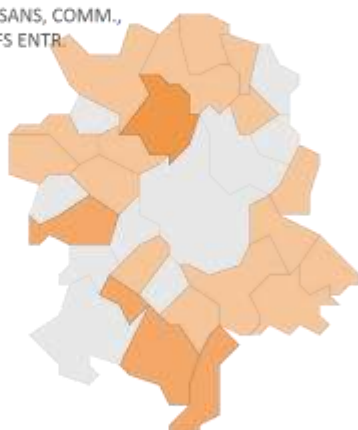
PROFESSIONS INTERMÉDIAIRES



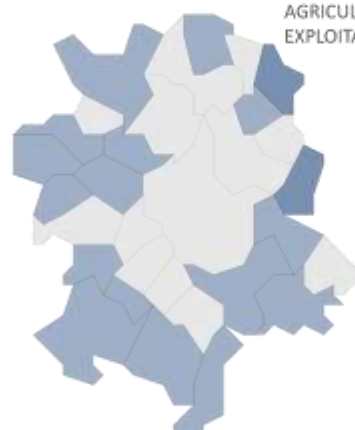
CADRES, PROF. INTEL. SUP.



ARTISANS, COMM., CHEFS ENTR.



AGRICULTEURS EXPLOITANTS



Source : INSEE - Recensements de la population



© Direction de l'aménagement
48 rue Desgroux
80000 BEAUVAIS
Tel. 03.44.15.86.00
Conception : L.SEYS - 12/08/2014

0 2,5 5
Kilomètres

Les communes qui concentrent une part importante d'ouvriers sont dispersées de façon satellitaire autour de la ville centre. Huit communes ont une part d'ouvriers supérieure à la moyenne de la CAB. Pour sept d'entre elles l'écart est inférieur à 5 points. Pour Auneuil, l'écart est de 10,2 points, cette commune compte 37 % d'ouvriers. A l'inverse, quinze communes ont une part d'ouvriers qui est inférieure à 21,8 % du total des actifs, et deux d'entre elles (Fontaine Saint-Lucien et Maisoncelle-Saint-Pierre) ont un écart de plus de 20 points avec la moyenne de la CAB.

Concernant les employés, il existe sur le territoire des disparités importantes entre les communes, variant d'un extrême à l'autre entre des communes limitrophes. Huit communes sont au-dessus de la moyenne de la CAB. Maisoncelle-Saint-Pierre est largement au-dessus avec 16,7 points de plus que la moyenne de l'agglomération. A l'inverse, douze communes ont plus de 5 points d'écart avec la moyenne en négatif. Enfin, cinq communes : Berneuil-en-Bray, Fontaine-Saint-Lucien, Fouquenies, Nivillers et Saint Paul ont un écart de plus de 10 points avec la moyenne.

Les professions intermédiaires¹⁶ sont surreprésentées dans les communes de façon radio concentrique autour de Beauvais. Il existe au sein de cette couronne des inégalités importantes. Bonlier, Fontaine-Saint-Lucien, Maisoncelle-Saint-Pierre, Nivillers, Verderelès-Sauqueuse et Aux Marais sont à plus de 10 points de la moyenne de la CAB.

Les cadres et professions intellectuelles supérieures sont fortement représentés à l'Ouest et au Sud-Ouest de la ville. Les communes de Troissereux et Le Mont-Saint-Adrien se démarquent des autres communes et concentrent respectivement 10 et 15,4 points de plus que la moyenne. La commune de Maisoncelle Saint Pierre ne comptabilisait pas d'actifs dans cette PCS en 2010, ce qui créé pour la commune un important écart avec la moyenne.

Pour les artisans, commerçants et chefs d'entreprises, leur part est proche de la moyenne pour l'ensemble des communes, exceptée Troissereux qui a un écart de + 11,7 points avec la moyenne. Saint Paul, Saint Léger-en-Bray, Berneuil-en-Bray, et Auteuil accueillent également plus d'actifs de cette catégorie que les autres communes du territoire.

Les agriculteurs sont présents dans des communes éloignées de la ville centre, et leur part est plus importante dans les communes de Nivillers et de Fontaine-Saint-Lucien.

Au sein de la ville centre, il existe d'importantes disparités bien que la commune dans son intégralité soit proche des moyennes de l'ensemble du territoire. Les IRIS nommés Saint Jean HLM, Résidence Saint Jean, Berlioz-Champ de Manœuvre, Argentine Ouest, Argentine Est et Saint Lucien ont un profil identique avec une forte part d'ouvriers et d'employés et une sous-représentation des autres catégories socio-professionnelles. Les IRIS nommés Saint Etienne-Gare routière, Cathédrale université et Marissel ont des parts de cadres et professions intermédiaires plus élevées que la moyenne du territoire. Les autres IRIS, se rapprochent, dans leur intégralité, globalement de la moyenne du territoire.

¹⁶ L'appellation "professions intermédiaires" est une création de la nouvelle nomenclature des PCS de l'INSEE. Deux tiers des membres du groupe occupent une position intermédiaire entre les cadres et les agents d'exécution, ouvriers ou employés. Les autres sont intermédiaires dans un sens plus figuré. Ils travaillent dans l'enseignement, la santé et le travail social; parmi eux, les instituteurs, les infirmières, les assistantes sociales (définition INSEE).

1.2.1.5 Les actifs sur le territoire

	ENSEMBLE	ACTIFS (EN %)		INACTIFS (EN %)		
		ayant un emploi	chômeurs	élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés	retraités ou préretraités	autres
2010	52 738	60,9	10,1	10,4	9,1	9,5
1999	52 434	61,1	11	11,2	6,8	9,7

Tableau 4 : Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2010 sur la CAB

SOURCE : INSEE, RP1999 ET RP2010

L'évolution de la répartition de la population par type d'activité entre 1999 et 2010 montre que les tendances sont restées quasiment identiques sur cette période d'une dizaine d'années. La variation la plus importante (+ 2,3 points de pourcentage) par rapport aux différents types d'activité concerne la catégorie des retraités et préretraités. Ceci conforte le constat précédemment souligné en ce qui concerne le vieillissement de la population sur l'agglomération.

1.2.2 Forte concentration des logements sociaux dans la ville centre

1.2.2.1 Une répartition déséquilibrée entre la ville centre et les communes rurales

Actuellement, au sein de l'agglomération, aucune commune n'est soumise à l'obligation de construire du logement social, au sens de l'article 55 de la loi SRU. En effet, l'agglomération est un EPCI de plus de 50 000 habitants, avec une commune de plus de 15 000 habitants (Beauvais) et 30 communes rurales de moins de 3 500 habitants. Beauvais concentre près de 39 % de logements locatifs sociaux, satisfaisant désormais l'exigence des 20 % de la loi SRU.

« Les dispositions de la présente section s'appliquent aux communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Ile-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions qui sont comprises, au sens du recensement de la population, dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1er janvier de l'année précédente, moins de 25 % des résidences principales. »

SOURCE : LEGIFRANCE – CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

38,7%

Logements sociaux à Beauvais

6,8%

Logements sociaux dans les communes hors Beauvais

Il existe cependant une dérogation pour les communes qui dépassaient les 20 % de logements sociaux au 1^{er} janvier 2012, ce qui est le cas de Beauvais, à savoir que leur taux obligatoire de logements sociaux reste fixé à 20 % des résidences principales.

En 2013, Beauvais possède 38,7 %¹⁷ de logements sociaux par rapport aux résidences principales et les communes rurales 6,8 %.

93,5%

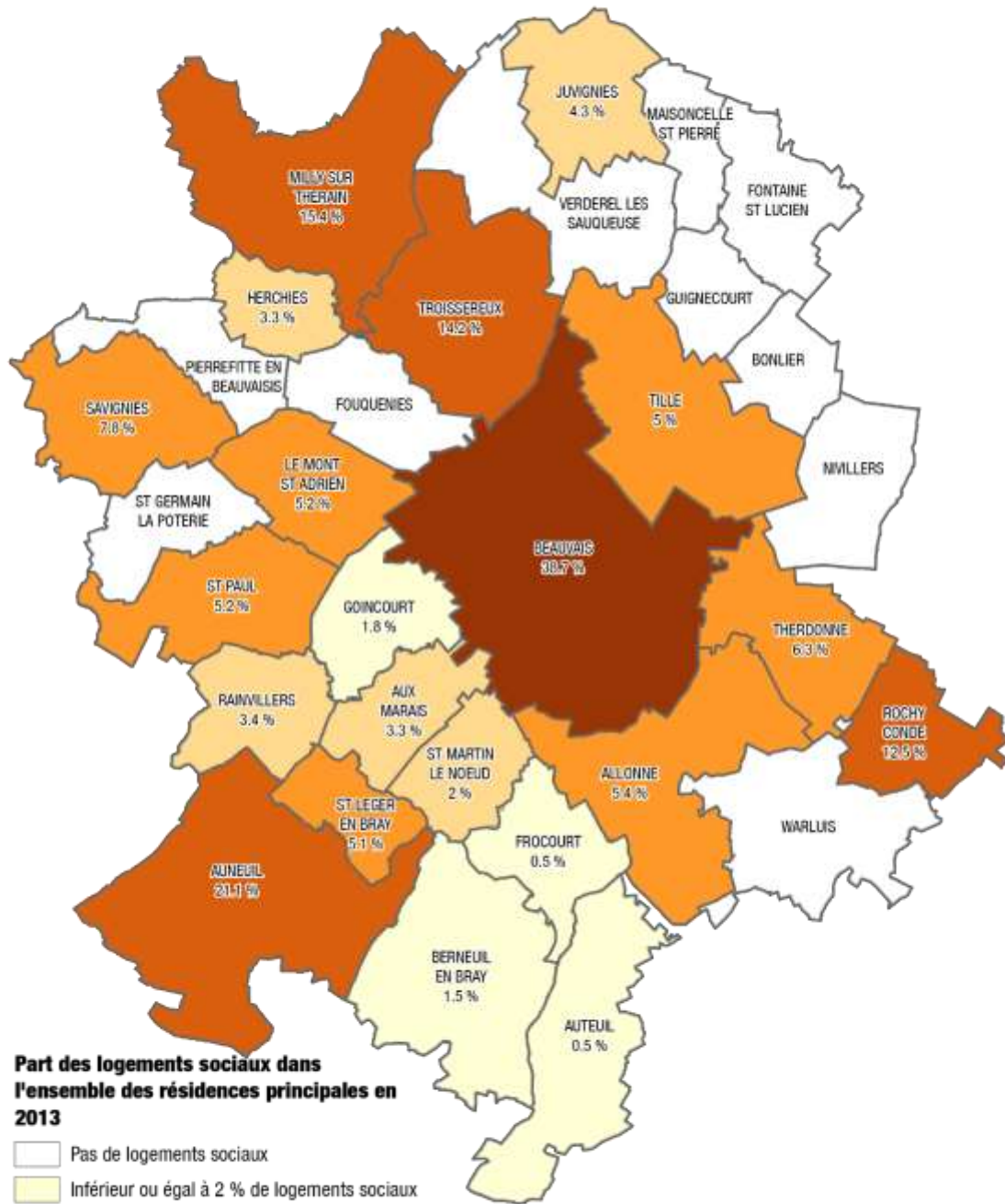
Des logements sociaux sont à Beauvais

6,5%

Des logements sociaux sont dans les communes rurales

Avec 9 658 logements sociaux en 2013, Beauvais concentre 93,5 % de ce type de logements au sein de l'agglomération. Par ailleurs, 10 communes n'en possèdent aucun et la moitié des communes rurales possèdent moins de 2 % de logements locatifs sociaux. Ceci montre un réel déséquilibre quant à la répartition des logements sociaux dans la CAB.

¹⁷ Sources : Service Habitat de la CAB et fiche DGF



**Part des logements sociaux dans
l'ensemble des résidences principales en
2013**

- Pas de logements sociaux
- Inférieur ou égal à 2 % de logements sociaux
- Plus de 2 % à 5 % de logements sociaux
- Plus de 5 % à 10 % de logements sociaux
- Plus de 10 % à 25 % de logements sociaux
- Supérieur à 25 % de logements sociaux

Sources : Communauté d'Agglomération du Beauvaisis - Service Habitat / 72bis CSF - Enquête au rôle générale 2013 de la zone d'urbanisation.


© Système d'Information Géographique
 48 rue Desgroux
 60000 BEAUVAIS
 Tel : 03.44.15.66.52 - Courriel : sig@beauvaisis.fr
 Conception : D.ALDJAVE - 24/06/2014

Part des logements sociaux dans l'ensemble des résidences principales de la CAB en 2013

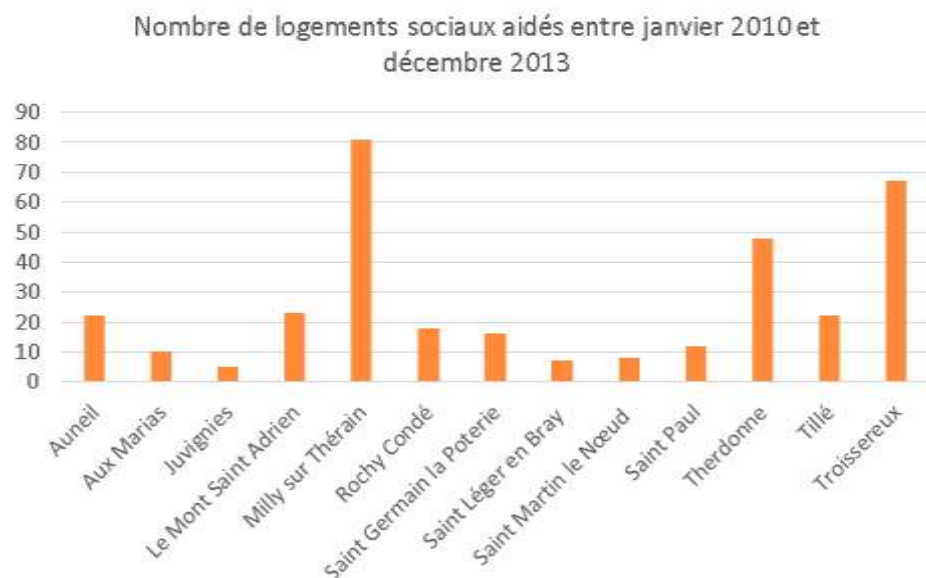
La commune d’Auneuil, 2^{ème} ville de la CAB en nombre d’habitants, possède en 2013 plus de 20 % de LLS et porte à elle seule 34 % du parc social du secteur hors Beauvais, soit plus d’un tiers.

Ce ne sont ni les communes les plus proches de la ville centre, ni les communes ayant le plus d’habitants qui possèdent le patrimoine social le plus important. Cependant, en se référant aux entités géographiques du SCoT, il semblerait que la localisation joue un rôle pour l’offre nouvelle. Ainsi, sur le plateau picard, les communes ne comptabilisent que très peu de logements sociaux. A l’inverse, au sud-ouest et dans la vallée du Thérain, en dehors de Warluis, il est constaté une réelle présence d’un parc social répondant aux besoins du secteur.

1.2.2.2 Mais une forte évolution depuis le dernier PLH

Cependant, le déséquilibre en termes de répartition de logements locatifs sociaux entre Beauvais et les communes rurales semble évoluer. En effet, à mi-parcours du PLH de 2010 on parvient à la réalisation de plus de 60 % de l’objectif global fixé pour la catégorie du logement social, soit 1 033 logements autorisés pour 1 667 attendus, ce qui représente une moyenne annuelle de 344 logements autorisés quand elle est attendue à 278. La ville centre est sur une tendance qui lui permettrait d’atteindre son objectif, car entre 2010 et 2013 elle a autorisé 55 % des logements attendus à terme. En 2013, le secteur rural a d’ores et déjà dépassé son objectif à 6 ans, soit 242 logements autorisés sur 227 attendus. Le rééquilibrage est donc amorcé par un effort de production du secteur rural puisqu’en 2014 Beauvais et les communes rurales suivent une répartition de logements sociaux de 92-8 % au lieu des 95-5 % constatés jusqu’en 2010.

De plus en plus de communes du secteur rural construisent des logements sociaux, bien intégrés dans leur tissu urbain, et à ce jour, seules 10 communes sur 31 n’ont pas de parc social.



Graphique 19 : Nombre de logements sociaux aidés dans les communes rurales entre 2010 et 2013

SOURCE : RAPPORT D’EVALUATION A MI-PARCOURS DU PLH PERIODE 2010-2013

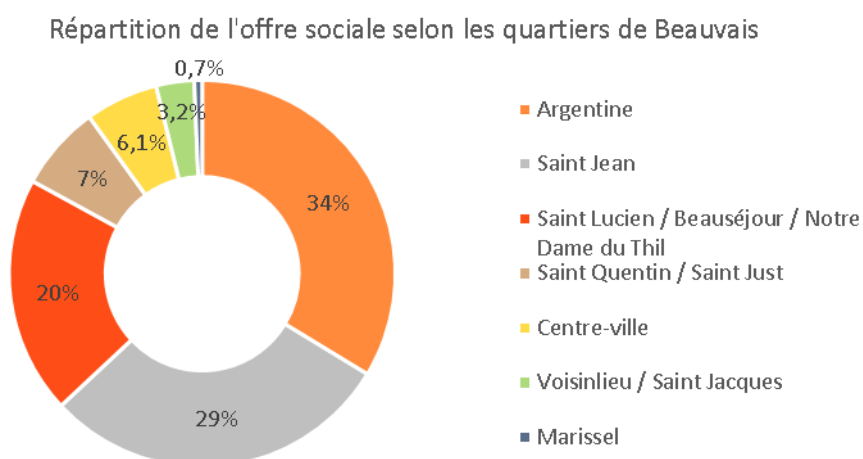
En plus de 3 ans, les communes rurales ont autorisé un nombre significatif de logements sociaux permettant un réel développement de l'offre nouvelle sur le secteur hors Beauvais. Les financements publics au titre des aides à la pierre sont venus soutenir la création d'opérations de logements dans 13 communes rurales qui voient ainsi leur parc social se développer.

1.2.2.3 Un déséquilibre entre les quartiers de Beauvais

A Beauvais, l'offre sociale est concentrée à 83 % dans trois grands quartiers : Argentine, Saint Jean et le quartier qui regroupe Saint Lucien, Beauséjour et Notre Dame du Thil.

83%

De l'offre sociale de Beauvais concentrée dans 3 quartiers



Graphique 20 : Répartition de l'offre sociale par quartier à Beauvais en 2014

SOURCE : SERVICE LOGEMENT DE LA VILLE DE BEAUVAIS, 2014

En termes de répartition, en comparant avec le PLH 2010-2016, il apparaît que la situation est similaire depuis un certain nombre d'années. En effet, entre 2004 et 2014, la répartition de l'offre sociale dans les quartiers Argentine, Saint Jean et Saint Lucien a très peu varié avec une diminution de 1 à 2 points de pourcentage.

Ce territoire présente donc une forte disparité concernant la répartition des logements sociaux entre la ville centre et les communes rurales mais également au sein même de Beauvais. Cependant, cette répartition à l'échelle de la CAB tend à s'harmoniser quelque peu. En revanche, entre les quartiers de Beauvais la part des logements sociaux reste inégalitaire.

Ce déséquilibre constaté au sein de la ville centre a permis de mener une politique de renouvellement urbain qui se décline en différentes actions. Dans le cadre de la compétence de la politique de la ville, la ville de Beauvais et l'agglomération poursuivent leur effort en termes de définition de nouvelles actions. Un diagnostic en cours de réalisation en 2014 devrait aboutir à un PSL (Plan Stratégique Local), devant permettre d'identifier les interventions prioritaires et de préconiser les outils d'intervention.

1.3 UN TERRITOIRE MARQUE PAR DE NOMBREUSES DYNAMIQUES DE DEPLACEMENTS

La Communauté d'Agglomération du Beauvaisis se situe à l'intersection de deux axes structurants. Le premier est une liaison nationale Nord-Sud reliant le littoral Nord Européen à la métropole francilienne. Le second est une liaison historique transrégionale Est-Ouest reliant Reims à Rouen.

Située à l'Ouest du département de l'Oise, à environ 1h20 en voiture de Paris et des principaux pôles de la région, la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis occupe une place privilégiée, renforcée par la présence de l'aéroport de Beauvais-Tillé qui offre un accès à de nombreuses destinations européennes.

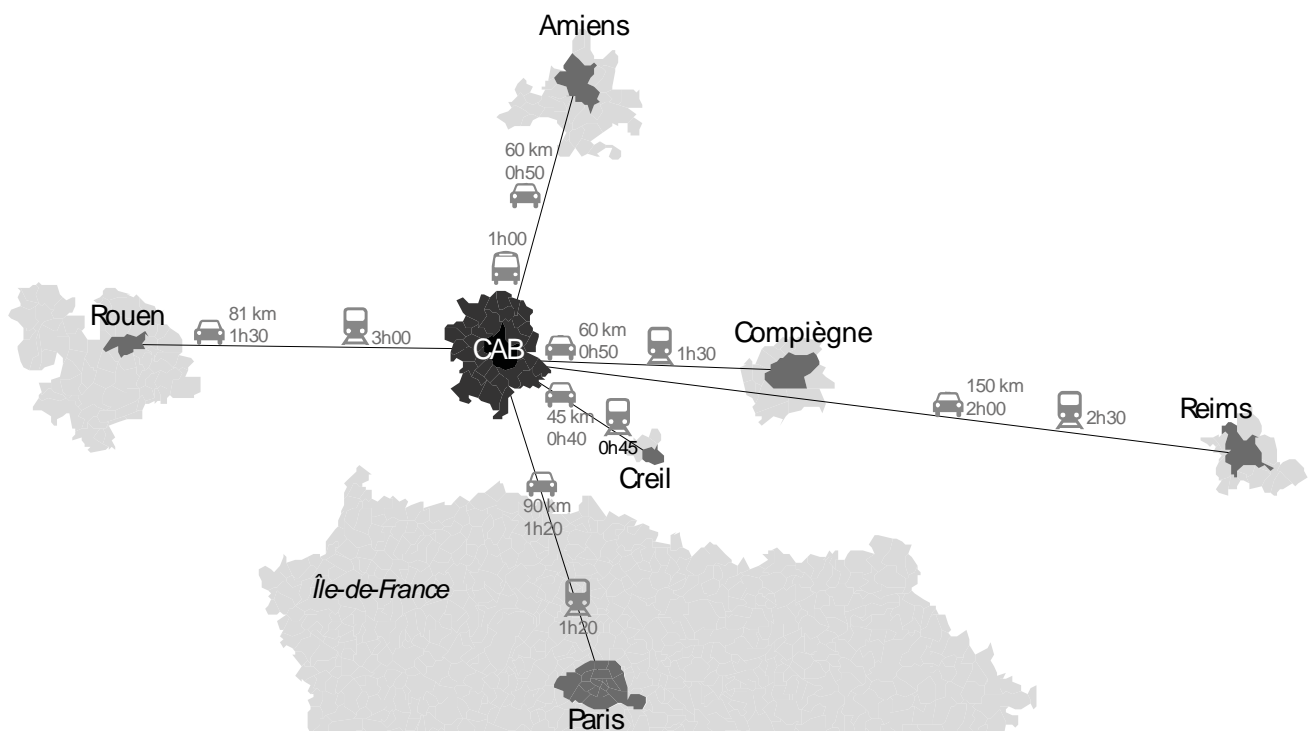


Figure 1 : Schéma distances-temps entre la CAB et les agglomérations les plus proches

1.3.1 Principaux pôles générateurs de trafic

1.3.1.1 Les communes concentrant les emplois et les entreprises

Avec 2 705 entreprises, Beauvais concentre 75 % du total des entreprises présentes sur le territoire intercommunal. De plus, son indice de concentration de l'emploi¹⁸ est le plus important de la CAB avec 191 emplois pour 100 actifs devant Tillé et Nivillers qui comptent respectivement des indices de 173 et 156 emplois pour 100 actifs (*Carte : « Indicateur de concentration de l'emploi en 2010 et nombre d'entreprises en 2012 »*).

¹⁸ D'après l'INSEE, l'indice de concentration de l'emploi ou taux d'attraction de l'emploi désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune. On mesure ainsi l'attraction par l'emploi qu'une commune exerce sur les autres.

**INDICATEUR DE CONCENTRATION DE L'EMPLOI (ICE)
EN 2010 ET NOMBRE D'ENTREPRISES EN 2012**



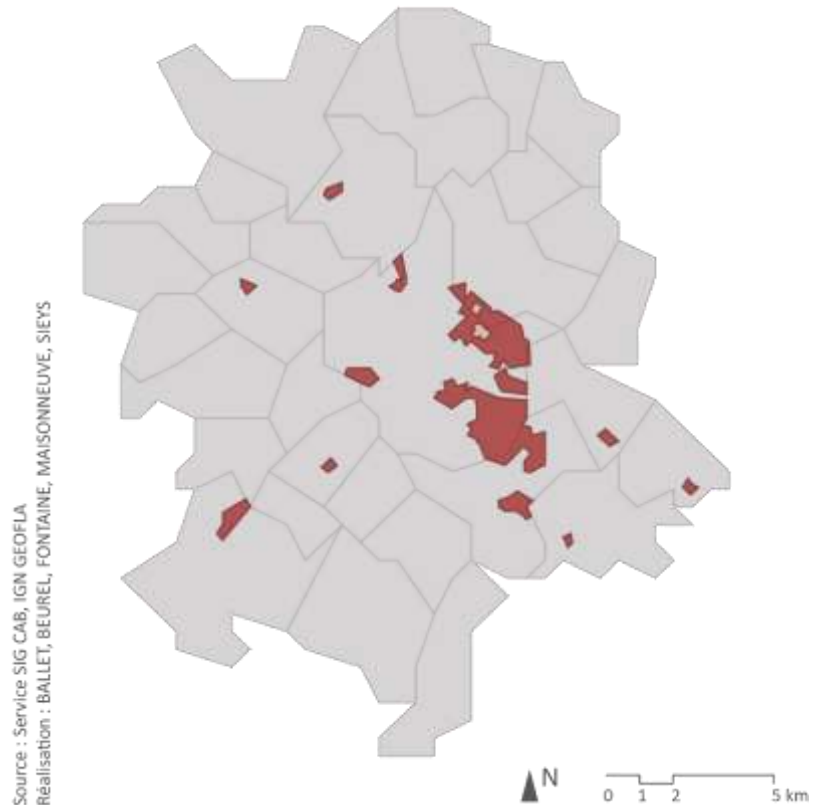
Sources : ANSEE, Recensement de la population - 2010 / ANSEE, Répertoire des entreprises et des établissements - 2012

Indicateur de concentration de l'emploi en 2010 et nombre d'entreprises en 2012

1.3.1.2 Les zones d'activités

1.3.1.2.1 Les Zones d'Activités Economiques

LOCALISATION DES ZONES D'ACTIVITES // 06.2014



Carte 13 : Localisation des zones d'activités en 2014

Le territoire de la CAB est composé de 28 zones d'activités économiques. Ces zones d'activités économiques représentent près de 11 300 emplois (sur 45 000 dans la CAB).

L'activité économique a été développée en plusieurs périodes. Les premières activités économiques ont été implantées au Sud de la ville centre puis se sont développées peu à peu sur l'Est pour être aujourd'hui concentrées essentiellement au Sud-Est de Beauvais, à proximité des principaux axes de communication (A16, rocade Nord, RN1).

En 2010, les pôles économiques les plus importants de l'agglomération sont :

- Le parc technologique du Beauvaisis où se situe l'Institut LaSalle et 5 hectares dédiés à l'innovation technologique.
- 2 ZFU (Zone Franche Urbaine) qui représentent entre 1 000 et 1 500 emplois.
- Une zone au Sud-Est de Beauvais qui regroupe 2 grandes entreprises : AGCO, le fabricant de matériels agricoles et Nestlé qui emploie en 2013 600 personnes.
- L'entreprise Spontex, avec environ 270 employés en 2013 située au Sud-Ouest de Beauvais.
- La zone à proximité de l'activité aérienne, un pôle important, tout d'abord par la présence de l'aéroport, situé sur la commune de Tillé, mais aussi celle d'Isagri, une startup créée par un chercheur de l'Institut LaSalle dans les années 1980. Elle produit des logiciels agricoles et emploie aujourd'hui 800 personnes à Beauvais. La zone d'activité Beauvais-Tillé, située entre l'aéroport et la ville centre, en cours

de développement en 2014, accueillera à terme sur 123 hectares tous types d'activités économiques, excepté le commerce, permettant ainsi la création de 4000 emplois d'ici 2030.

- Le Parc d'Activité Economique (PAE) du Haut-Villé où se situe ADS (Alpha Direct Services), entreprise de logistique e-commerce, compte 380 emplois.

1.3.1.2.2 Les zones commerciales

Les achats sont l'un des principaux motifs de déplacements avec le travail et les études. Les principales zones commerciales se situent sur Beauvais mais en périphérie du centre-ville. On trouve ainsi :

- Au Nord du quartier Argentine, un hypermarché Intermarché.
- A l'ouest, dans le quartier Saint-Quentin, un hypermarché Hyper U.
- Au Sud-Est, on trouve la grande zone commerciale du Ther qui accueille un grand nombre d'enseignes spécialisées gravitant autour d'Auchan et de Carrefour.
- Un pôle en développement dans la zone de la Murette.

Le centre de Beauvais propose également un large éventail de commerces (500 enseignes) concentrés principalement autour de l'axe Carnot/ Gambetta, de la rue de la Taillerie, des places des Halles et Jeanne Hachette, ainsi que le Centre Commercial du Jeu de Paume d'une surface de vente de 24 000m², qui propose 86 boutiques et restaurants pour un total de 600 emplois.

1.3.1.3 Les loisirs

Outre les musées et les monuments historiques, le territoire de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis dispose d'équipements de loisirs et de pleine nature générateurs de nombreux déplacements. Trois d'entre eux sont particulièrement attractifs pour les habitants de la CAB :

- Le complexe aquatique Aquaspace compte plus de 240 000 entrées chaque année. Excentré par rapport au centre-ville, en bordure de la rocade Nord, cet équipement est facilement accessible depuis le centre-ville par les transports en commun.
- Le plan d'eau du Canada offre diverses activités de plein air. L'accès y est aisé, que ce soit à pied, à vélo, en transport en commun ou en voiture individuelle. Un parking de 860 places est mis à disposition pour les automobilistes ainsi qu'un parc à vélo.
- Le Cinéspace est le complexe cinématographique de Beauvais. Situé en plein centre-ville, près de la gare SNCF, il accueille 465 000 visiteurs chaque année.

Hormis ces 3 pôles principaux de loisirs générateurs de déplacements vers Beauvais, de nombreuses autres activités, pour l'ensemble des habitants de la CAB, y sont proposées. Les trajets domicile-loisirs sont donc majoritairement à destination de la ville centre.

70

Ecoles dans la CAB

40

A Beauvais

1.3.1.4 Les pôles d'enseignement

Avec le travail, les études sont l'un des principaux motifs de déplacements des habitants. C'est un des premiers motifs d'accompagnement et une partie non négligeable des déplacements secondaires.

1.3.1.4.1 Les pôles d'enseignement primaire et secondaire

Le territoire de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis dispose de nombreux établissements scolaires publics et privés de premier et second cycle.

Soixante-dix écoles maternelles et primaires sont présentes dans l'agglomération dont 40 écoles à Beauvais. Chaque commune dispose de son école maternelle et/ou primaire, à l'exception de 4 communes. Beauvais compte 7 collèges et 8 lycées. Un collège est situé à Auneuil.

L'enseignement secondaire est donc générateur de nombreux déplacements vers la ville centre.

1.3.1.4.2 Les pôles d'enseignement supérieur

La ville de Beauvais accueille également plusieurs pôles d'enseignement supérieur dont une antenne de l'Université Picardie Jules Verne, un IUT, une ESPE (Ecole Supérieure du Professorat et de l'Education), l'Institut Polytechnique Lasalle, plusieurs BTS. L'ensemble de ces formations regroupent près de 4 700 étudiants.

Situées en centre-ville, l'antenne de l'Université de Picardie et l'ESPE profitent d'une bonne accessibilité routière et d'une desserte en transport en commun adéquate. L'institut Lasalle est quant à lui excentré par rapport à la ville et accessible essentiellement par la route. Deux lignes de bus proposent une desserte très limitée.

1.3.1.5 Les pôles de santé

La ville de Beauvais accueille deux centres hospitaliers :

- Le centre hospitalier de Beauvais, situé au Nord-Ouest de la ville ;
- La clinique du parc, située au Sud-Est de la ville.

Le centre hospitalier de Beauvais, est l'un des plus gros employeurs de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis. Il emploie près de 2 200 salariés et dispose de plus de 900 lits. Etant le deuxième centre hospitalier général de Picardie, il a un poids important dans les déplacements liés à la santé à l'échelle régionale.

Malgré une bonne desserte par les transports en commun vers le centre hospitalier de Beauvais, l'utilisation de la voiture pour accéder à l'établissement tant pour le personnel, que pour les consultations ou les visites, reste prépondérante.

1.3.1.6 Le centre-ville

Le centre-ville de Beauvais est également un pôle générateur de déplacements important en raison de la grande concentration d'emplois mais aussi de services, d'équipements, d'administrations et de commerces. Bien que de nombreux déplacements soient effectués à pied, le centre-ville laisse une place importante à la voiture du fait de la grande offre en espaces de stationnement.

1.3.2 Rappel de l'enquête ménages-déplacements réalisée en 2010

Cette enquête a été réalisée au premier trimestre 2010 auprès de 1 300 habitants de la CAB. Elle s'est déroulée selon la méthodologie du Centre d'Etudes sur les Réseaux, les Transports et l'Urbanisme (CERTU) pour les enquêtes de déplacements en Villes Moyennes.

1.3.2.1 Données générales de déplacement

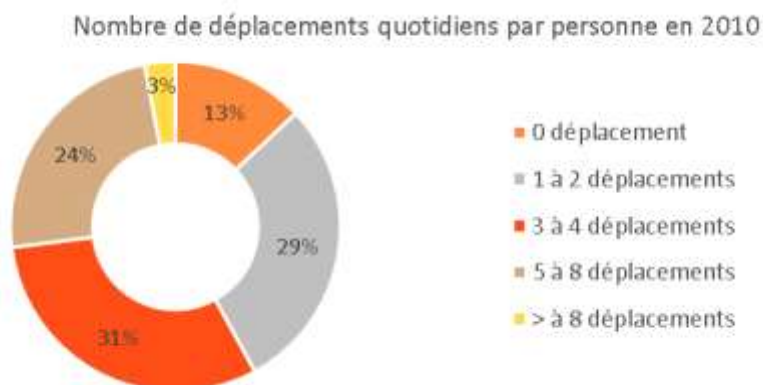
En 2009, la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis a débuté l'élaboration d'un Plan de Déplacements Urbains. Dans ce cadre, et afin d'alimenter le diagnostic, la CAB a réalisé une enquête ménages déplacements pour connaître les pratiques de ses habitants.

Il s'agit de la première enquête de ce type sur ce territoire, elle constitue en cela une source importante dans la connaissance des déplacements dans l'agglomération. Les résultats ne présentent toutefois qu'une photographie de la situation en 2010 des déplacements et seule la réalisation de nouvelles enquêtes à intervalles réguliers permettra d'observer cette fois-ci l'évolution des déplacements et de mesurer les effets de l'action publique.

En 2010, la population âgée de 11 ans ou plus de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis effectue 228 000 déplacements au cours d'un jour moyen de semaine, soit en moyenne 3,49 déplacements par habitant au cours d'une journée. La majorité des personnes, soit 31 %, effectuent entre 3 et 4 déplacements par jour.

3,5

Déplacements par habitant et par jour



Graphique 21 : Nombre de déplacements quotidiens par personne en 2010
SOURCE : ENQUETE MENAGES-DEPLACEMENTS 2010

1.3.2.2 Déplacements à destination et en provenance de l'agglomération

Près de 10 % des flux à destination de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis proviennent de l'extérieur de l'agglomération et environ 18 % des flux en provenance de la CAB sont à destination de l'extérieur de l'agglomération.

1.3.2.2.1 Les déplacements domicile-travail : origine des flux entrants

En 2006, 87 % des déplacements vers un emploi situé sur le territoire de la CAB sont à destination de Beauvais. Par ailleurs, 57 % des personnes travaillant sur le territoire de la CAB y résident. Le reste des actifs, soit 43 %, provient de l'extérieur de la CAB. Ces actifs sont principalement issus du département de l'Oise, de l'ordre de 37 %. Ils sont 6 % à venir de plus loin dont 2 % qui viennent de la région parisienne et 1 % d'Amiens.

Flux domicile-travail reçus par la CAB en 2006

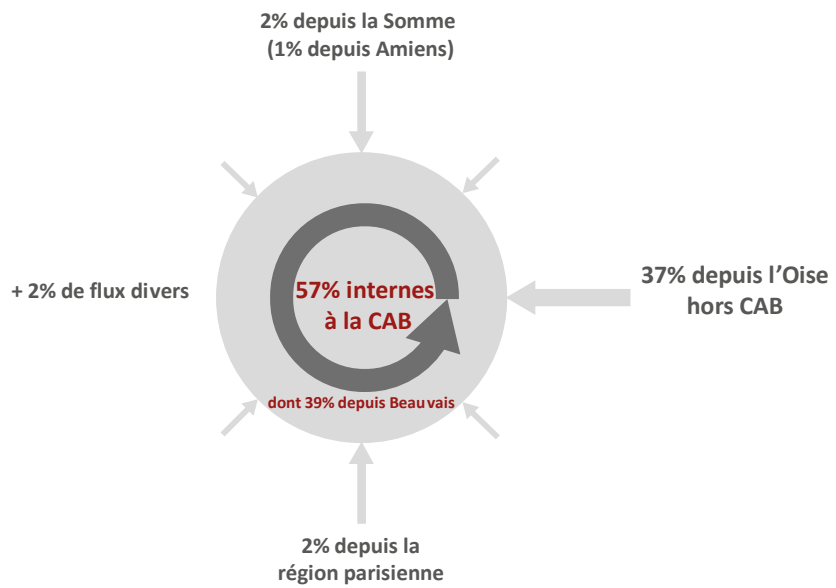


Figure 2 : Schéma des flux domicile-travail reçus par la CAB en 2006
SOURCE : ENQUETE MENAGES-DEPLACEMENTS 2010

1.3.2.2.2 Les déplacements domicile-travail : destinations des flux sortants

L'analyse des destinations des déplacements domicile-travail des habitants de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis montre que l'essentiel d'entre eux (76 %) travaillent sur le territoire et un quart (24 %) ont leur emploi en dehors du périmètre de l'agglomération. En effet, 16 % d'entre eux exercent leur profession dans le reste du département de l'Oise, 6 % travaillent dans la région parisienne et seulement 1 % dans le département de la Somme.

Flux domicile-travail émis par la CAB en 2006

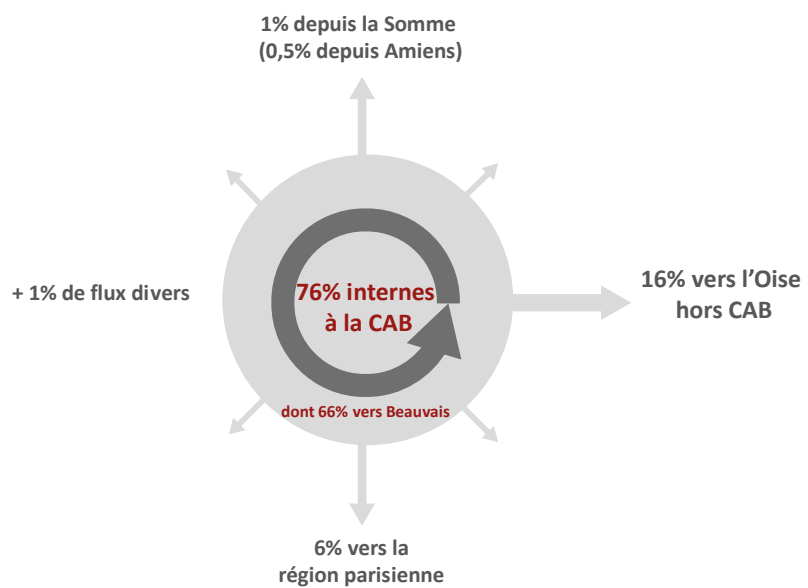


Figure 3 : Schéma des flux domicile-travail émis par la CAB en 2006
SOURCE : ENQUETE MENAGES-DEPLACEMENTS 2010

22%

Des déplacements reliant le domicile et le travail

En conclusion, concernant les déplacements domicile-travail de la CAB :

- Le marché de l'emploi est très local : plus de la moitié des actifs travaillant dans la CAB y résident et trois-quarts des habitants de la CAB y travaillent.
- L'essentiel des emplois de la CAB se situe sur la commune de Beauvais.
- L'agglomération attire davantage qu'elle n'émet.
- Il y a peu d'échanges avec la région parisienne.
- Les échanges avec le département de la Somme et notamment Amiens sont marginaux.

1.3.2.2.3 Les déplacements domicile-études

Deux tiers des déplacements quotidiens domicile-études se réalisent au sein de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis : 56 % en provenance de Beauvais et 11 % en provenance des autres communes de la CAB. Le tiers restant provient du reste du département de l'Oise et une infime partie (<3 %) est originaire d'ailleurs (Somme et région parisienne principalement).

Malgré la proximité de pôles d'enseignement supérieur importants (Amiens, Compiègne, Cergy, Paris, ...), les déplacements quotidiens domicile-études sortants sont faibles : 2,5 % vers la Somme, 2 % vers la région parisienne. Les flux sortants vers le reste du département, hors agglomération, sont aussi très faibles (3 % à 4 %).

En conclusion, concernant les déplacements domicile-études :

- Les déplacements scolaires sont centrés vers Beauvais où se situent l'essentiel des lieux d'enseignement.
- Les flux sortants représentent moins de 2 000 scolaires.
- La moitié des déplacements quotidiens pour motif études provient de Beauvais.
- Il y a peu d'échanges avec la région parisienne et Amiens.

1.3.2.3 Les motifs de déplacements



Graphique 22 : Motifs de déplacements

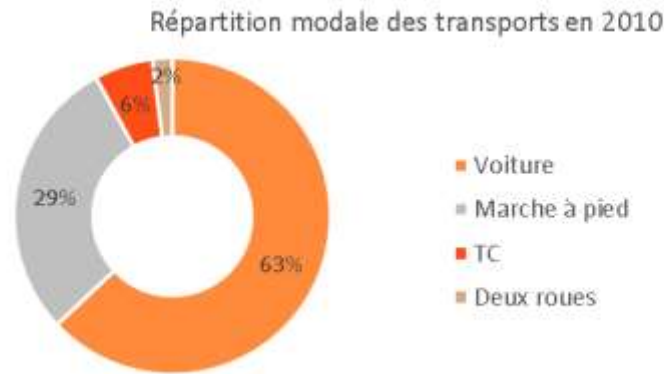
SOURCE : ENQUETE MENAGES-DEPLACEMENTS 2010

Si le motif travail reste le premier motif de déplacement, les déplacements domicile-travail représentent moins du quart des déplacements quotidiens. Les déplacements secondaires (sans extrémité au domicile) arrivent en deuxième position et représentent 20 % du volume global des déplacements. Par ordre d'importance, c'est ensuite

l’accompagnement qui représente 18 % des déplacements et les déplacements domicile-achats avec 17 %. Enfin, le motif école pèse pour 10 % dans les déplacements et les loisirs 8 %.

1.3.2.4 Des parts modales très favorables à la voiture particulière

1.3.2.4.1 Répartition modale des déplacements



Graphique 23 : Répartition modale dans la CAB

SOURCE : ENQUETE MENAGES-DEPLACEMENTS 2010

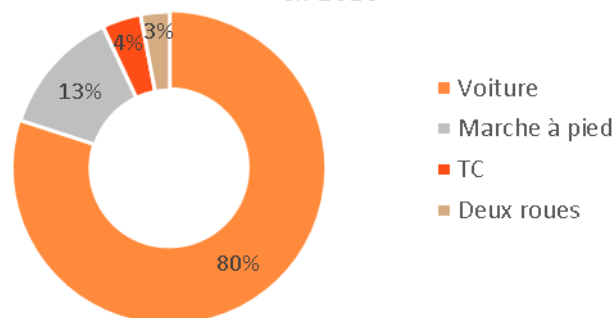
La répartition modale des déplacements des habitants de la CAB présente différentes caractéristiques. La voiture est le mode dominant et représente 63 % des déplacements effectués chaque jour. Lors de ces déplacements quotidiens, 83 % sont effectués en tant que conducteur et 17 % comme passager. Le taux d’occupation s’élève donc à 1,19 personne par véhicule. La marche à pied arrive en seconde position avec 29 % des déplacements. Les transports en commun, avec seulement 6 % des déplacements, constituent le troisième mode de transport. Enfin, les deux roues (comprenant les vélos mais aussi les véhicules motorisés) occupent une place marginale inférieure à 2 % dans les modes de déplacement des habitants de l’agglomération.

63%
Des déplacements effectués en voiture

83%
En tant que conducteur

1.3.2.4.2 Répartition modale selon le motif

Répartition modale des déplacements domicile-travail en 2010



Graphique 24 : Mode de transport pour les déplacements domicile-travail dans la CAB

SOURCE : ENQUETE MENAGES-DEPLACEMENTS 2010

Utilisation de la voiture

45 %

Dans le centre-ville

> 75 %

Dans les communes rurales

Les déplacements domicile-travail s'effectuent surtout en voiture (80 %), en tant que conducteur et quel que soit le lieu de résidence mais dans des proportions très différentes selon les secteurs. En effet, la voiture représente plus des trois quarts des déplacements dans les communes périphériques ainsi que dans les secteurs Nord-Ouest et Sud de Beauvais alors que celle-ci n'est que de 45 % dans le centre-ville, secteur dans lequel la marche à pied est très pratiquée. D'autre part, dans les quartiers Est et Argentine, 60 % de ces déplacements sont réalisés à pied. Enfin, la part des transports collectifs est très faible (4 %) et avec 3 % des déplacements, le vélo et les deux roues motorisés sont plus utilisés que pour les autres motifs.

Les déplacements domicile-école se font majoritairement à pied pour plus de 45 % d'entre eux et un déplacement sur quatre s'effectue en transport collectif.

Les déplacements domicile-achat s'effectuent en voiture pour plus de 70 % d'entre eux ou à pied. La voiture est ultra dominante pour les achats en grande surface. La marche domine pour les commerces de proximité. Les transports en commun sont peu utilisés pour ce motif de déplacement.

L'accompagnement s'effectue essentiellement en voiture (73 %) et à pied (26 %).

Enfin, les déplacements domicile-autres motifs s'effectuent pour beaucoup en voiture (56 %) et à pied (35 %).

1.3.2.5 Une mobilité qui n'est pas homogène sur le territoire

La mobilité n'est pas homogène sur tout le territoire. En effet, un écart de près d'un déplacement sépare le secteur Nord-Est de Beauvais, le plus mobile avec 3,91 déplacements quotidiens, du secteur des communes du Sud où les habitants sont les moins mobiles avec 3,01 déplacements. Globalement, on se déplace plus en ville qu'en périphérie avec 3,7 déplacements par jour et par personne contre 3,2.

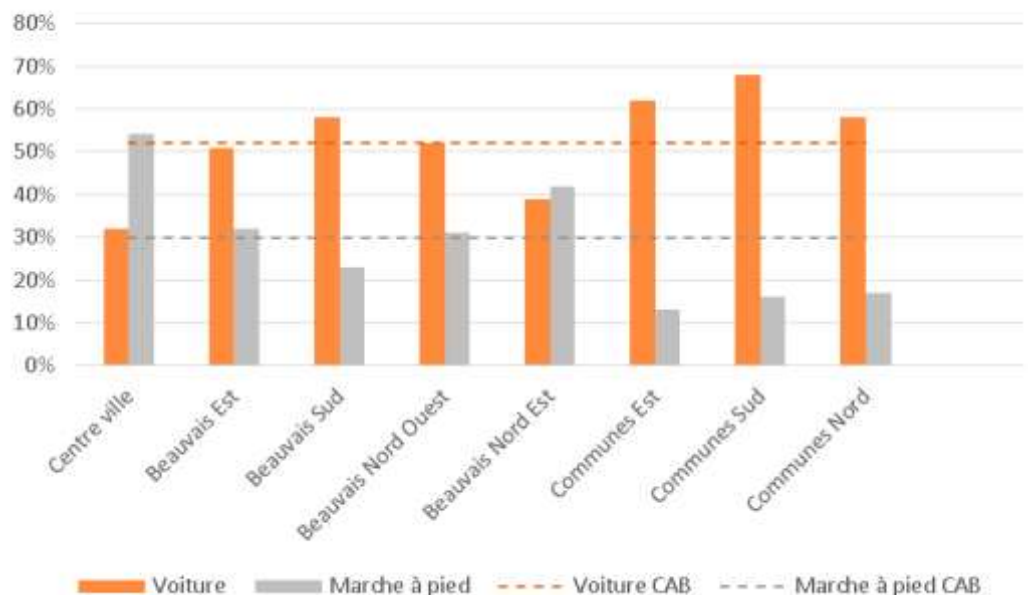
3,7

Déplacements à Beauvais

3,2

Déplacements dans les communes rurales

Répartition des déplacements en voiture et marche à pied dans la CAB en 2010



Graphique 25 : Répartition modale des déplacements dans la CAB

SOURCE : ENQUETE MENAGES-DEPLACEMENTS 2010

Au sein de Beauvais, le centre-ville se distingue nettement par la part modale importante de la marche à pied supérieure à 50 % mais aussi l'utilisation des transports en commun. Le secteur de Beauvais Sud (Saint Jean) présente le plus fort taux d'utilisation des transports collectifs (8 %) de l'agglomération mais aussi la plus grande mobilité en voiture de la ville de Beauvais ainsi qu'une faible marche à pied. Le secteur Nord-Est de Beauvais (Argentine) s'illustre également par une forte mobilité à pied mais aussi par une utilisation non négligeable des transports en commun et une part modale de la voiture inférieure à la moitié des déplacements.

Les communes périphériques sont quant à elles toutes marquées par une utilisation de la voiture ultra-majoritaire et une relative faiblesse de la marche à pied et des transports en commun.

Ainsi, la mobilité en voiture est plus élevée dans les secteurs périphériques qu'en ville, et même très élevée dans les secteurs des communes Est et Sud où la voiture est utilisée pour plus des trois quarts des déplacements. A l'inverse, dans l'hyper-centre de Beauvais et le secteur Nord-Ouest, la voiture représente moins de la moitié des déplacements.

L'enquête ménages-déplacements permet de constater que :

- Beauvais possède une forte attractivité en ce qui concerne l'emploi pour les résidents de la CAB mais aussi ceux extérieurs à l'agglomération.
- Si le motif travail reste le premier motif de déplacement, les déplacements domicile-travail représentent moins du quart des déplacements quotidiens.
- La voiture représente le mode dominant de déplacements, notamment pour les trajets domicile-travail alors que les transports en commun et surtout les deux roues sont sous représentés.
- A Beauvais, les déplacements sont plus nombreux qu'en périphérie.
- Dans le centre-ville, la majorité des déplacements sont effectués à pied alors qu'en périphérie c'est la voiture qui est privilégiée.

1.3.3 Enjeux liés aux déplacements et aux transports

De ces constats, le Plan de Déplacements Urbains dégage cinq enjeux qui doivent orienter ses actions :

Enjeu 1 : Permettre aux habitants de profiter de la ville dans un espace urbain de qualité qui n'est pas envahi par la voiture.

- Mieux partager l'espace public entre les différents modes au profit des autres modes, transports collectifs et modes doux.
- Réduire et optimiser le stationnement pour améliorer le fonctionnement du centre-ville.
- Faciliter les continuités et réduire les coupures urbaines.

Enjeu 2 : Proposer des alternatives crédibles à l'usage dominant de la voiture individuelle, en rendant attractifs la marche à pied, le vélo et les transports collectifs.

- Améliorer l'offre de transports collectifs (fréquence plus élevée, nouvelles dessertes, temps de parcours réduits, tarif intégré, site propre, dessertes des pôles d'emplois...).
- Favoriser l'intermodalité de tous les modes (créer de véritables pôles d'échanges, coordonner les réseaux, les horaires, développer les parkings-relais).
- Mieux desservir le périurbain (le rôle des gares, le transport à la demande...).

- Développer les itinéraires cyclables, les zones piétonnes et les parkings à vélos sécurisés.
- Développer les modes partagés (auto-partage, co-voiturage, vélo en libre-service ou location longue durée...).

Enjeu 3 : Organiser les déplacements nécessaires au bon fonctionnement de la ville.

- Hiérarchiser l'ensemble des réseaux (routier, transports publics, cyclable, piéton) afin d'améliorer la lisibilité et la pratique de la ville.
- Renforcer la cohérence entre les projets de développement et les transports (localisation préférentielle dans les zones accessibles et desservies, développer les quartiers de gares...).
- Encourager le plan de déplacements d'entreprise.
- Promouvoir un urbanisme de proximité qui favorise les déplacements courts (densification, commerces de quartier...).
- Organiser les conditions de livraisons de marchandises.

Enjeu 4 : Diminuer la pollution de l'air et le bruit pour mieux protéger la santé et l'environnement.

- Diminuer les trafics routiers de transit de personnes et de marchandises.
- Encourager le report modal en améliorant l'attractivité des transports collectifs, la pratique du vélo et la marche à pied.
- Valoriser la voie ferrée pour le transport de marchandises.
- Encourager l'innovation pour les livraisons...
- Favoriser les énergies propres, notamment pour les flottes de véhicules (collectivités, entreprises...).

Enjeu 5 : Améliorer la sécurité des déplacements, pour tous les usagers de la ville.

- Réduire et adapter la vitesse automobile au contexte urbain, en particulier sur les tronçons urbains de l'ancienne RN31 mais aussi dans l'hyper-centre (zones 30).
- Construire une ville apaisée, développer des zones de rencontre.
- Mettre en œuvre le plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics.
- Favoriser la lisibilité des itinéraires par tous les usagers.

Parmi ces enjeux, les deuxième et troisième mettent en avant un lien direct avec l'habitat.

En effet, la population progresse en périphérie du centre et a tendance à s'éloigner des lieux d'emplois et d'activités qui eux restent concentrés sur Beauvais. Les distances parcourues sont alors allongées, les trafics automobiles augmentent et viennent congestionner les voiries urbaines. De plus, la voiture individuelle domine largement les déplacements dans l'agglomération. A l'opposé, les transports en commun, le vélo et dans une moindre mesure la marche à pied sont peu utilisés selon les secteurs. L'offre en transports collectifs, qui est modeste voire inadaptée pour certains déplacements, ne parvient pas à attirer massivement une nouvelle clientèle. Enfin, une urbanisation ayant favorisé la création de zones monofonctionnelles engendre la multiplication et l'allongement des déplacements.

La réduction des distances entre le domicile et les activités (emplois, loisirs, commerces...) permettrait de favoriser l'utilisation des modes doux tels que la marche à pied ou le vélo lors des déplacements. L'objectif est alors d'implanter les logements futurs à proximité des pôles générateurs de déplacements tout en densifiant les zones urbaines existantes, mais aussi de créer des espaces de mixité fonctionnelle (loisirs, activités économiques, commerces de proximité) intégrant de l'habitat.

Il a été vu précédemment que la majorité des pôles générateurs de trafic se situe à Beauvais et qu'une part importante d'entre eux est localisée plus particulièrement à l'Est le long de l'axe autoroutier et au Nord-Est à proximité de l'aéroport. Il paraîtrait donc nécessaire qu'une part significative des logements soit construite dans la ville centre et ses communes limitrophes (Tillé, Therdonne, Allonne, Goincourt...). Enfin, la construction dans les villages pourrait se faire de manière à densifier les centre-bourgs.

La CAB en bref

- Beauvais : 56 000 habitants et 30 communes rurales : 23 000 habitants.
- Un territoire dont la croissance démographique est faible et en diminution.
- Une population jeune, mais qui tend à vieillir.
- Un territoire touché par une diminution de la taille des ménages due au phénomène de décohabitation.
- Des grands ménages dans les communes rurales, de plus petits à Beauvais.
- Des habitants plus aisés dans les communes rurales qu'à Beauvais.
- Beaucoup de logements sociaux à Beauvais mais un effort de construction présent dans les communes rurales.
- Une omniprésence de la voiture dans les déplacements.
- Une ville centre qui concentre l'ensemble des activités.

Partie 2 : ANALYSE DE L'ADEQUATION DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE EN LOGEMENT : UNE OFFRE A AJUSTER A LA DEMANDE AU PLAN QUANTITATIF ET SPATIAL

2.1 ANALYSE DE L'ETAT DU PARC ET DE L'OFFRE FONCIERE

2.2 DES BESOINS DIVERS APPELANT LE DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE ADAPTEE

2.3 UNE EVOLUTION DES BESOINS RENDANT NECESSAIRE L'ADAPTATION DU PARC EXISTANT

2.1 ANALYSE DE L'ETAT DU PARC ET DE L'OFFRE FONCIERE

2.1.1 Etat du parc de logements existant

2.1.1.1 Catégories et statuts d'occupation du parc de logement

En 2010, l'INSEE recensait 36 265 logements sur l'ensemble de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis, répartis de la manière suivante¹⁹ :

Logements 36 265			
Résidences principales 91,6 %		Résidences secondaires 1,2 %	Logements vacants 7,3 %
Propriétaires 50,2 %	Locataires 47,8 %	Logés gratuitement 2 %	
Parc privé 46,1 %		Parc social 53,9 %	

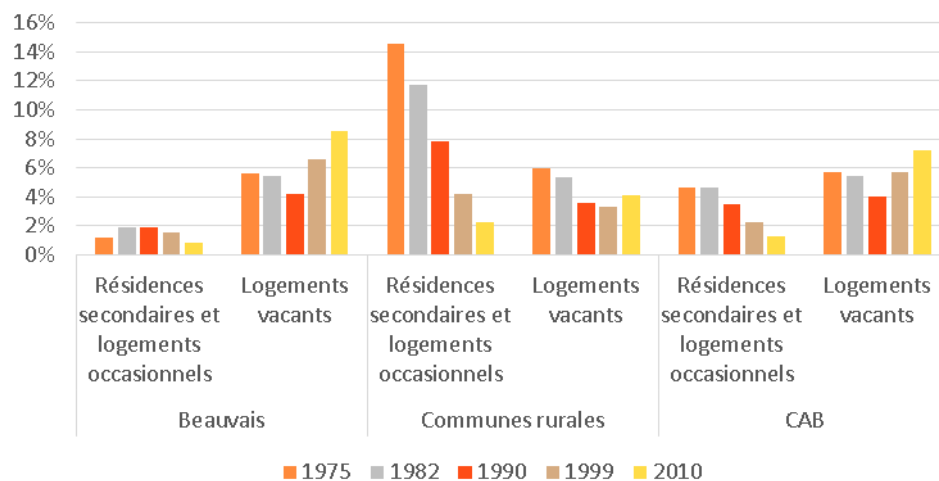
Les résidences principales sont d'après la définition de l'INSEE des « logements occupés de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes, qui constituent un ménage. Il y a ainsi égalité entre le nombre de résidences principales et le nombre de ménages ».

Les logements vacants sont définis par l'INSEE comme suit : des « *logements inoccupés se trouvant dans l'un des cas suivants* :

- proposé à la vente, à la location,
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation,
- en attente de règlement de succession,
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés,
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple : un logement très vétuste, ...) ».

¹⁹ Le statut d'occupation du logement définit les situations juridiques des ménages concernant l'occupation de leur résidence principale. Le statut de propriétaire s'applique aux ménages propriétaires, copropriétaires et accédant à la propriété. Le statut de locataire ou sous-locataire s'applique aux ménages acquittant un loyer, quel que soit le type de logement qu'ils occupent (logement loué vide ou loué meublé, chambre d'hôtel s'il s'agit de la résidence principale du ménage). Le statut de logé gratuitement s'applique aux ménages qui ne sont pas propriétaires de leur logement et qui ne paient pas de loyer (exemple : personnes logées gratuitement chez des parents, des amis, leur employeur, ...).

Evolution de la part des logements secondaires et vacants entre 1975 et 2010



Graphique 26 : Evolution de la part des logements par catégorie d'occupation entre 1975 et 2010
SOURCE : INSEE/RGP2010

Sur la CAB en 2010 :

18 304

Maisons

17 626

Appartements

En 2010, la répartition des catégories de logements dans l'ensemble de la CAB était de 91,5 % en résidences principales, 1,2 % en résidences secondaires et en logements occasionnels et 7,3 % en logements vacants. Le taux de résidences secondaires diminue au fil des recensements, il est passé de 4,6 % en 1975 à près de 1 % du parc en 2010. Les logements vacants ont également vu leur nombre diminuer jusqu'en 1990. Depuis, ils sont en augmentation, atteignant ainsi 7,3 % en 2010, soit 2 627 logements.

Le croisement des données de l'INSEE avec celles des fichiers FILOCOM 2013 (*intégrées à ce diagnostic en partie 2.2.1.3*), et celles de l'union régionale de l'habitat (URH) – Picardie 2011/2012, nous permettent d'affiner cette analyse relative à la vacance. Il est à noter que le parc social vacant ne représente qu'une part de 3,2 %, et qu'il s'agit majoritairement d'une vacance technique de courte durée permettant simplement la rotation au sein du parc. Concernant le parc privé de logements, la vacance concerne plus souvent des petits logements collectifs et cela s'explique naturellement par la forte rotation sur ce type de biens. La baisse constatée de la vacance de longue durée (4 ans et plus pour le fichier FILOCOM) peut en partie s'expliquer par la mise en œuvre de travaux de rénovation pour remise sur le marché. Afin de réduire encore la part de la vacance, l'agglomération et ses partenaires institutionnels continuent de s'engager dans des dispositifs d'aide à l'amélioration de l'habitat privé.

Les résidences secondaires et logements occasionnels, qui représentaient 14,6 % des logements en 1975 dans les communes rurales, ont vu leur part diminuer. Les logements vacants sont en augmentation, ils représentent 8,5 % du parc de logements de Beauvais en 2010.

Il y avait 18 304 maisons et 17 626 appartements au sein de l'agglomération en 2010 soit respectivement 51 % et 49 % du parc de logements.

Sur l'ensemble du territoire la répartition locataires-propriétaires est hétérogène. Près de 80 % des ménages sont propriétaires dans les communes rurales alors qu'à Beauvais 38,1 % des ménages le sont.

Ménages propriétaires :

80%

Dans les communes rurales

38,1%

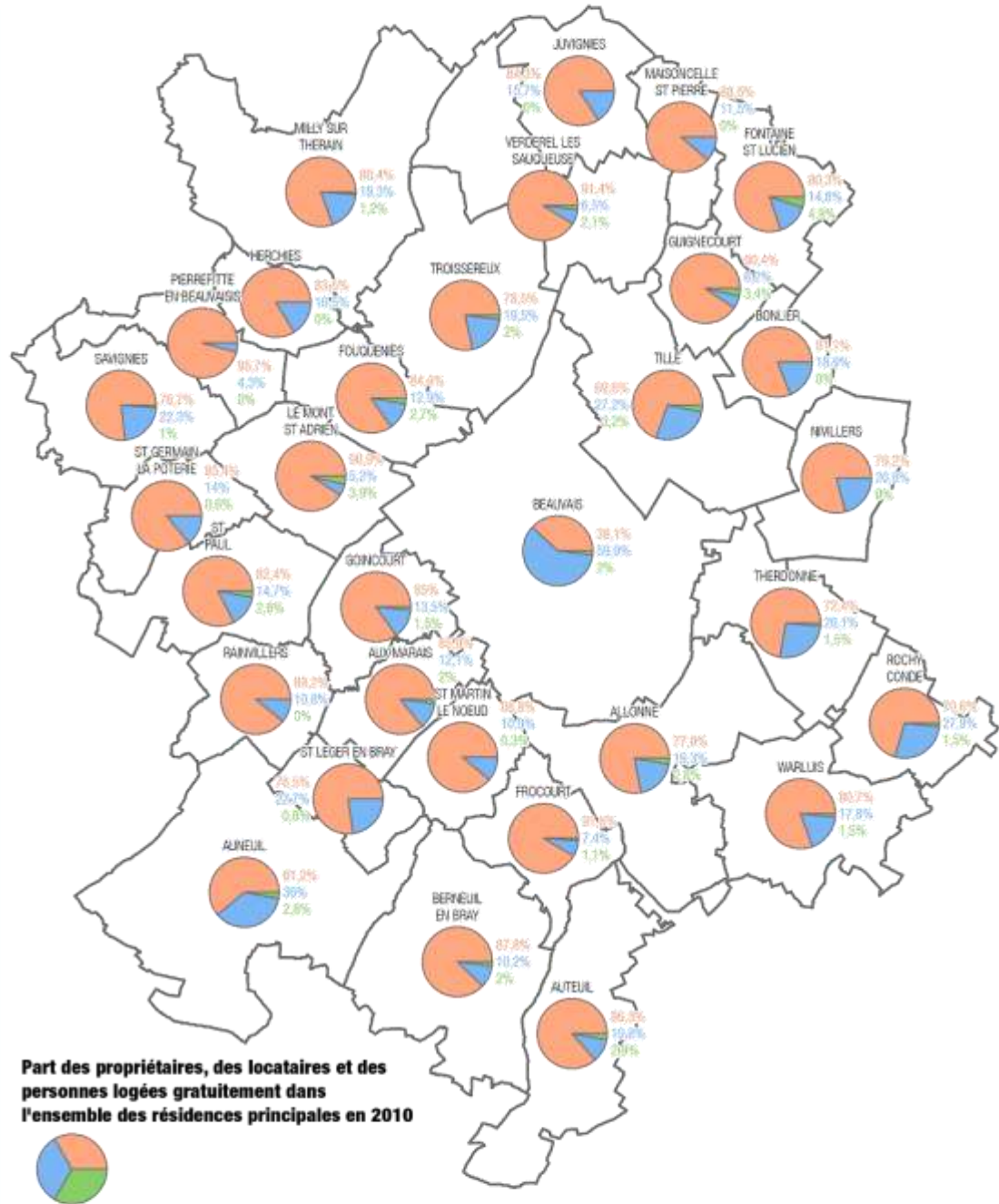
A Beauvais



Agglo du Beauvaisis

Communauté d'Agglomération du Beauvaisis

PART DES PROPRIÉTAIRES, DES LOCATAIRES ET DES PERSONNES LOGÉES GRATUITEMENT DANS L'ENSEMBLE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES EN 2010



Part des propriétaires, des locataires et des personnes logées gratuitement dans l'ensemble des résidences principales en 2010



- Part des propriétaires
- Part des locataires
- Part des personnes logées gratuitement

Sources : INSEE, Recensement de la population - 2010

© Système d'Information Géographique
 48 rue Desgroux
 60000 BEAUVAIS
 Tél : 03.44.15.88.52 - Courriel : sig@beauvais.fr
 Conception : O-ALGLAVE - 12/06/2014

Part des propriétaires, locataires et logés gratuitement dans la CAB en 2010

2.1.1.2 Confort du parc de logements

La présence d'une salle de bain au sein des résidences principales définit le confort de celles-ci. Au sein de l'agglomération, la part de résidences principales sans salle de bain s'élevait en 2010 à 4,6 % des résidences principales alors qu'elle était de 3,7 % en 1999. Entre les deux dates et d'après l'INSEE, le nombre de résidences principales avec salle de bain est passé de 29 208 en 1999 à 31 679 en 2010, quand bien même le nombre de résidences principales a vu son nombre croître de 30 335 en 1999 à 33 189 en 2010. Cette augmentation du nombre de résidences principales sans salle de bain est étroitement liée à une augmentation du nombre de logements en résidences²⁰ à Beauvais qui comptait, en 2010, 469 résidences de plus sur son territoire qu'en 1999.

2.1.1.3 Logements en copropriété

En 2010, l'agglomération avait confié une mission de repérage au CAL PACT de l'Oise, opérateur de son opération programmée d'amélioration de l'habitat :

- à l'échelle de la CAB, 400 copropriétés privées repérées, sur 7 communes (dont 96% sur la ville-centre), représentant 8047 logements, 91 % en collectif.
- 3/4 du parc a été construit avant 1975, date de la première réglementation thermique (sur Beauvais, Goincourt et Auneuil)
- Le parc est globalement en bon état (croisement de données FILOCOM et PPPI des services de l'Etat en 2010).
- 54 % des copropriétés du secteur « hors Beauvais » ont été construites après 1990. Exemples sur Milly, Warluis, Troissereux et Therdonne, plus marginalement à Auneuil.
- A Beauvais comme à l'échelle de la CAB, la moitié du parc en copropriétés a été construit dans les années 50.
- 1/3 du parc sur Beauvais a été construit entre 1950 et 1960.
- 58 % des copropriétés de la CAB sont de petits ensembles (< 10 logements)
- 15 copropriétés de plus de 100 logements ont été identifiées et sont situées à Beauvais.
- A l'échelle de Beauvais, 387 copropriétés avaient été repérées en 2010, représentant 7845 logements. Plus de la moitié de ce parc collectif privé comporte moins de 10 logements mais le reste se concentre dans de grands ensembles de plus de 50 logements.

Sur ces bases, les services de l'agglo ont travaillé à une actualisation en 2014.

Le premier segment d'observation est le suivant : les copropriétés privées de plus de 50 logements.

²⁰ Définis par Sitadel comme des logements pour une occupation par un public très ciblé selon la nature de la résidence, avec mise à disposition de services spécifiques (résidences pour personnes âgées, étudiants, de tourisme, hôtelières à vocation sociale, sociale, pour personnes handicapées).

Ce travail de recensement a porté dans un premier temps sur les 8 quartiers de la ville de Beauvais (*recensement des copropriétés de plus de 50 logements*) :

- 40 copropriétés identifiées, représentant 4782 logements (30 % des logements collectifs de la ville centre)
- hors syndics comprenant un organisme bailleur social, elles sont au nombre de 37 et représentent ensemble 3947 logements
- sur environ 23.600 logements en résidences principales que compte la ville de Beauvais, 2/3 sont en collectif (soit près de 16.000 logements)
- la majorité de ces logements est située dans les quartiers totalement ou partiellement couverts par la géographie prioritaire « politique de la ville » (2764 logements : 1.070 logements sur St Jean, 1.216 logements sur Argentine, 347 à Saint Lucien et 131 sur Notre Dame du Thil)

Sans comptabiliser les copropriétés en-deçà du seuil de 50 logements, ce parc de 4.782 logements représente d'ores et déjà environ 20 % du parc total de logements, sur la base du recensement de l'INSEE sur la ville de Beauvais en 2010.

Il s'agit clairement aujourd'hui d'un patrimoine qui vieillit et souvent confronté à une nécessité d'adaptation face à l'usure des matériaux de construction, de vétusté des équipements, au besoin de réduire la facture énergétique ou de mettre aux normes.

S'agissant de Beauvais, cette problématique est répartie sur tous les quartiers et pas seulement dans le centre-ville.

Sur le Beauvaisis, les actions conduites par les acteurs publics du logement ont jusqu'à présent été orientées vers le logement social (construction neuve, chantier de la rénovation), masquant les problématiques de la copropriété, et notamment dans les quartiers dits « politique de la ville ».

Or, ce parc en copropriété date majoritairement de l'époque de la reconstruction, et notamment avant 1975, date de la première réglementation thermique.

Pour cette raison, et sans qu'il n'y ait à ce jour de fragilité ou de dégradation connue ou identifiée des immeubles concernés, il convient de s'intéresser à ce patrimoine bâti vieillissant, confronté aujourd'hui à une problématique d'usure de matériaux (*toitures, façades, étanchéité, isolation, menuiseries*), de mise aux normes, d'accessibilité et de vétusté des équipements.

L'objectif premier est d'observer pour être à même, le cas échéant, d'accompagner pour éviter toute fragilisation.

Le premier point de vigilance concerne donc essentiellement la copropriété privée prioritairement celle de plus de 50 logements, et dans un deuxième temps celle inférieure à 50 logements située notamment en centre ville (problématique de la copropriété datant de l'époque de la reconstruction).

Il s'agit le plus souvent d'ensembles en collectif situés en quartiers « politique de la ville », construits avant la première réglementation thermique de 1975, qui présentent des besoins d'intervention en matière d'étanchéité et d'isolation, et dont les syndics sont totalement privés (type association de copropriétaires).

La loi ALUR (pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) du 24 mars 2014, prévoit dans son article 52 la mise en place d'un fichier national de recensement des syndicats de copropriétaires (outil à renseigner par les syndicats et qui sera donc alimenté sur une base déclarative) Par son action en matière de recensement et d'observation, la CAB pourra y contribuer quand elle sera sollicitée sur cette question.

Par ailleurs, l'Agence Nationale de l'Habitat expérimente depuis 2013 des outils d'observation et d'accompagnement, sur la base d'une volonté du syndic ou de l'association de copropriétaires concerné(e) :

- VOC : système de veille et d'observation des copropriétés
- POPAC : programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (pour aider les syndicats à identifier les postes de travaux nécessaires et à les provisionner)

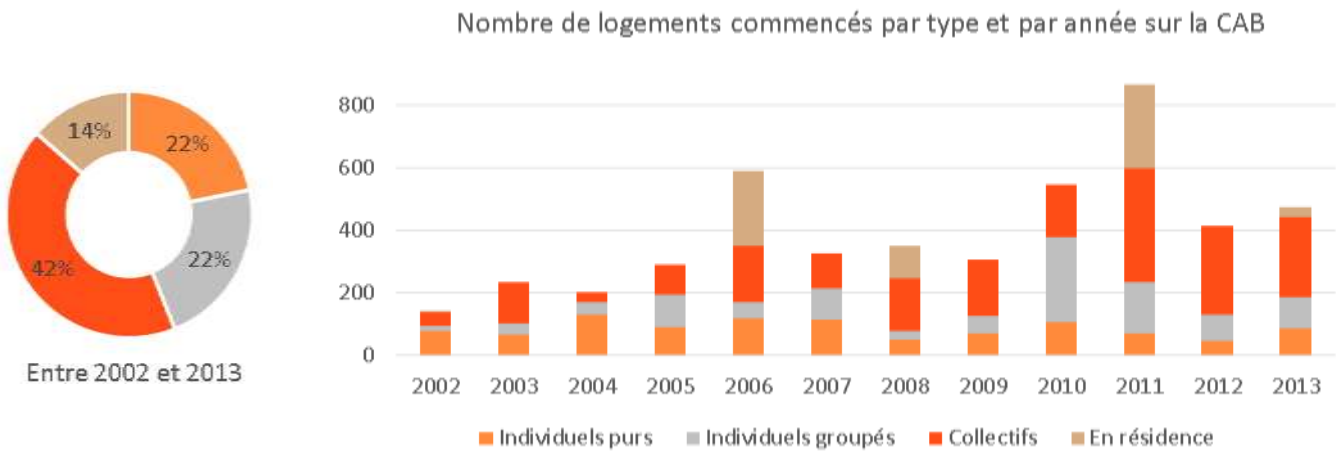
Trois points d'observation sont identifiés :

- le taux de vacance
- les impayés de charges
- l'existence d'un provisionnement pour travaux.

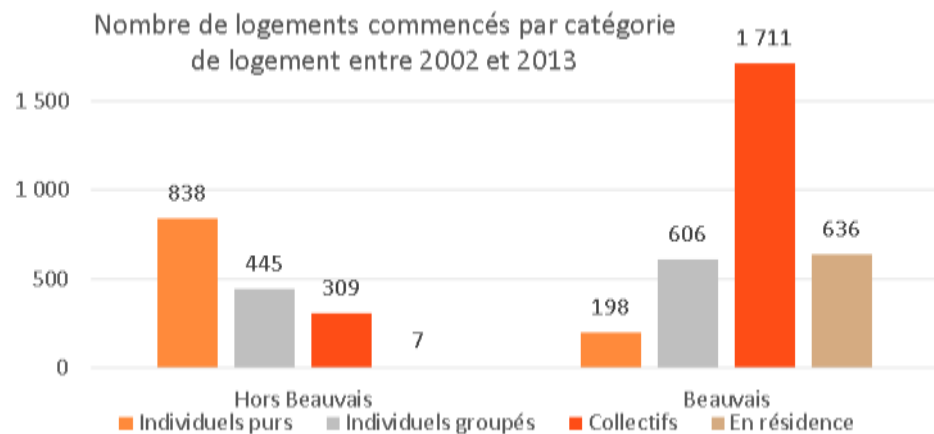
L'Anah propose également des outils d'intervention, en lien avec les collectivités, quand l'intervention publique devient nécessaire dans la lutte contre la dégradation des copropriétés. C'est le cas des OPAH « copropriétés dégradées » (*opération programmée d'amélioration de l'habitat*), toujours sur la base d'une volonté du syndic ou de l'association de copropriétaires concerné(e) et suite à un diagnostic technique attestant de la fragilité des bâtiments concernés.

2.1.2 Des dynamiques hétérogènes de construction

2.1.2.1 Evolution du parc



Graphique 27 : Part des logements commencés par type et par année sur la CAB
SOURCE : SITADEL 2002 A 2011, SITADEL2 2012/2013



Graphique 28 : Logements commencés par type et par lieu entre 2002 et 2013
SOURCE : SITADEL 2002 A 2011, SITADEL2 2012/2013

Entre 2002 et 2013 :

22 %

Des constructions en individuels purs dont

81 %

Dans les communes rurales

Entre 2002 et 2013, les logements en individuel pur ont été construits à 81 % dans les communes autres que Beauvais. Ils représentent 22 % des constructions sur la période étudiée. Il existe une baisse sensible de la part de cette catégorie de logements au cours des années.

Sur cette même période, 1 051 logements en individuel groupé ont été commencés et 3/5^{ème} d'entre eux ont été implantés à Beauvais. La part de logements en individuel groupé a augmenté, elle est passée de 15 logements commencés en 2002 à 87 logements en 2013 avec un pic de 276 logements individuels groupés commencés en 2010.

Concernant les logements en collectif, Beauvais a concentré la grande partie des logements, avec 1 711 logements commencés en collectif entre 2002 et 2013. Ainsi, 84 % des logements collectifs ont été construits dans la ville centre. Il est à noter également une augmentation du nombre de logements commencés en collectif.

L'ensemble des logements en résidence a été construit à Beauvais. Ce type de logement a été commencé essentiellement en 2006 ainsi qu'en 2011 et occupe par ailleurs une place marginale dans les communes rurales.

Enfin, il existe sur le territoire une tendance à la diminution de la part des logements commencés en individuel pur, remplacés par les logements en individuel groupé ou bien en collectif.

2.1.2.2 Etude du « point mort »

Qu'est-ce que le point mort ? :

Le point mort est le seuil minimal de logements à construire pour maintenir le niveau démographique communal sur une période donnée.

Il s'agit donc de connaître les besoins en termes de logements pour maintenir la population.

En effet, même si les effectifs de population ne varient pas, les changements de mode de vie et l'évolution du parc de logements entraînent une nécessité plus ou moins grande de construire de nouvelles habitations.

Comment le calculer ? :

Pour calculer le point mort, il est nécessaire de tenir compte de trois critères :

- Le renouvellement du parc : différence entre le nombre de constructions neuves sur une période donnée et la variation du nombre de logements sur la même période
- La variation des résidences secondaires et des logements vacants (RSLV) : somme des variations des résidences secondaires et des variations des logements vacants sur la période d'analyse
- Le desserrement (D) de la population : calcul de l'augmentation du nombre de ménages, en considérant que le nombre d'habitants reste stable et que seule la taille des ménages varie.

Méthode et formules de calcul :

Le **renouvellement (R) du parc**, différence entre le nombre de constructions neuves sur une période donnée et la variation du nombre de logements sur cette même période, prend en compte l'évolution des constructions, aussi bien sous l'angle de leur état (destruction, insalubrité...) que sous l'angle de leur vocation (changement de destination des bâtiments) :

$$R = \text{Total construction neuve entre } t1 \text{ et } t2 \\ - \text{Variation du nombre de logements entre } t1 \text{ et } t2$$

La **variation des résidences secondaires et des logements vacants (RSLV)** consiste à analyser l'augmentation ou la diminution de ce type de logements et leur influence sur les besoins :

$$RSLV = \text{Variation du nombre de résidences secondaires entre } t1 \text{ et } t2 \\ + \text{Variation du nombre de logements vacants entre } t1 \text{ et } t2$$

Le **desserrement (D) de la population** consiste à considérer qu'une variation du taux d'occupation des résidences principales entraîne une évolution des besoins en logement :

$$D = \frac{\text{Population à } t1}{\text{Taille des ménages à } t2} - \frac{\text{Population à } t1}{\text{Taille des ménages à } t1}$$

Pour estimer les besoins annuels de constructions de logements sur la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis, les calculs ont été effectués sur une période de 11 ans entre 1999 et 2010.

Communes	Renouvellement	RSLV	Desserrement	Production annuelle nécessaire pour maintenir la population
ALLONNE	2	1	18	2
AUNEUIL	6	-10	110	10
AUTEUIL	3	0	0	0
AUX MARAIS	-6	5	20	2
BEAUVAIS	1253	472	2097	347
BERNEUIL EN BRAY	-2	-14	30	1
BONLIER	11	1	18	3
FONTAINE SAINT LUCIEN	8	-7	9	1
FOUQUENIES	-12	-1	22	1
FROCOURT	-3	-5	23	1
GOINCOURT	18	3	59	7
GUIGNECOURT	2	1	21	2
HERCHIES	16	-1	31	4
JUVIGNIES	9	4	10	2
LE MONT SAINT ADRIEN	19	2	35	5
MAISONCELLE SAINT PIERRE	5	-2	2	0
MILLY SUR THERAIN	24	-8	45	6
NIVILLERS	0	1	10	1
PIERREFITTE EN BEAUVAISIS	1	-7	14	1
RAINVILLERS	10	9	49	6
ROCHY CONDE	-51	8	0	-4
SAINTE GERMAIN LA POTERIE	13	5	6	2
SAINTE LEGER EN BRAY	-6	1	11	1
SAINTE MARTIN LE NOEUD	18	-4	26	4
SAINTE PAUL	-63	-2	78	1
SAVIGNIES	39	4	36	7
THERDONNE	35	0	14	4
TILLE	52	-5	37	8
TROISSEREUX	20	-2	52	6
VERDEREL LES SAUQUEUSES	-9	-6	42	2
WARLUIS	-18	4	54	4
CAB	1394	447	2979	438 logements / an

Tableau 5: Point mort par commune de la CAB

SOURCES : INSEE/RGP2010, SITADEL 2002 A 2011, SITADEL2 2012/2013

263

Logements construits /an à Beauvais

347

Logements théoriques à construire /an à Beauvais

En analysant le desserrement des ménages et les dynamiques de construction entre 1999 et 2010, la CAB présente un besoin en construction de 438 logements par an pour maintenir sa population sur place. Or sur la période 2002-2013, la production moyenne a été de 396 logements par an²¹. Tandis que les communes rurales amènent une production de logements globalement en accord avec les besoins mis en avant grâce au calcul du point mort, le nombre moyen de constructions dans la ville-centre de 263 logements construits par an est inférieur aux besoins calculés théoriquement de 347 logements.

2.1.3 Marchés du foncier et de l'immobilier

2.1.3.1 Crise foncière

A l'échelle du territoire, il n'y a pas à proprement parler de crise du foncier. Les communes tout comme les opérateurs publics ou privés rencontrent cependant une réelle difficulté à faire émerger et aboutir les projets immobiliers en individuel pur.

Le foncier demeure la clé ou l'obstacle à la réalisation de programmes de logements. Le prix du terrain à bâtir peut constituer un frein à l'accession pour les ménages les moins aisés, et notamment les primo-accédants qui sont contraints soit de renoncer à tout ou partie de leurs projets de construction neuve (réduction de la taille de la parcelle, réduction de la surface habitable...), soit de s'éloigner des pôles urbains afin de bénéficier de tarifs plus abordables ou plus en rapport avec leurs capacités d'investissement sur le long terme.

Le facteur déterminant n'est pas la rareté de l'offre de terrains mais davantage l'inadéquation entre le coût du foncier proposé à l'acquisition et le niveau de revenu des ménages candidats à l'accession à la propriété.

Les différentes expériences conduites depuis 2010 sur certaines communes de l'agglomération démontrent la nécessité pour les promoteurs de conduire des opérations mixtes proposant à la fois des lots libres en accession à la propriété et les programmes locatifs sociaux, reposant parfois pour cette dernière partie de l'opération sur une convention de portage foncier avec l'EPFL²² de l'Oise. Ce type de montage permet d'atteindre l'équilibre financier tout en diminuant le prix de l'accession du lot libre et ainsi permettre son acquisition par un ménage du territoire. Par ailleurs, la partie sociale de l'opération peut alors constituer son point de démarrage.

L'enjeu pour le territoire réside donc en l'apport de solutions liées au foncier et non seulement à la construction pure. Les facteurs de relance sont identifiés et permettent d'agir sur le prix du mètre carré de terrain à bâtir permettant ainsi de rééquilibrer le rapport entre le coût d'acquisition foncière et la capacité d'investissement des ménages candidats à l'accession.

Différentes possibilités d'actions s'offrent aux collectivités : faire évoluer le plan d'action foncière existant avec l'EPFLO à l'échelle du territoire en ouvrant un volet dédié à l'habitat, engager et piloter des procédures de ZAC, réduire la taille des parcelles à bâtir, agir sur la fiscalité en urbanisme ou encore travailler en amont avec les promoteurs immobiliers et les constructeurs qui s'engagent dans des démarches de réduction des coûts ou logiques de maîtrise des coûts de la construction.

²¹ Source : Sitadel

²² Etablissement Public Foncier Local

2.1.3.2 L'impact de la crise immobilière sur le territoire

Depuis plus de 10 ans, le marché de l'immobilier est confronté à une crise caractérisée par une flambée des prix des logements et par une véritable envolée des loyers du secteur privé. Cette crise résulte d'un décalage important entre l'offre et la demande de logements.

En effet, après des décennies de construction massive, l'effort s'est relâché et les biens immobiliers se raréfient alors que la demande en logement ne cesse d'augmenter en raison notamment d'évolutions sociodémographiques telles que la décohabitation, le vieillissement de la population ainsi que l'augmentation des familles monoparentales.

Outre ce besoin quantitatif, la localisation des logements est un facteur déterminant : proximité des centres-villes et centres-bourgs, emplois, services et transports en commun à des prix abordables.

Les politiques publiques permettent de réduire les écarts et de rééquilibrer les tendances par la mise en place de dispositifs d'aides successifs. Ainsi, le dispositif « Robien »²³ de 2003 suivi de la loi Scellier²⁴ de 2008 avaient pour objectif de soutenir l'investissement locatif privé par une politique de défiscalisation. Ils ont eu un résultat quantitatif indéniable. Cependant, ces logements n'ont pas toujours été construits en tenant compte de la demande réelle (loyers élevés, dans des zones où la demande est modérée). Ils ont par conséquent souvent été destinés à des locataires aisés ou sont restés vacants ce qui a pénalisé la capacité d'investissement des bailleurs privés concernés.

La loi Duflot (ou loi ALUR²⁵), qui a remplacé la loi Scellier en décembre 2012, complète et modifie la législation française de manière à répondre aux problèmes d'accès au logement digne et abordable pour tous en France.

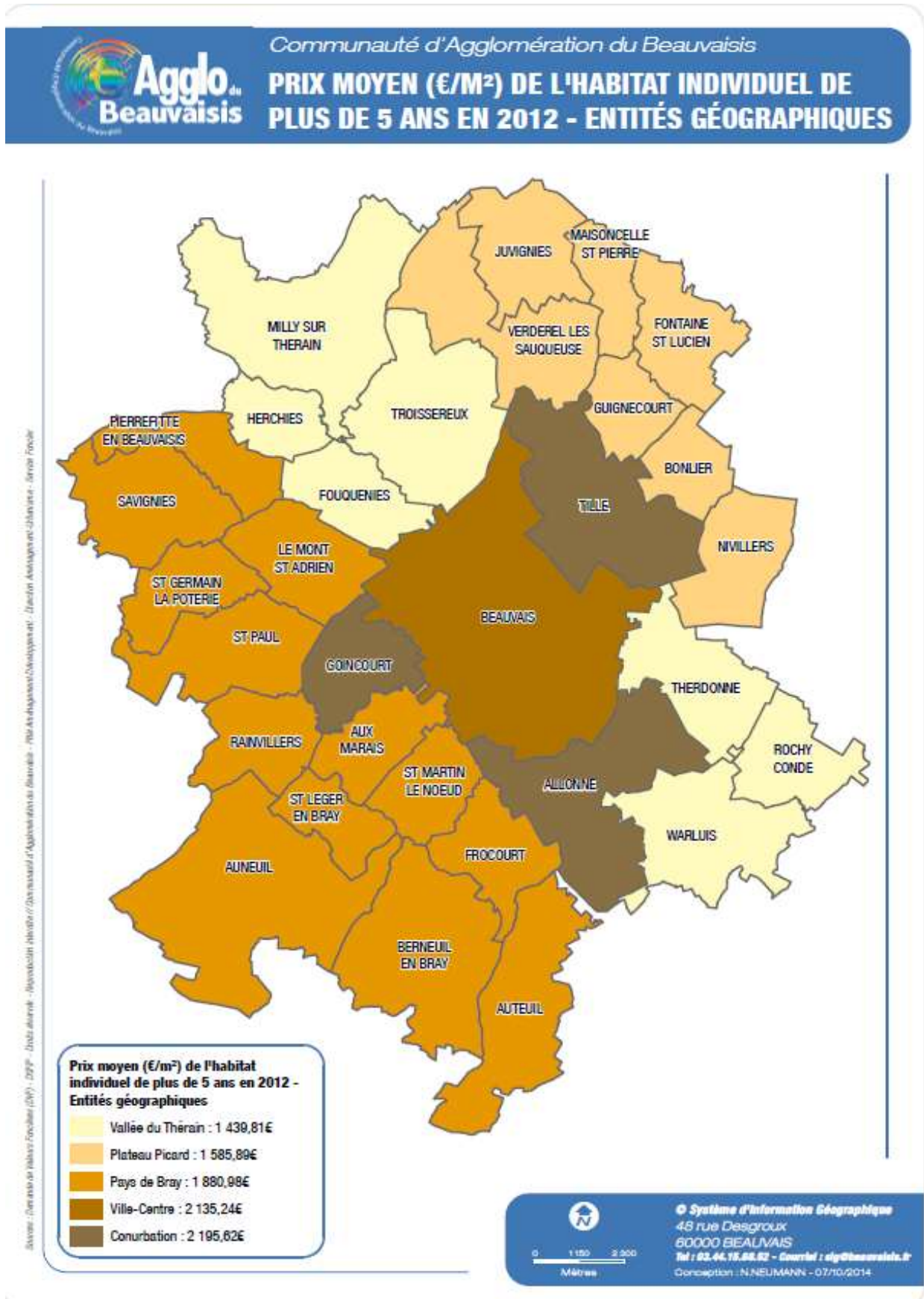
Malgré ces dispositifs, les ménages restent confrontés à des prix de l'immobilier de plus en plus élevés alors que dans le même temps les niveaux de revenus ne varient que très peu et le pouvoir d'achat n'augmente pas.

²³ Régime d'amortissement permettant de réaliser des investissements pour l'acquisition de logements neufs et la réhabilitation de logements anciens.

²⁴ Adoptée dans le cadre de la loi de Finances pour 2009 n°2008-1443 du 30 décembre 2008

²⁵ La loi ALUR (Accès à un Logement et un Urbanisme Rénové) a pour objectif de « réguler les dysfonctionnements du marché, protéger les propriétaires et les locataires, et permettre l'accroissement de l'offre de logements dans des conditions respectueuses des équilibres des territoires ».

2.1.3.3 Les prix de l'immobilier dans l'agglomération



Prix moyen de l'habitat individuel de plus de 5 ans en 2012 sur la CAB

Maisons individuelles :

> 2 000 €/m²

Ville centre et conurbation

< 1 500 €/m²

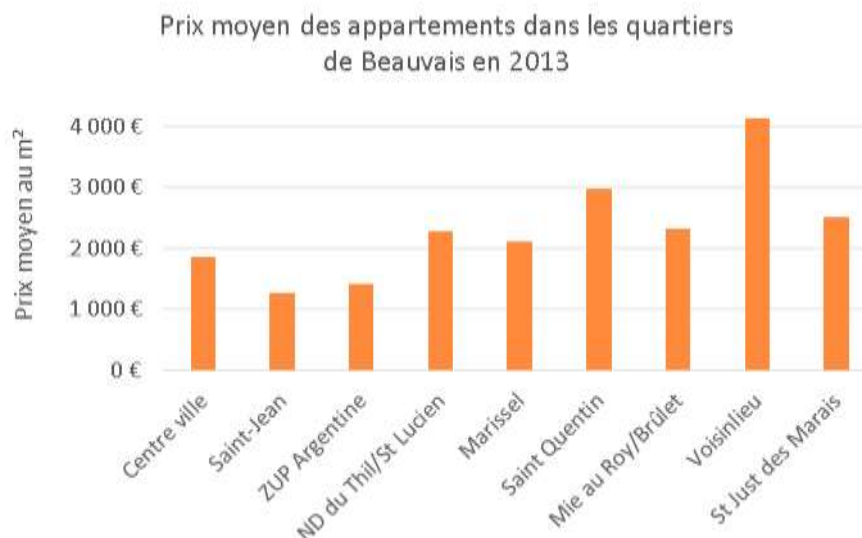
Vallée du Thérain

A l'échelle de la CAB, les prix de l'immobilier sont calculés uniquement pour les transactions concernant les maisons de plus de 5 ans car les ventes d'appartements sont trop peu nombreuses pour obtenir un prix moyen représentatif. De plus, l'analyse de ces prix de vente est réalisée selon les trois grandes entités géographiques identifiées par le SCOT : Vallée du Thérain, Pays de Bray, Plateau Picard. Ce découpage permet d'obtenir un nombre de transactions par entité suffisant pour être représentatif du marché local. En effet, le découpage communal ne permet pas, quant à lui, d'obtenir un nombre suffisamment important de transactions sur la période d'analyse et donc de rendre compte des montants moyens réels pour certaines communes.

Sur ces bases, l'analyse des prix moyens²⁶ des maisons individuelles de plus de 5 ans sur le territoire intercommunal montre que l'immobilier était, en 2012, le plus cher dans la ville centre et sa conurbation (supérieur à 2 000 €/m²) et le moins cher dans la vallée du Thérain (inférieur à 1 500 €/m²).

A l'échelle de Beauvais, les prix de l'immobilier sont calculés uniquement pour les transactions concernant les appartements car elles sont les plus nombreuses et il n'existe pas de données concernant les transactions des maisons sur Beauvais avant 2012. Ce diagnostic propose par ailleurs une analyse des revenus médians par quartiers de Beauvais mettant en évidence des différences de niveau de vie²⁷, cela justifie donc également l'étude des prix des appartements selon ce découpage qui a une réelle pertinence.

Ainsi en 2013, les prix au mètre carré des appartements varient du simple à plus du triple selon les quartiers de la ville centre puisque le prix le plus bas est de 1 275 € à Saint Jean et de 4 130 € à Voisinlieu.



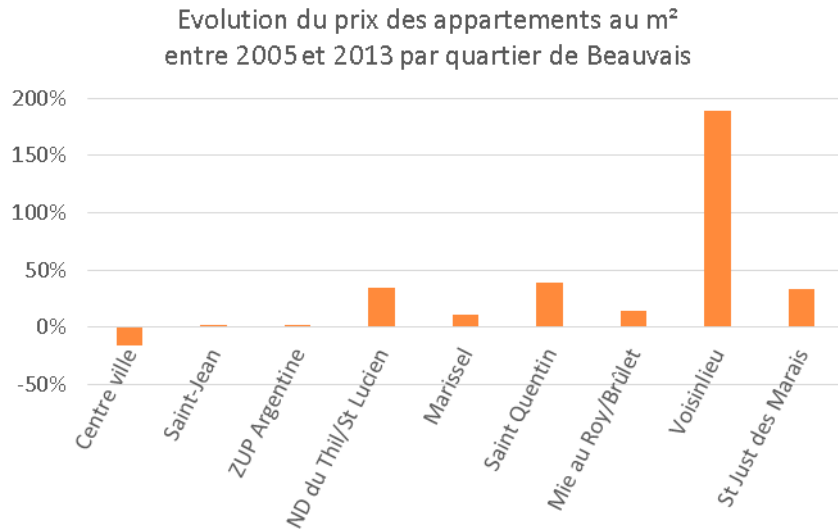
Graphique 29 : Prix moyen des appartements dans les quartiers de Beauvais

SOURCE : SERVICE FONCIER DE BEAUVAIS, DONNEES DIA ²⁸

²⁶Prix moyen des transactions immobilières effectuées durant l'année 2012. Données à titre indicatif car certaines moyennes communales ne sont obtenues qu'à partir d'un très faible nombre de transactions.

²⁷ Se référer à la partie 1.2.1.1

²⁸ Déclaration d'Intention d'Aliéner



e 30 : Evolution du prix des appartements dans les quartiers de Beauvais
 SOURCE : SERVICE FONCIER DE BEAUVAIS, DONNEES DIA

Sur la période 2005 à 2013, le prix moyen des appartements au mètre carré a augmenté pour l'ensemble des quartiers de Beauvais excepté pour le centre-ville où il a diminué de 16 %. Les quartiers Saint-Jean et Argentine n'augmentent que très peu (+2 %), Marissel et La Mie-au-Roy augmentent légèrement plus (+13 %) et Saint-Lucien, Saint Quentin et Saint-Just-des-Marais augmentent quant à eux d'environ 35 %. Il est à noter que Voisinlieu se distingue des autres quartiers par une nette augmentation du prix – passant du simple au triple – de l'ordre de 190 %.

2.2 DES BESOINS DIVERS APPELANT LE DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE ADAPTEE

2.2.1 Un parc de logements sous tension

2.2.1.1 Situation de l'habitat social

2.2.1.1.1 Répartition du parc locatif social sur l'agglomération

D'après le RPLS²⁹, l'Oise compte 62 409 logements sociaux sur son territoire au 1^{er} janvier 2013. La Communauté d'Agglomération du Beauvaisis est le deuxième parc social de l'Oise après l'agglomération Creilloise avec près de 17 % du parc du département. Par ailleurs, la CAB compte 10 334 logements locatifs sociaux répartis sur 21 communes dont 9 658 à Beauvais soit près de 93,5 % du parc locatif social de l'agglomération. Les 6,5 % restants sont répartis sur les communes rurales de la CAB.

Parmi ces communes rurales, la répartition est inégale. En effet, Auneuil dénombre 232 logements sociaux, Milly-sur-Thérain en dénombre 109, 18 communes en compte entre 1 et 67 et les 10 dernières n'en possèdent aucun. Il est à noter que pour certaines communes, au vu de l'avancement de leurs opérations de logements, les services de la CAB ont actualisé les données du RPLS avec le nombre de logements soutenus dans le cadre des aides publiques à la pierre.

62 409

Logements sociaux dans l'Oise

17 %

Du parc social départemental dans la CAB

93,5 %

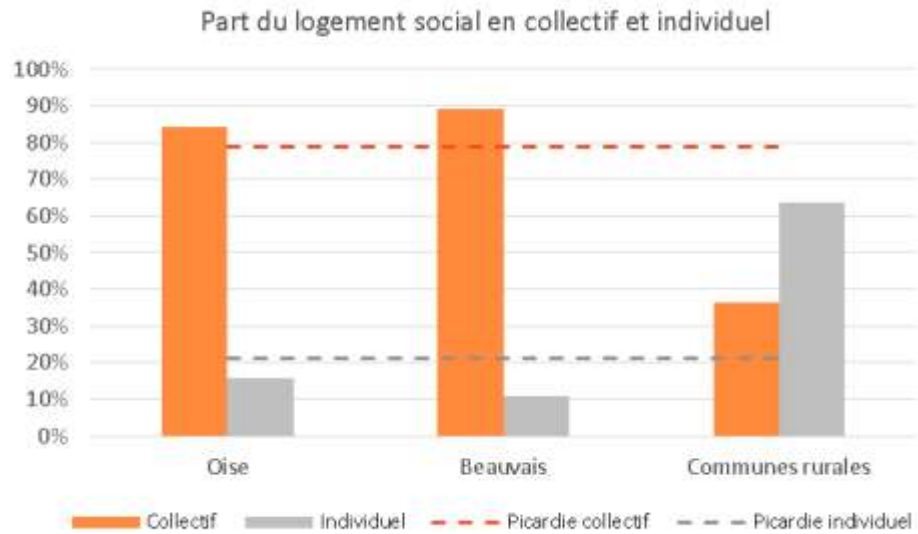
Du parc locatif social de la CAB à Beauvais et

6,5 %

Dans les communes rurales

²⁹ Le Répertoire sur le Parc Locatif Social (RPLS) recense le patrimoine des organismes bailleurs propriétaires des Logements Locatifs Sociaux (LLS).

2.2.1.1.2 Répartition des logements sociaux individuels et collectifs sur l'agglomération



Graphique 31 : Part des logements collectifs et individuels dans le parc social
SOURCE : DREAL PICARDIE, RPLS 01/01/2013

Part du collectif dans les logements sociaux :

89%

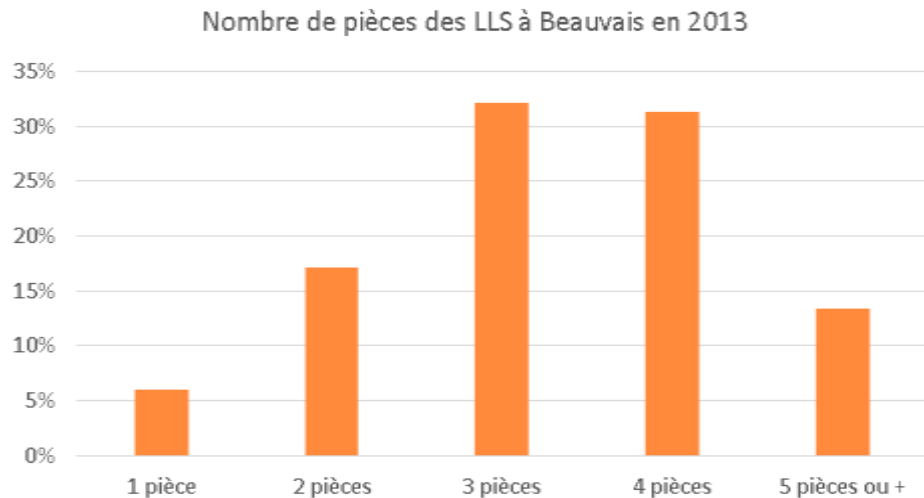
A Beauvais

36%

Dans les communes rurales

Sur le territoire de l'agglomération, l'offre en logement social collectif est concentrée sur la ville centre alors que les logements individuels sont en grande majorité localisés dans les communes rurales. En effet, la part de logements collectifs sur Beauvais est de 89 %, ce qui est supérieur à la part de la Picardie (79 %), mais aussi à celle de l'Oise (84 %) et de la CAB (86 %), contre 36 % dans les communes rurales. La part de logements individuels dans les communes rurales est quant à elle de 64 % contre 11 % à Beauvais.

2.2.1.1.3 Nombre de pièces des logements locatifs sociaux

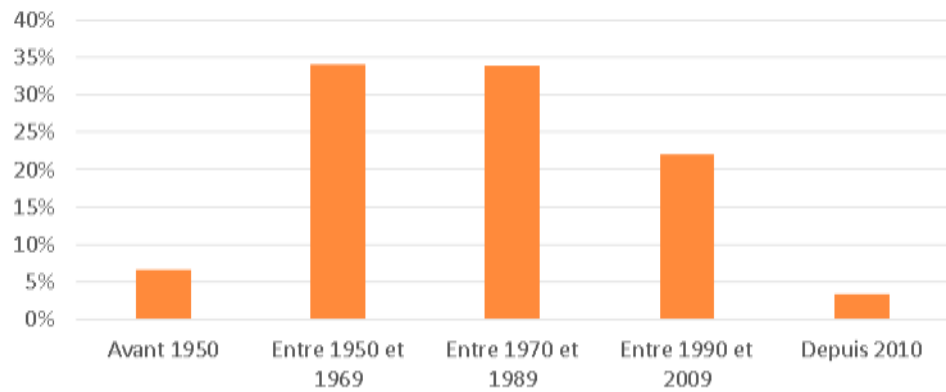


Graphique 32 : Nombre de pièces des LLS à Beauvais en 2013
SOURCE : DREAL PICARDIE, RPLS 01/01/2013

Au 1^{er} janvier 2013, sur les 9 658 logements sociaux que compte Beauvais, les logements d'une pièce sont minoritaires et représentent 6,0 % du parc. La part des grands logements de 5 pièces ou plus est également faible puisqu'elle est de 13,4 %, quant aux deux pièces, ils sont plus nombreux avec 17,1 %. Les logements de 3 et 4 pièces sont quant à eux majoritaires et représentent respectivement 32,1 % et 31,3 % du parc de LLS.

2.2.1.1.4 Age du parc social

Part des constructions de LLS à Beauvais selon l'année d'achèvement



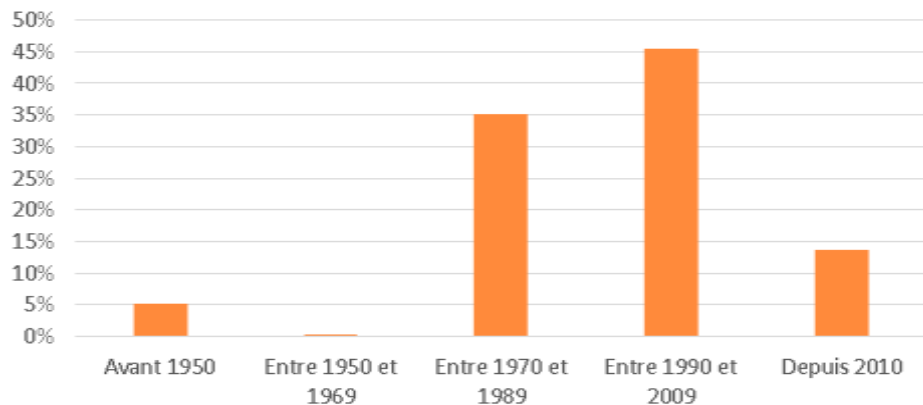
Graphique 33 : Part des constructions de LLS à Beauvais selon l'année d'achèvement
SOURCE : DREAL PICARDIE, RPLS 01/01/2013

75%

LLS construits avant 1990 à Beauvais

A Beauvais, la production de logements locatifs sociaux est faible avant 1950 (7 %) puis a augmenté considérablement sur la période 1950-1989. En effet, 70 % des logements ont été construits sur cette période qui correspond à une importante croissance démographique. Le parc social de la ville centre est relativement ancien puisque 75 % des logements ont été construits avant 1990.

Part des constructions de LLS dans les communes rurales selon l'année d'achèvement



Graphique 34 : Part des constructions de LLS dans les communes rurales de la CAB selon l'année d'achèvement
SOURCE : DREAL PICARDIE, RPLS 01/01/2013

60%

LLS construits après 1990 dans les communes rurales

Au 1^{er} janvier 2013, les communes rurales de l'agglomération comptent 562 logements locatifs sociaux livrés. Avant 1950, la part de LLS est marginale dans les communes rurales. Entre 1950 et 1969, la construction de LLS est quasi nulle puisque seulement 2 logements ont été construits (< 1 %) alors qu'à Beauvais cela correspond à une période de forte production. Par ailleurs, le nombre de constructions a ensuite augmenté sur la période 1990-2009, alors qu'à Beauvais il diminuait durant cette période. Le parc social des communes rurales est plus récent qu'à Beauvais puisque 60 % des logements ont été construits après 1990.

2.2.1.1.5 Répartition des types de financements sur l'agglomération

Le financement du logement social évolue en fonction des priorités de l'Etat en matière de logement. A la suite de la Seconde Guerre Mondiale, l'urgence était à la reconstruction. L'Etat a donc mis en place un système de financement reposant sur des aides à la pierre (subventions et prêts) versées aux producteurs de logements. A partir de 1977, l'Etat n'est plus intervenu de façon prioritaire dans la structuration de l'offre immobilière mais a corrigé les effets du marché sur les ménages les plus vulnérables en créant l'APL³⁰. Dans les années 1990, des aides fiscales ont été élaborées pour inciter les investisseurs privés à construire des logements locatifs.

La Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) qui détient la compétence en distribution des financements accorde ces prêts dont les taux sont indexés sur celui du livret A, en fonction du type de logement social souhaité :

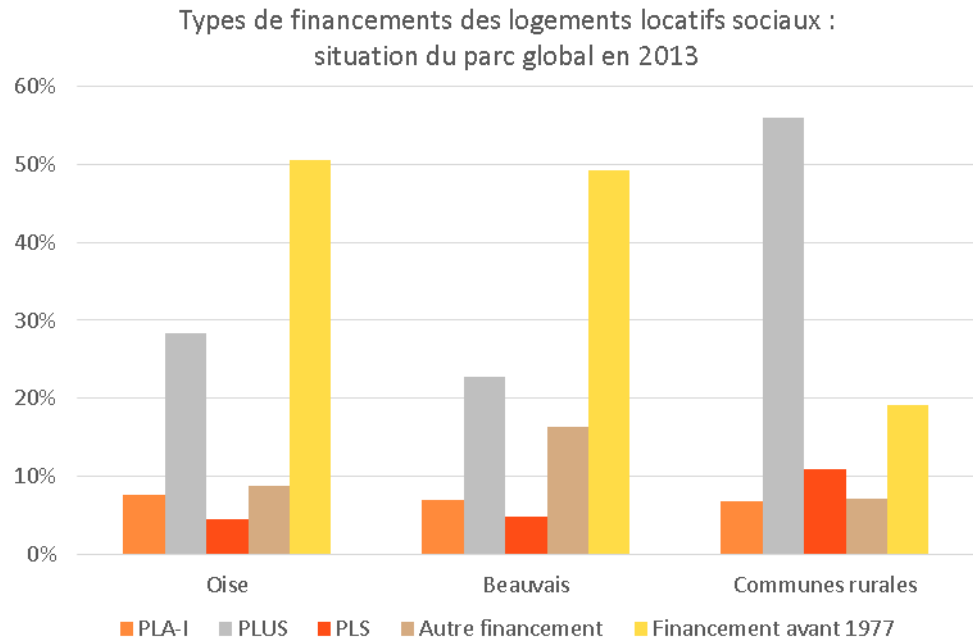
- Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLA-I) : il finance le logement des ménages qui rencontrent des difficultés particulières d'insertion ainsi qu'une double fragilité financière et sociale. Ce loyer très social se fait sous condition de ressources du locataire.
- Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) : il finance la création de logements sociaux classiques. Ses caractéristiques prennent en compte un objectif de mixité sociale. Ce loyer social se fait sous condition de ressources du locataire.
- Prêt Locatif Social (PLS) : il finance des logements locatifs situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est tendu. Il s'agit d'un loyer qui se rapproche de celui de l'intermédiaire.

Depuis 2006, la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis bénéficie de la délégation de compétence en matière d'aides à la pierre consistant en la gestion et l'attribution des aides publiques au logement. A ce titre, elle décide de l'attribution des financements pour ce qui concerne :

- La construction, l'acquisition, la réhabilitation et la démolition des logements (logements locatifs sociaux et logements-foyers),
- La location-accession,
- La rénovation de l'habitat privé,
- La création et l'amélioration de places d'hébergement.

La première délégation de compétence a été signée avec l'Etat pour la période 2006-2008. Cette convention a fait l'objet d'un avenant de prorogation pour l'année 2009. Elle a été renouvelée ensuite pour une durée de 6 ans, de 2010 à fin 2015.

³⁰ Aide Personnalisée au Logement



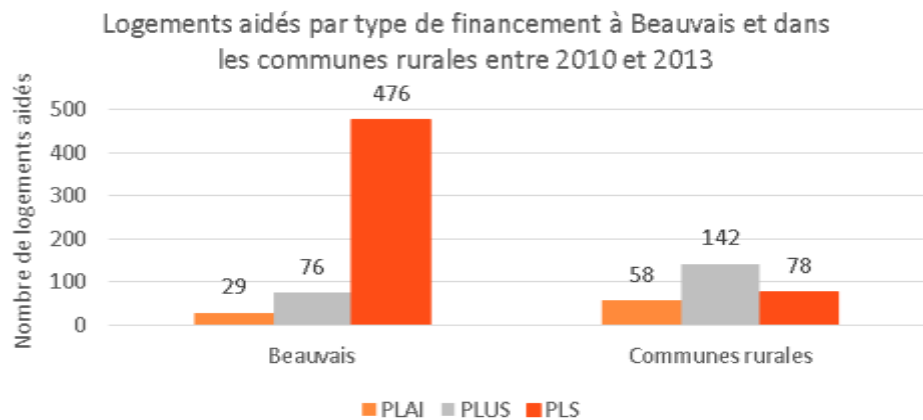
Graphique 35 : Types de financements des logements locatifs sociaux en 2013
SOURCE : DREAL PICARDIE, RPLS 01/01/2013

Parc global de LLS :

56%
De PLUS dans les communes rurales

23%
De PLUS à Beauvais

Concernant l'ensemble du parc de logements sociaux au 1^{er} janvier 2013, l'Oise, Beauvais ainsi que les communes rurales ont bénéficié principalement de financements antérieurs à 1977. Après cette date, ces territoires ont bénéficié du PLA-I de façon équivalente avec environ 7 % des logements locatifs sociaux aidés par ce prêt. Le PLUS profite quant à lui majoritairement aux communes rurales. En effet, 56 % des logements locatifs sociaux sont financés par ce prêt dans ces communes contre 23 % à Beauvais. Enfin, les financements de type PLS sont principalement présents dans les communes rurales puisque 11 % des logements locatifs sociaux qui y sont construits en bénéficient, contre 5 % à Beauvais.



Graphique 36 : Logements locatifs sociaux autorisés entre 2010 et 2013
SOURCE : SERVICE HABITAT CAB

Entre 2010 et 2013 :

476

PLS accordés à Beauvais

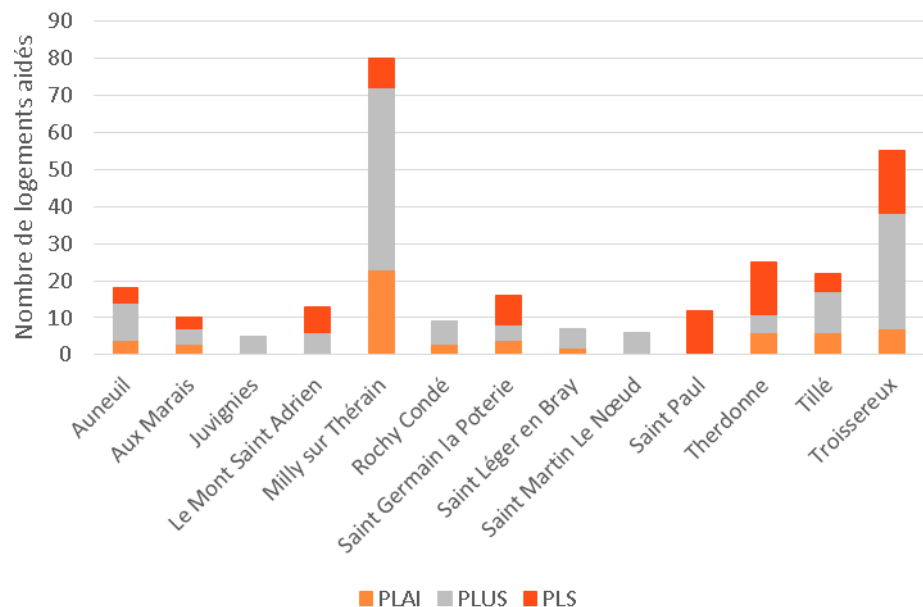
78

PLS accordés dans les communes rurales

Entre 2010 et 2013, 859 logements locatifs sociaux ont bénéficié d'un financement sur l'ensemble de l'agglomération dont 278 hors-Beauvais. Il est à noter que sur les 30 communes rurales de la CAB, 13 ont bénéficié de financements publics pour la construction de logements locatifs sociaux, soit près de 50% des villages de l'agglomération. Ces communes rurales ont construit autant de logements PLA-I/PLUS que la ville-centre. La réelle dynamique du parc rural contribue ainsi au rééquilibrage de l'effort de construction de logements sociaux sur le secteur hors Beauvais même en retirant le résultat quantitatif observé sur Auneuil, deuxième pôle de l'agglomération en termes de patrimoine social. Par ailleurs, les programmes soutenus dans les communes rurales sont majoritairement mixtes en termes de dispositifs de financements (PLA-I, PLUS, PLS).

A l'échelle de la CAB, 554 PLS ont été financés, dont 476 à Beauvais. Le nombre important de PLS financés à Beauvais, en comparaison du nombre de PLA-I/PLUS financés sur la même période, vient du développement sur la ville centre de l'offre en logements adaptés à des publics spécifiques, comme les étudiants, les personnes âgées ou les personnes handicapées, et pour lesquels l'Etat préconise le dispositif de financement PLS.

Répartition par commune rurale des logements aidés entre 2010 et 2013



Graphique 37 : Répartition par commune des logements aidés entre 2010 et 2013

SOURCE : SERVICE HABITAT CAB

La répartition des types d'aides et le nombre d'attributions diffèrent selon les communes rurales. Parmi les 278 logements financés hors Beauvais, entre 2010 et 2013, près de la moitié sont localisés sur deux communes. Par ailleurs, la majorité des communes a bénéficié des trois types de financements.

2.2.1.1.6 Répartition des LLS par bailleur social



Graphique 38 : Patrimoine des bailleurs sociaux à Beauvais

SOURCE : SERVICE LOGEMENT DE LA VILLE DE BEAUVAIS, DONNEES 2014

Concernant le patrimoine des bailleurs sociaux, en 2014, l'OPAC de l'Oise détient la majorité du parc social sur Beauvais (54 %), suivi de la SA Picardie Habitat (17 %).

2.2.1.1.7 Bilan du projet de rénovation urbaine conduit sur le quartier Saint Jean à Beauvais (2007-2015)

Le quartier Saint Jean à Beauvais a fait l'objet du premier plan national de rénovation urbaine sur la période 2007 – 2015.

Ce quartier représente 22% de la population totale de la ville, et 46% de ses résidants sont domiciliés au sein du périmètre de la géographie prioritaire. Un quart des résidants du quartier a moins de 15 ans, et près d'un quart des familles est en situation monoparentale. Le quartier accueille 25,3% de la population étrangère totale sur la commune.

Le projet est quasiment achevé et le PRU a apporté de nombreuses améliorations et transformations positives sur le quartier Saint-Jean. Le bilan est unanimement valorisé par les différents acteurs du projet. Bien que les efforts soient à pérenniser, on peut d'ores et déjà souligner les différents acquis du projet de rénovation urbaine sur ce quartier.

Par délibération du 3 octobre 2005, le conseil communautaire a décidé, au titre de sa compétence en matière de politique de la ville, de soutenir la mise en œuvre du PRU du quartier Saint Jean à Beauvais.

La communauté d'agglomération est donc signataire de la convention pluriannuelle PRU du 5 mars 2007.

A ce titre, elle s'est engagée aux côtés de la ville de Beauvais, de l'Etat, de l'ANRU, des organismes bailleurs sociaux (*agence nationale pour la rénovation urbaine*) et d'autres partenaires comme le conseil général de l'Oise, à financer les programmes de construction et de réhabilitation / résidentialisation de logements.

Ainsi, par délibération du 29 janvier 2008, le conseil communautaire a décidé de soutenir financièrement les opérations de logements à hauteur de :

- 2.000 € / logement PLUS PLAI créé (majoration de 10 % pour les opérations situées en dehors du périmètre de zone urbaine sensible « ZUS »)

- aide forfaitaire au logement PLS créé dans le périmètre de ZUS, allant de 1.000 € à 3.000 € selon la typologie du logement
- 10 % du coût d'opération pour les réhabilitations d'immeubles, plafonné à 500 € / logement réhabilité

A cela s'ajoute une participation au surcoût foncier de certaines opérations prévues à la convention pluriannuelle (*en ZUS : 10 % de la dépense HT subventionnable, plafonné à 10.000 € / logement ; hors ZUS : 20 % de la dépense HT subventionnable, plafonné à 10.000 € / logement*) – délibération communautaire du 10 décembre 2010.

Ces engagements ont été rappelés dans l'avenant de sortie de convention signé le 17 août 2012, couvrant ainsi la durée totale du PRU jusqu'en septembre 2016, date de fin de contractualisation.

A ce jour, l'agglomération a soutenu 32 opérations pour un total d'aides prononcées de plus de 2.4 millions d'euros.

Globalement, le PRU a contribué à initier une dynamique positive de changement d'image pour le quartier.

Les aménagements ont permis de restructurer le quartier et le doter d'une centralité. Les deux opérations majeures sur ce volet d'intervention peuvent être considérées comme des réussites :

une grande partie de la programmation prévue sur la friche Agel est réalisée et ce, malgré les incertitudes qui ont pesé pendant plusieurs mois concernant l'intervention du promoteur Nexity ;

la coulée verte joue un rôle structurant dans l'organisation et le fonctionnement du quartier. Elle est appropriée et utilisée par les habitants.

les circulations sont facilitées et la traversée du quartier améliorée (création de l'axe Agel est/ouest, requalification de voiries principales, suppression ponctuelle de culs de sac, etc).

Le patrimoine locatif social a fait l'objet d'importants travaux de rénovation et les interventions ont porté sur plus de 2.500 logements (démolition de 258 logements, réhabilitation de plus de 1.200 logements, résidentialisation d'environ 1.200 logements).

Les différentes interventions ont permis d'améliorer l'attractivité résidentielle du parc de logements locatifs sociaux et de le désenclaver. Les investissements réalisés au travers du PRU ont incité les bailleurs sociaux à aller plus loin dans leurs interventions (réalisation de travaux complémentaires à ceux prévus initialement, engagement d'opérations supplémentaires). Le volet équipements et commerces a également constitué un point fort du projet de rénovation urbaine et est un facteur majeur de changement pour le quartier, qui est désormais doté d'un pôle d'équipements situé dans la centralité (mairie de quartier, centre commercial, commissariat de police, etc).

En terme de développement durable, plusieurs réalisations méritent d'être évoquées, notamment : la création d'une chaufferie bois qui alimente environ 1.500 logements et divers équipements (lycées, future prison), la mise en place d'une gestion différenciée des espaces verts par la Ville, etc.

Enfin, le portage politique fort du projet a permis de trouver des solutions aux difficultés rencontrées (exemple des négociations conduites pour faire aboutir l'opération immobilière et commerciale prévue sur le mail de la friche Agel).

Le PRU a généré des effets positifs directs sur le quartier Saint-Jean ...

Le PRU a permis la concentration de moyens partenariaux, à la fois sur les plans humain et financier, sur le Quartier Saint-Jean. Cette focalisation de l'attention et cette concentration de moyens a effectivement permis une restructuration complète du quartier. Ces effets sont aujourd'hui directement visibles, et mis en avant par les différents partenaires du projet, que ce soit en termes de renouvellement de l'offre d'habitat ou d'équipements, et de reconfiguration des aménagements.

Dans le cadre des travaux du PRU, la maison des services et initiatives Harmonie et la maison de la jeunesse et des associations ont grandement permis d'améliorer le cadre de vie des résidents. Le cœur de quartier est désormais doté d'un pôle d'équipements publics avec ces deux récents équipements, mais aussi d'un commissariat de police et d'une maison départementale de la solidarité, entre autres.

Le PRU a également contribué à la création du nouveau centre commercial Agel en cœur de quartier, et au maintien de deux autres centres commerciaux (Clairefontaine et Rostand).

Au-delà des opérations du PRU au sens strict, des actions dites « d'accompagnement » ont été poursuivies sur le quartier, comme par exemple le projet « Demain Saint-Jean » (il s'agit d'un projet culturel et de loisirs en lien avec les centres de loisirs et le Service Jeunesse de la Ville) ou encore la gestion urbaine de proximité.

... et indirects par une incitation à intervenir en dehors du PRU, sur d'autres quartiers de la ville-centre

La focalisation des énergies sur le Quartier Saint-Jean a également indirectement conduit à intervenir, en dehors du PRU, sur les autres quartiers de Beauvais, ciblés par le contrat urbain de cohésion sociale. En effet, depuis 2011 pour Argentine et 2012 pour Saint-Lucien, les élus ont souhaité engager une intervention en « compensation » de l'absence de PRU. Différents projets ont ainsi été soutenus sur les quartiers hors PRU, en prenant appui sur les projets émergents des « coordinations d'acteurs », qui sont des réunions partenariales d'acteurs locaux à l'échelle des quartiers. Ces réunions mensuelles permettent une mise en lien des acteurs et des projets, voire une émergence de nouvelles actions à l'échelle des quartiers.

Cette dynamique relativement récente fait écho à un investissement fort de la Ville sur les trois quartiers, qui se manifeste par une présence directe sur le territoire à travers des équipements (médiathèque, la Bulle à Argentine, ...) et des personnels (des agents de proximité chargés notamment de la gestion urbaine, des médiateurs, ...).

Plus généralement, la Ville a fait le choix de la territorialisation des services municipaux : c'est le cas notamment avec les mairies de quartier à Saint-Jean et à Argentine, la présence du Service Jeunesse municipal dans les quartiers, l'installation du service Vie Associative au sein de la nouvelle MAJI à Argentine ...

Ce bilan général du PRU est toutefois à nuancer par un bilan relativement mitigé en matière de diversification des offres d'habitat et des ajustements qui seront à envisager pour mieux tirer parti des effets positifs initiés par le PRU.

L'objectif visé initialement en termes de diversification des offres d'habitat (PLS, accession sociale à la propriété, accession libre à la propriété) était relativement volontariste et évalué à environ 334 logements sur la ZUS et 253 hors ZUS.

Le volume de logements privés réalisés reste limité au regard des objectifs affichés initialement qui n'ont pu toutefois être atteints et sont le résultat de la combinaison de facteurs et d'éléments de contexte économique.

Le contexte de marché immobilier est actuellement peu porteur, que ce soit au niveau national ou local. Le quartier Saint-Jean est d'autant plus affecté par ce contexte, que contrairement à d'autres secteurs de la ville, il n'est pas spontanément recherché ni par les opérateurs, ni par les accédants potentiels.

Même si l'objectif n'a pas été atteint quantitativement et malgré des résultats contrastés, la rénovation urbaine du quartier Saint-Jean a montré que la diversification était possible en maintenant une ambition de mixité sociale. Il est en effet important de souligner un point positif pour l'évolution du quartier, à savoir la réalisation de l'opération Sodes-Nexity malgré les incertitudes qui ont pesé sur ce projet.

La mobilisation de l'ensemble des acteurs a permis de concrétiser ce projet immobilier, stratégique pour la création d'une centralité sur le quartier et par conséquent, sur son évolution.

A ce stade et compte-tenu de l'atteinte des objectifs de diversification, des micro-secteurs du quartier sont sans vocation clairement affichée mais dont l'évolution pourrait conditionner l'évolution du quartier. La vocation possible de ces espaces est à déterminer dans les années à venir et leur fonctionnement sera déterminant pour le devenir du quartier.

Au-delà de ces limites, les acteurs ont souligné un point de vigilance quant au fonctionnement des espaces résidentialisés. Les parkings situés en cœur d'îlots sont payants, et de fait, insuffisamment utilisés par les habitants.

Enfin, en matière d'habitat, deux sujets sont à investir : les copropriétés et la requalification de l'intérieur des logements du patrimoine locatif social. Les travaux réalisés dans le parc locatif social ont concerné pour l'essentiel les parties communes, les façades de bâtiments et leur environnement immédiat. Les interventions menées dans les logements se sont globalement limitées à des aspects ponctuels. Même si, selon les bailleurs, le patrimoine locatif social situé sur le quartier Saint-Jean ne souffre pas d'un déficit d'attractivité, il apparaît essentiel de poser comme enjeu à moyen terme la requalification de l'intérieur des logements.

De même, concernant les copropriétés, il s'agira d'établir un état des lieux de celles-ci (état du bâti, caractéristiques de l'occupation sociale, etc) pour déterminer les actions d'accompagner les plus adaptées.

La Gestion Urbaine de Proximité initiée et expérimentée dans le cadre du PRU puis étendue au reste de la ville

Cette logique d'extension de la dynamique partenariale du PRU à d'autres quartiers est incarnée par la démarche de gestion urbaine de proximité : mise en place dans le cadre du PRU (convention signée en avril 2008), la gestion urbaine de proximité est effectivement développée aujourd'hui sur d'autres quartiers de Beauvais.

Au-delà de la convention, le dispositif de GUP repose notamment sur :

la mise en œuvre d'une charte locale d'insertion

l'accompagnement au changement et au relogement des habitants, par la mise en place d'un plan d'accompagnement social du relogement et un comité de relogement, en partenariat avec les bailleurs sociaux et les acteurs sociaux de terrain (CAF, conseil départemental, bureau d'action social de la ville de Beauvais)

l'information continue des habitants du quartier sur le contenu global du projet et son avancement, ainsi que sur les démolitions et le processus de relogement.

l'édition d'un guide du relogement par le bailleur social concerné (OPAC de l'Oise), destiné aux familles concernées, afin de leur présenter le processus de rénovation de leur quartier, ainsi que les modalités concrètes de relogement et de prise en charge financière par le bailleur social.

Les plus-values d'un tel dispositif ont été nombreuses :

Pour le bailleur concerné par la démolition, ce partenariat a été source de flexibilité :

apport de réponses adaptées aux demandes du ménage : typologie, localisation... ;

levier supplémentaire pour répondre aux demandes nombreuses de décohabitation,

possibilités de répondre à des demandes de mutation pour faire émerger l'offre de logement nécessaire au relogement.

Ce partenariat est aussi source d'une exigence renforcée dans le suivi des familles. Il s'agit de s'assurer que le relogement est une étape positive, perçue et vécue comme telle pour les ménages concernés. Pour certains ménages, rencontrant des difficultés ponctuelles ou durables, ce fut l'occasion de mettre en place tous les accompagnements nécessaires : gestion de budgets, gestion du logement, accompagnement social...

A l'échelle du territoire, ce partenariat a permis de prendre en compte des logiques de parcours résidentiel et d'équilibre de peuplement dans le relogement.

Un partenariat de ce type nécessite des bases solides, la rédaction d'une charte de relogement détaillée est un préalable nécessaire pour fixer des règles partagées.

La coordination de l'ensemble des partenaires pour assurer une mise en œuvre efficace du relogement a été assurée par la collectivité (direction de projet de rénovation urbaine en lien avec le centre communal d'action sociale et le service logement).

Les instances de suivi du relogement ont été le lieu de suivi des engagements pris mais aussi de l'avancement du projet et de débat autour des situations de blocage. En effet, le bailleur en charge du relogement n'est pas toujours en mesure de répondre seul aux difficultés rencontrées avec certains ménages.

Quelques chiffres sur le relogement (au 30 juin 2015) :

nombre de ménages à reloger : 331, dont dé-cohabitants : 29

nombre de ménages relogés : 225

nombre de ménages relogés sur site : 186

nombre de ménages relogés hors site en ZUS : 10
nombre de ménages relogés hors ZUS dans la commune et l'agglomération : 27
nombre de ménages relogés hors agglomération : 2
nombre de ménages relogés dans un logement neuf : 110
nombre de ménages relogés dans un logement conventionné depuis moins de 5 ans : 110
Il s'agit de ménages issus du périmètre du projet, aux ressources inférieures aux plafonds PLAI, ayant bénéficié d'une mutation dans un logement neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans.

La localisation de la reconstitution de l'offre :

Pour rappel, les objectifs de diversification de l'offre de logement fixés dans la convention PRU Saint-Jean devaient être atteints :

par un programme de construction de logements neufs important s'appuyant sur des opportunités foncières existantes, et réparti de manière équilibrée entre logements sociaux et logements libres ;

par un programme de reconstitution de l'offre pensé à l'échelle de la commune et non simplement du quartier.

Cette offre nouvelle de logements s'inscrit en complet partenariat avec la commune dans le cadre d'une politique foncière active et à poursuivre. Elle s'est inscrite dans la volonté de relancer la construction neuve sur la commune de Beauvais.

En réponse à ces objectifs, l'offre de logement social a été reconstituée de la manière suivante :

opérations de reconstitution de logements PLUS CD/PLAI sur site ;
opérations de reconstitution de logements PLUS CD/PLAI sur le quartier Saint-Jean, hors ZUS ;
opérations de constructions de logements PLUS CD / PLAI, sur la commune et Hors ZUS.

Certaines opérations initialement prévues sur la commune et hors site (opérations « Saint-Quentin » et « derrière le moulin ») ont fait l'objet par avenant d'opérations de substitution.

En effet, un ajustement de la stratégie de peuplement a été opéré pour divers motifs : incompatibilité de planning avec la ZAC Saint-Quentin et suite à la concertation avec des habitants ne souhaitant pas sortir de leur quartier d'origine. Ainsi, la reconstitution de l'offre sociale a été plus importante sur site qu'initialement prévue dans la convention pluriannuelle.

Des efforts ont pour autant été déployés quant à une reconstitution de l'offre sociale de manière plus répartie sur la commune, ceux-ci seront à poursuivre dans le cadre des prochains projets nationaux de renouvellement urbain en faveur d'un développement du parc social plus équilibré au sein de l'agglomération et entre les communes rurales et la ville-centre.

La participation des habitants a fait l'objet d'un plan d'actions multiples :

la concertation avec les habitants : des réunions de concertation ont été mises en place par les différents maîtres d'ouvrage signataires de la convention afin de

présenter aux habitants le programme de travaux prévu pour leur bâtiment. Il a ainsi été possible de tenir compte des attentes des habitants pour faire évoluer le projet et réajuster selon leurs souhaits ;

Des réunions similaires ont eu lieu pour l'aménagement des espaces publics, notamment pour expliquer les contraintes de stationnement, l'emplacement des colonnes enterrées, des aires de jeux ... Des enquêtes auprès des habitants ont été menées en amont de ces réunions pour faire remonter leurs besoins.

Enfin, des réunions se sont tenu également si besoin durant la phase des travaux.

Information et communication avec les habitants :

Une lettre trimestrielle d'information relative au projet de rénovation urbaine a été instaurée « la lettre de Saint-Jean », diffusée auprès des habitants du quartier. Cette lettre a fait le point sur les travaux en cours et présenté les projets d'envergure, ainsi que les démarches d'accompagnement initiées dans les volets de l'emploi, de la gestion urbaine de proximité par exemple.

Un comité de suivi et de médiation a également été instauré, rassemblant des représentants de chaque secteur, des membres associatifs du quartier. Réuni une fois par trimestre, en présence des bailleurs, le but du comité de suivi et de médiation a été de faire le point sur l'état d'avancement du PRU et d'échanger avec les habitants sur les difficultés rencontrées dans leur quotidien, mais aussi sur les actions à développer.

Un lieu spécifique consacré au PRU a été créé « le local projet », permettant d'exposer de manière permanente les grands axes du projet, de diffuser de la documentation sur les travaux en cours en partenariat avec les bailleurs, d'accueillir les promoteurs.

Ce lieu a été animé par l'agent local de proximité PRU, qui se tient à disposition des habitants pour répondre à leurs interrogations.

Enfin, le projet de rénovation urbaine Saint-Jean a pu faire l'objet d'un travail d'accompagnement par le biais de diverses actions sur la mémoire de quartier (réalisation d'un livre « les gens de Saint-Jean » et d'un film « Saint-Jean écrit son histoire »).

L'ensemble de ce plan d'actions a fortement contribué à la réussite du projet de rénovation urbaine Saint-Jean et constitue un exemple d'outils à mettre au service d'un futur projet de renouvellement urbain.

L'enjeu étant de tirer parti de cette expérience, il s'agira dans le cadre des futurs NPNRU d'associer davantage les habitants en amont et dès la phase de démarrage du projet, de manière à passer dans une logique de co-construction.

Le quartier Saint-Jean, un quartier résidentiel rénové

Le PRU a permis d'introduire une dynamique de vaste transformation de la morphologie urbaine du quartier aux premières retombées positives, et encourageantes. Cette dynamique a contribué à la revalorisation de son image et à la diversification du tissu fonctionnel, propices au développement résidentiel et à l'attractivité du quartier. Elle est à pérenniser par le biais d'actions complémentaires portant notamment sur l'affirmation des liaisons piétonnières avec le cœur de ville, la diversification de l'habitat, et la requalification de leurs intérieurs, mais aussi en considérant les dents creuses et les micro-secteurs sans affectation précise à ce jour comme de réelles opportunités de déploiement et d'évolution urbaine.

L'ensemble de ces actions complémentaires visera à entériner les efforts mis en place par le PRU, en vue de faire durer la même qualité de vie installée, en maintenant notamment les instances consultatives et participatives avec les habitants et les associations mises en œuvre dans le cadre du projet de rénovation urbaine : comité de suivi et de médiation, gestion urbaine de proximité,...

A l'horizon 2030, l'ensemble des opérations inscrites au sein de la convention signée avec l'ANRU sera mis en œuvre. Le quartier Saint-Jean sera rénové, et proposera une offre de logements diversifiée et de qualité. En ce sens, le patrimoine social et relatif aux copropriétés sera régulièrement entretenu. Les opportunités foncières seront optimisées, leur urbanisation modérée et échelonnée dans le temps. Leur valorisation permettra d'améliorer et d'embellir le cadre de vie.

Le secteur Agel, au cœur du quartier Saint-Jean, sera redynamisé et l'ensemble de ses cellules commerciales sera maintenu. En matière d'équipements, la Maison des Jeunes et la Maison des Services et des Initiatives Harmonie seront utilisées de manière optimale grâce à de nouveaux horaires d'ouvertures plus flexibles, dans une logique de proximité.

Le fonctionnement du quartier aura retrouvé de sa tranquillité publique, et les investissements réalisés dans le cadre du PRU seront pérennisés (pas de dégradation particulière des bâtiments et des espaces publics). Le quartier jouira d'une bonne image à l'échelle de la commune.

En conclusion, le projet de rénovation urbaine a permis d'améliorer le cadre de vie des résidents en modifiant en profondeur la morphologie urbaine du quartier, et en ayant renforcé et diversifié le tissu fonctionnel de sa centralité.

Il a également permis d'ouvrir le quartier sur le reste de la ville grâce à l'implantation d'équipements rayonnant au-delà de ses limites.

Certains besoins sont encore à satisfaire (diversification de l'habitat, connexions inter-quartiers limitées), et certains pôles de fragilité subsistent.

Un des enjeux stratégiques pour le quartier sera le maintien d'une offre commerciale et des services de proximité de qualité qui constituent un atout majeur d'attractivité pour le quartier.

Les efforts sont donc à poursuivre et les enseignements à tirer pour l'avenir du quartier et les futurs projets de renouvellement urbain qui pourront être menés sur le territoire.

2.2.1.2 La demande locative sociale

2.2.1.2.1 La localisation des demandes en logements sociaux

L'Union Régionale pour l'Habitat (URH) est une association qui fédère les 30 organismes HLM de la région Picardie (Offices Publics de l'habitat, entreprises sociales pour l'habitat, sociétés coopératives, sociétés de crédit immobilier). Cette association a la délégation de l'Etat en matière de recueil d'informations. Elle traite et gère les demandes uniques³¹ en logements sociaux exprimées par les citoyens.

L'URH dispose d'un accès au Système National d'Enregistrement (SNE) des demandes de logement locatif social. A ce titre, elle recense à l'échelle de l'Oise les données fournies dans le cadre du formulaire unique de demandes. Les données statistiques sont recueillies à l'échelle communale mais la provenance géographique du demandeur n'est pas renseignée, pour raison de secret statistique, dans la base de données extraite et diffusée aux collectivités.

Le Répertoire sur le Parc Locatif Social (RPLS) recense le patrimoine des bailleurs propriétaires des Logements Locatifs Sociaux (LLS).

Parmi les 2 992 demandes en instance au 1^{er} janvier 2014, 1 599 proviennent de demandeurs externes au parc social (soit 53 %) et 1 360 demandes sont des demandes de mutation au sein du parc (45 %). En 2013, 1 061 logements ont été attribués au sein de la CAB.

La commune la plus demandée sur le territoire est Beauvais qui concentre 93,8 % des demandes du territoire contre 6,2 % dans les communes rurales. Ce chiffre est à mettre en corrélation avec l'importance du parc de logements sociaux dans la ville centre.

1 061

Attributions en LLS au cours de l'année 2013 dans la CAB

2 992

Demandes en LLS en instance au 01/01/2014 dans la CAB

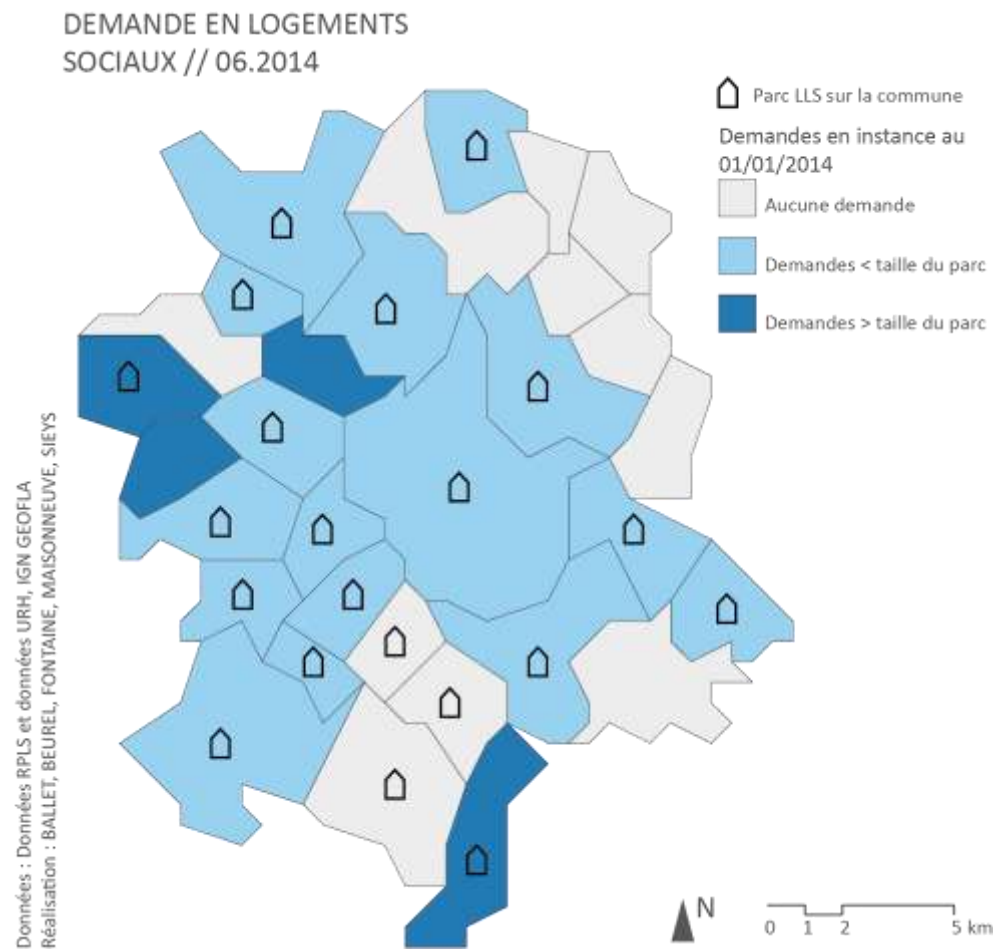
³¹ Les demandeurs de logements sociaux complètent un formulaire unique pour l'ensemble des bailleurs. Ce formulaire est adressé à l'URH qui redistribue ensuite les demandes aux bailleurs sociaux. Enregistrement de la demande LLS en application du décret n°2011-2057 du 30 déc. 2011, modifiant la procédure d'enregistrement des demandes de logement locatif social.

Communes	Parc LLS 2013 (source: service habitat CAB)	Demandes en instance au 01/01/2014 (source: URH)
ALLONNE	34	17
AUNEUIL	232	50
AUTEUIL	1	1
AUX MARAIS	10	5
BEAUVAIS	9 658	2 807
BERNEUIL EN BRAY	5	-
BONLIER	-	-
FONTAINE ST LUCIEN	-	-
FOUQUENIES	-	1
FROCOURT	1	-
GOINCOURT	10	4
GUIGNECOURT	-	-
HERCHIES	8	3
JUVIGNIES	5	2
LE MONT ST ADRIEN	13	1
MAISONCELLE ST PIERRE	-	-
MILLY SUR THERAIN	109	9
NIVILLERS	-	-
PIERREFITTE EN BEAUVAISIS	-	-
RAINVILLERS	12	1
ROCHY-CONDE	49	4
SAINT GERMAIN LA POTERIE	-	1
SAINT LEGER EN BRAY	7	3
SAINT MARTIN LE NŒUD	8	-
SAINT PAUL	32	4
SAVIGNIES	24	34
THERDONNE	25	17
TILLE	24	14
TROISSEREUX	67	14
VERDEREL LES SAUQUEUSES	-	-
WARLUI	-	-

Tableau 6 : Demandes en logements locatifs sociaux en rapport avec le nombre de logements sociaux par commune

SOURCES : DONNEES RPLS - DONNEES URH 2014, SERVICE HABITAT CAB

Les communes rurales possèdent 6,5 % du parc de logement social et attirent 6,2 % des demandes en logement locatif social.



Carte 16 : Répartition de la demande en logements sociaux en corrélation avec la taille du parc
SOURCES : DONNEES RPLS 2013 – DONNEES URH 2014

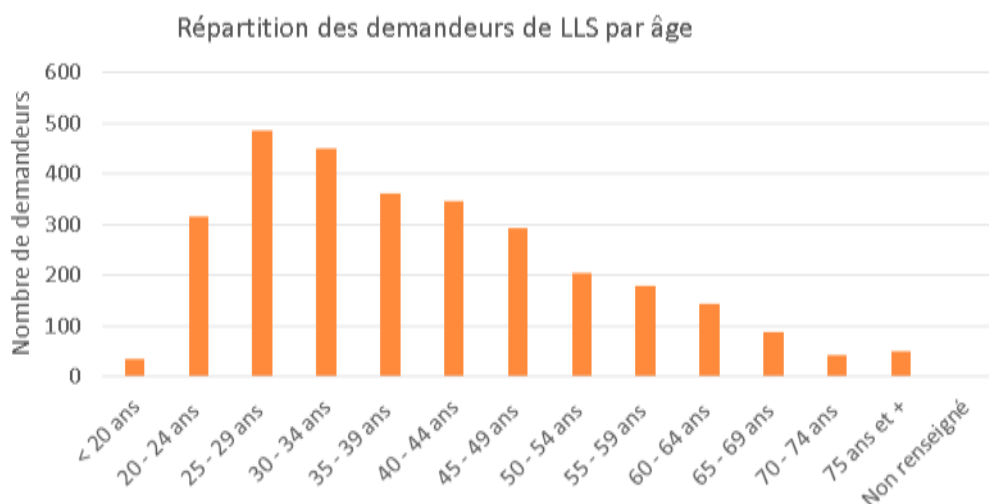
Sur l’ensemble du territoire, trois communes possèdent un parc de logement social et aucune demande en instance au 1^{er} janvier 2014.

Pour seize communes, la demande ne dépasse pas la taille globale du parc de logements sociaux.

Le départ d’une partie des ménages des logements locatifs sociaux et l’arrivée de nouveaux ménages permettent la rotation des ménages au sein du parc de logements.

Lorsque la demande est égale ou supérieure à la taille du parc, un besoin réel en logements est à identifier et à quantifier sur le territoire de ces communes, c’est le cas de quatre communes. Il faut cependant prendre la mesure du décalage entre les données du RPLS qui recensent l’ensemble des logements sociaux livrés en 2013 et les demandes locatives sociales recensées par l’URH pour l’année 2014, avec pour certaines communes la livraison de logements locatifs au cours de l’année 2014.

2.2.1.2.2 Le profil des demandeurs de LLS



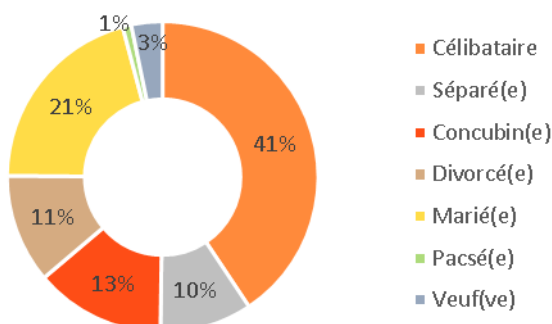
Graphique 39 : Age des demandeurs de LLS
SOURCE : DONNEES URH 2014

2/3

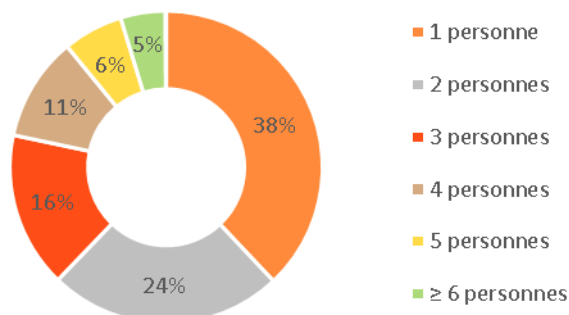
Des demandeurs en LLS en 2014 ont moins de 45 ans

Les demandeurs de logements locatifs sociaux sont en grande partie les jeunes ayant entre 25 et 34 ans. Deux tiers des demandeurs ont moins de 45 ans. Le nombre de demandeurs décroît pour les catégories d'âges les plus avancés.

Situation familiale des demandeurs de LLS



Taille des ménages des demandeurs de LLS



Graphique 40 : Situation familiale et taille des ménages des demandeurs de LLS
SOURCE : DONNEES URH 2014

Demandeurs de LLS :

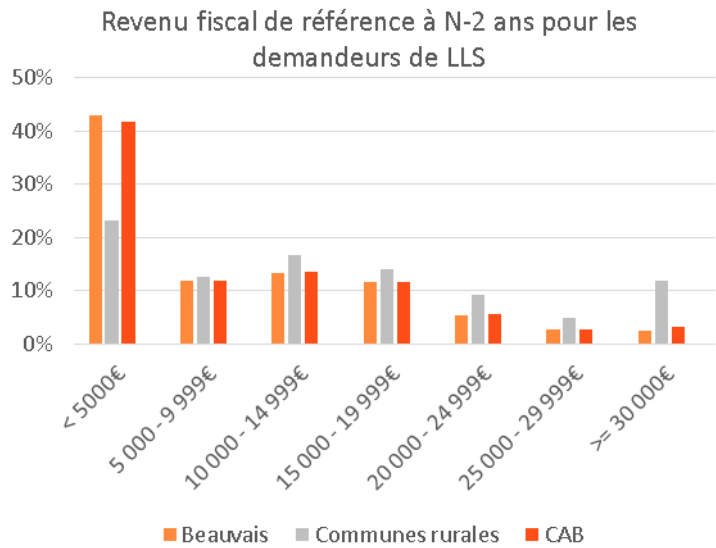
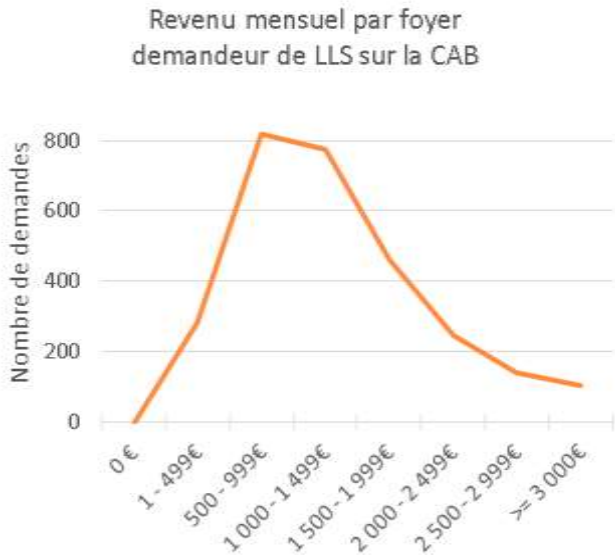
75 %

Des ménages ≤ 3 personnes

38 %

De personnes seules

Plus de ¾ des ménages demandeurs de LLS comptent moins de 3 personnes et 38 % sont des personnes seules. Les ménages de six personnes ou plus sont 5 % à faire une demande. De plus, 41 % des demandeurs sont des personnes célibataires. Finalement, il existe une forte demande de la part des petits ménages.



e 41 : Revenus des demandeurs de LLS
SOURCE : DONNEES URH 2014



Graphique 42 : Source de revenu des demandeurs de LLS
SOURCE : DONNEES URH 2014

Sur la CAB :

41,5%

Des demandeurs ont un revenu fiscal < à 5 000 €/an

44%

Des revenus des demandeurs de LLS sont issus du travail et

56%

D'autres sources

Sur la CAB, deux ans avant leur demande, 41,5 % des demandeurs de LLS avaient un revenu fiscal inférieur à 5 000 €. Les demandeurs sont 27 % à avoir un revenu mensuel par foyer compris entre 500 € et 999 € et 25 % appartiennent à la catégorie supérieure (1 000 - 1 499 €). Cela signifie que plus de la moitié des foyers dans la CAB ont un revenu mensuel inférieur à 1 499 €. Les revenus sont issus dans 44 % des cas du travail. Le chômage, le RSA et les allocations familiales représentent 31 % des ressources des demandeurs de LLS. La part de demandeurs ayant pour ressource principale le travail est de près de 60 % pour les communes rurales et de 43 % à Beauvais.

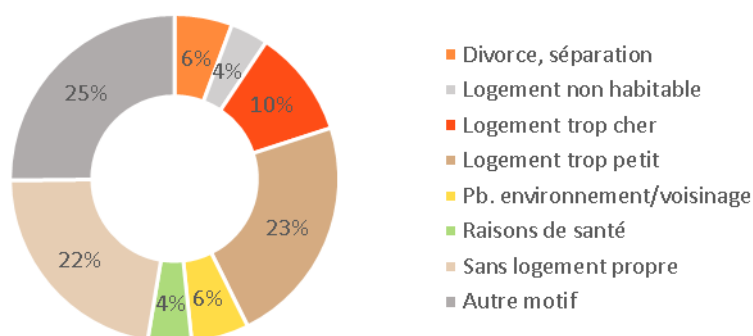
LOGEMENTS ACTUELS DES DEMANDEURS DE LLS EXTERNES AU PARC

Centre enfance famille	1	Logé gratuitement	48
Squat	2	Chez particulier	68
RHVS	5	RS, foyer	69
Camping, caravaning	6	Propriétaire occupant	87
Résidence étudiant	6	Structure d'hébergement	119
Hôtel	7	Sous-location ou hébergé temporairement	142
Logement fonction	13	Chez parents/enfants	440
Sans abri	42	Location parc privé	534

Tableau 7 : Logements actuels des demandeurs de LLS externes au parc

SOURCE : DONNEES URH 2014

Principaux motifs de demandes



Graphique 43 : Principaux motifs de demandes de LLS

SOURCE : DONNEES URH 2014

1 360

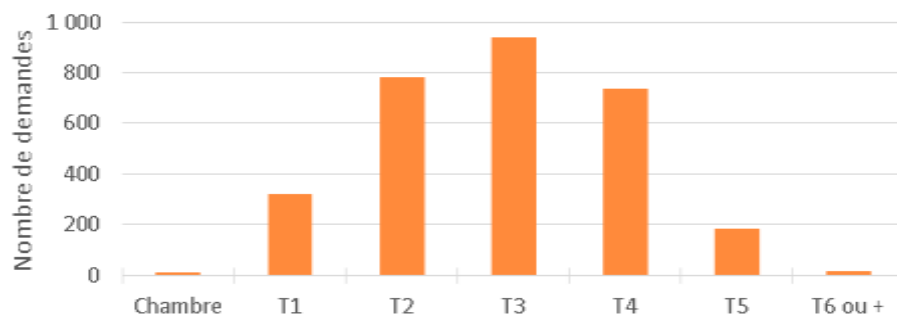
Demandes internes de LLS
(mutation au sein du parc de logements)

1 589

Demandes externes

Près de 1 360 demandes de LLS concernent des personnes qui demandent une mutation au sein même du parc de logements. En plus de ces demandes internes, 1 589 demandes sont recensées sur le territoire de la CAB. Ces demandes proviennent pour un tiers de locataires du parc privé. Les principaux motifs avancés sont : l'absence de logement propre (22 %), la taille trop exiguë du logement actuel des ménages (23 %), ou encore le coût excessif du loyer (10 %).

Taille des logements demandés



Graphique 44 : Taille des logements demandés

SOURCE : DONNEES URH 2014

80%

Des demandeurs de LLS sont éligibles à un logement de type PLA-I

Les logements demandés sont principalement des T3, mais il existe également une forte demande en T2 et en T4.

Pour rappel, entre 2006 et 2012, 151 logements PLA-I ont été construits sur la CAB³². L'offre en PLA-I sur la CAB était quant à elle de 684 logements en 2013, soit 6,7 % du parc locatif social³³. En 2014, près de 80 %³⁴ des demandeurs de logements sociaux avaient des revenus inférieurs au plafond de ressources pour un logement de type PLA-I.

En outre, les logements proposés à la location sociale sont parfois inadaptés en termes de taille, de loyer et d'implantation géographique.

2.2.1.3 Situation de l'habitat privé

FILOCOM (Fichier des Logements par Communes) est un fichier constitué par la DGFIP (Direction Générale des finances publiques) pour les besoins du Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer (MEEDDM).

Il est assemblé à partir du fichier de la Taxe d'Habitation (TH) auquel sont rapprochés le fichier foncier (des propriétés bâties), le fichier des propriétaires et le fichier de l'Impôt sur les Revenus des Personnes Physiques (IRPP). Il couvre exclusivement la France métropolitaine, les données fiscales afférentes aux DOM qui sont fournies par la DGFIP n'étant pas suffisamment fiables.

Par lettre du 24 février dernier, le Préfet de département a invité la CAB à engager une analyse du parc de logements à partir des données FILOCOM, ainsi qu'une analyse du parc privé potentiellement indigne à partir des données PPPI, dans le cadre de l'actualisation de son diagnostic de territoire du programme local de l'habitat (PLH) pour la période 2016-2022.

Ce document a donc pour vocation de dresser une analyse descriptive et comparative du parc privé existant au sein de la CAB en vue de compléter le diagnostic du PLH du Beauvaisis.

L'ensemble des données traitées au sein des tableaux et des graphiques de ce document sont uniquement issues de FILOCOM 2009 et 2013, et des données PPPI de 2011. Le service Habitat de la communauté d'agglomération du Beauvaisis les a exploitées et retranscrites en pourcentages. Certaines données n'ont pu être renseignées, d'autres ont été secrétisées (*S, données comprises entre 1 et 10 inclus*) ou secrétisées aléatoirement (*SA*) par la DGFIP et le MEEDDM afin d'éviter la reconstitution du secret.

³² Source : Porter A Connaissance - RPLS 01/01/2012

³³ Source : DREAL - RPLS 01/01/2013

³⁴ Source : Données URH 01/01/2014

2.2.1.3.1 Les logements : structure du parc, typologies, vacance

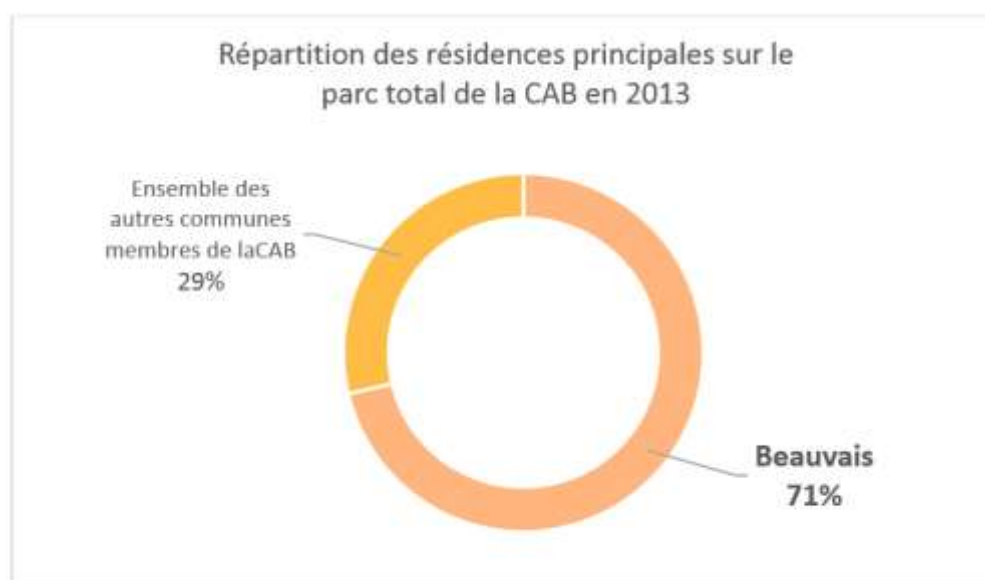
2.2.1.3.1.1 La structure du parc privé et des résidences principales

Selon la source FILOCOM (Fichier des Logements par Communes) en 2013, la communauté d'agglomération du Beauvaisis (CAB) compte plus de 39 500 logements, dont 28 568 à Beauvais, ville-centre, soit plus de 72%.

Le parc de logements de la CAB selon les modes d'occupation				
	2009		2013	
	Nbre de logements	En %	Nbre de logements	En %
Résidences principales	32 917	88,3	34 421	87
Résidences secondaires	976	2,6	1 109	2,8
Logements vacants	3 368	9	4 052	10,2
Ensemble des logements ordinaires	37 261	100	39 582	100

Sources : FILOCOM 2013, MEDDE d'après DGFI / Direction de l'Aménagement - service habitat

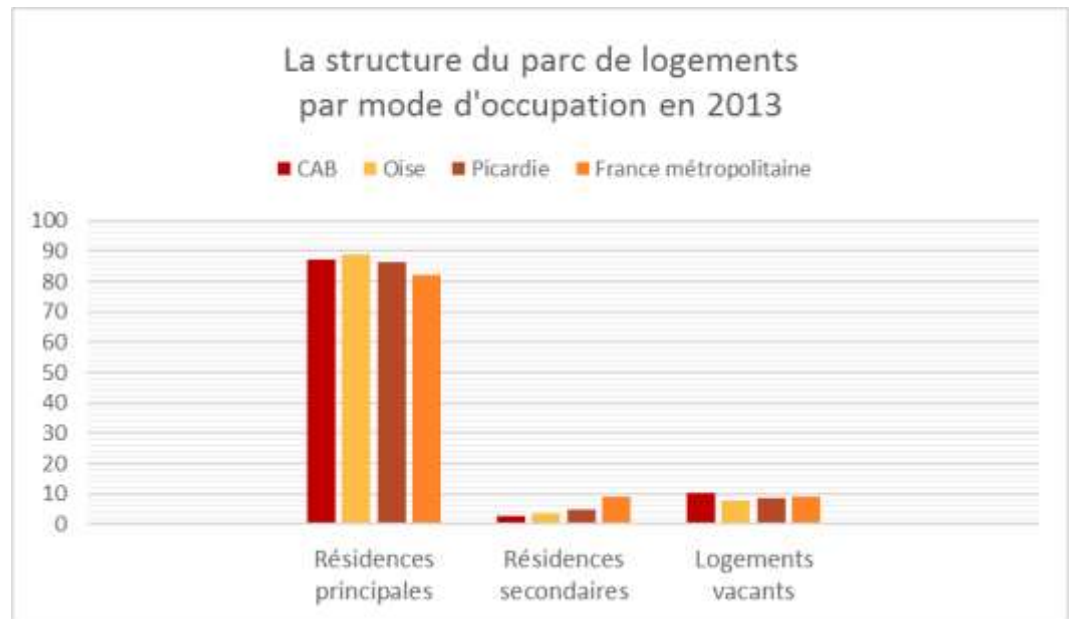
A hauteur de 87%, le parc de logements est principalement constitué de résidences principales. En marge, les résidences secondaires représentent plus de 2%. La seule ville de Beauvais accueille près des 2/3 des résidences principales.



Sources : FILOCOM 2013, MEDDE d'après DGFI / Direction de l'Aménagement - service habitat

La structure du parc de logements de la communauté d'agglomération du Beauvaisis s'inscrit dans une dynamique comparable à celle du département et de la région en

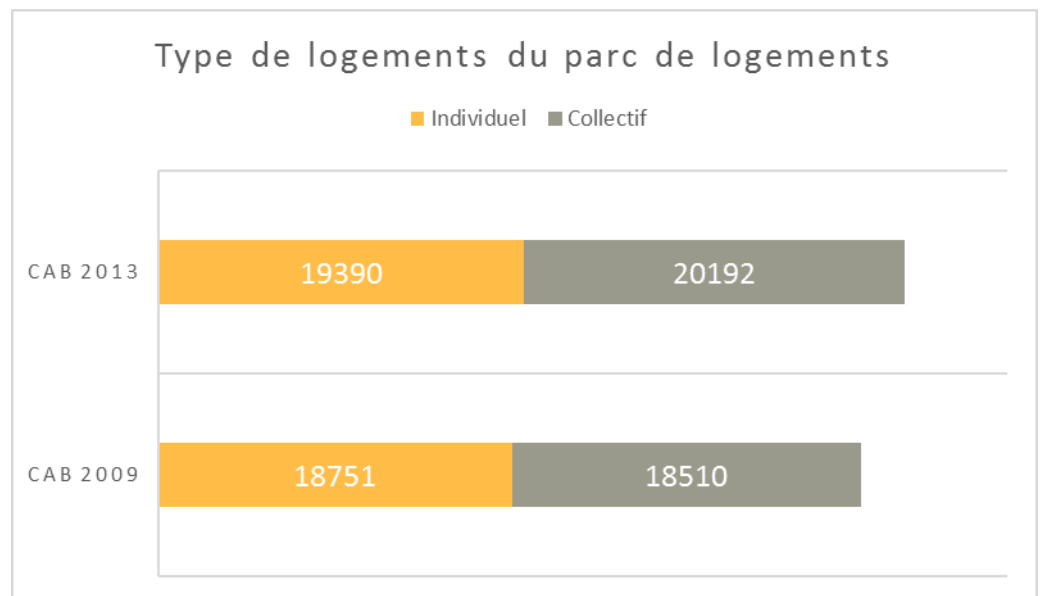
matière de résidences principales : 88,9% pour l’Oise, 86,5% pour la région, et 87% pour la CAB.



Sources : FILOCOM 2013, MEDDE d'après DGFIP / Direction de l'Aménagement - service habitat

2.2.1.3.1.2 La typologie du parc privé et des résidences principales

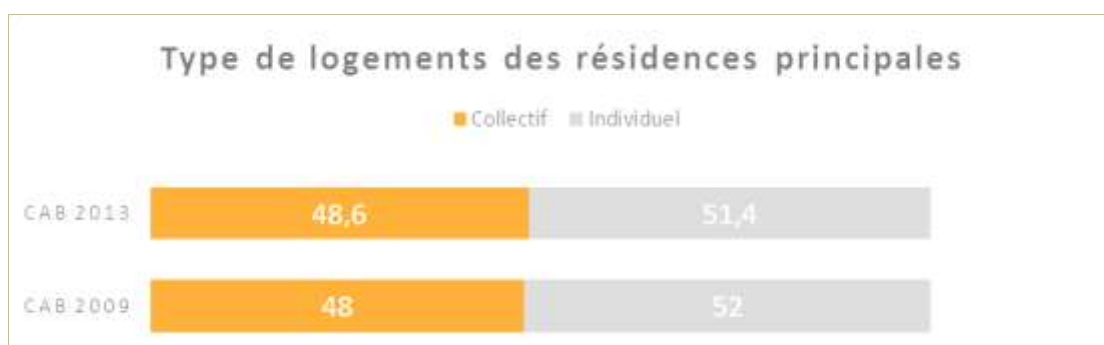
Le parc de logements est équitablement réparti entre logements individuels (19 390) et logements collectifs (20 192). Lorsqu'on s'intéresse aux seules résidences principales, les données Filocom indiquent certes une part équilibrée, mais avec un léger avantage à l'habitat individuel (17 692 logements individuels contre 16 729 logements collectifs).



Sources : FILOCOM 2013, MEDDE d'après DGFIP / Direction de l'Aménagement - service habitat

Type de logements des résidences principales						
	Collectif		Individuel		Total	
	Nbre	En %	Nbre	En %	Nbre	En %
CAB 2009	15 786	48	17 131	52	32 917	100
CAB 2013	16 729	48,6	17 692	51,4	34 421	100

Sources : FILOCOM 2013, MEDDE d'après DGFIP / Direction de l'Aménagement - service habitat

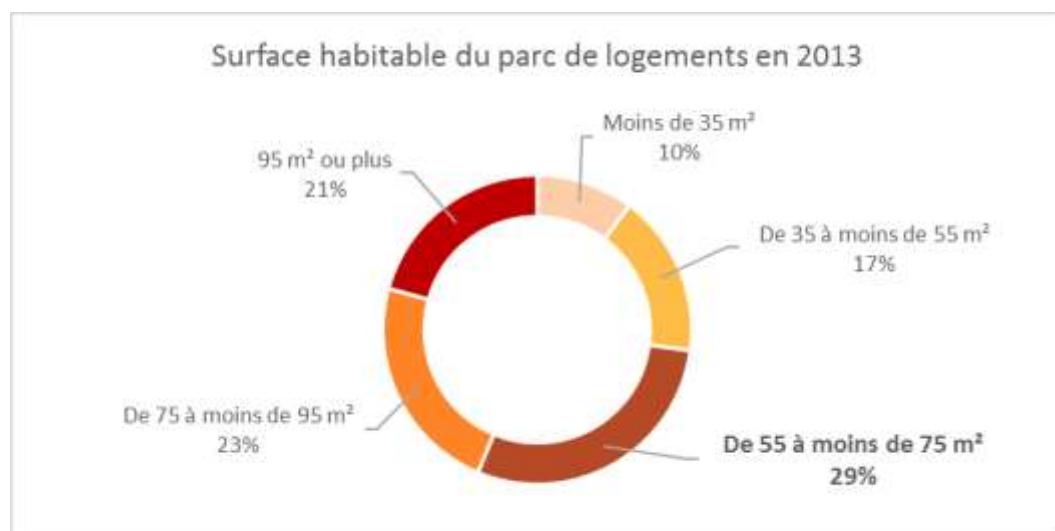


Sources : FILOCOM 2013, MEDDE d'après DGFIP / Direction de l'Aménagement - service habitat

Globalement, la CAB a un parc de logements moyens à grands (T3, T4, T5 et plus) : le rapport est d'environ 70%-30% entre ces derniers et les logements de plus petites tailles (T1, T2). Ce rapport augmente quand on s'intéresse aux seules résidences principales : 77% des résidences principales sont des logements allant du T3 au T5 et plus, contre 23% de T1 ou T2.

Surface habitable du parc de logements						
	Moins de 35 m ²	De 35 à moins de 55 m ²	De 55 à moins de 75 m ²	De 75 à moins de 95 m ²	95 m ² ou plus	Total
CAB 2009	3 503	6 112	11 148	8 881	7 617	37 261
CAB 2013	4 029	6 724	11 531	9 105	8 193	39 582

Source : FILOCOM 2013, MEDDE d'après DGFIP

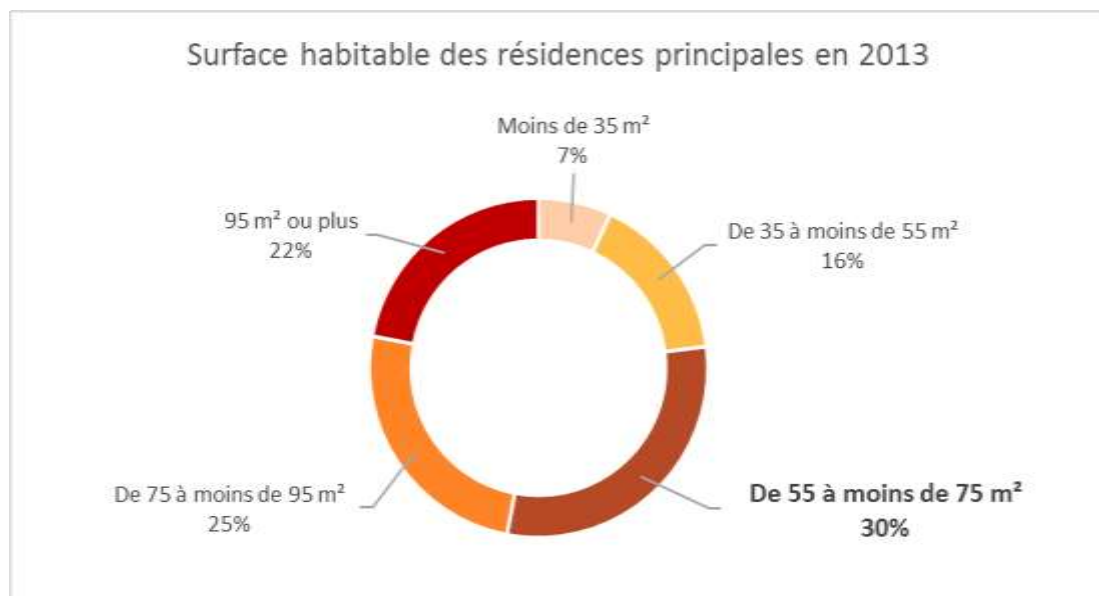


Sources : FILOCOM 2013, MEDDE d'après DGFIP / Direction de l'Aménagement - service habitat

Surface habitable des résidences principales

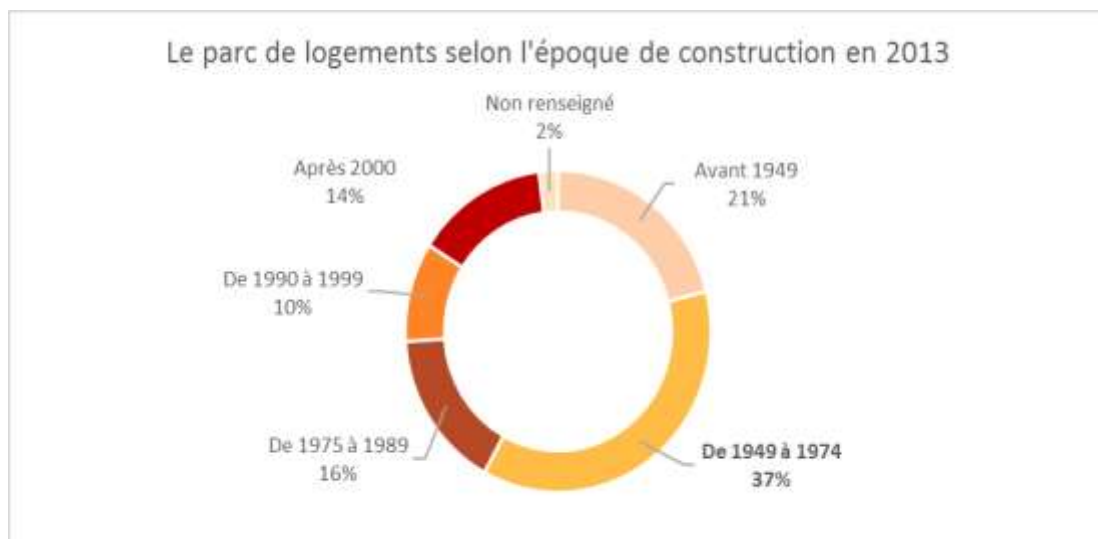
	Moins de 35 m²	De 35 à moins de 55 m²	De 55 à moins de 75 m²	De 75 à moins de 95 m²	95 m² ou plus	Total
CAB 2009	2 202	5 144	10 147	8 332	7 092	32 917
CAB 2013	2 380	5 561	10 407	8 457	7 616	34 421

Sources : FILOCOM 2013, MEDDE d'après DGFIP

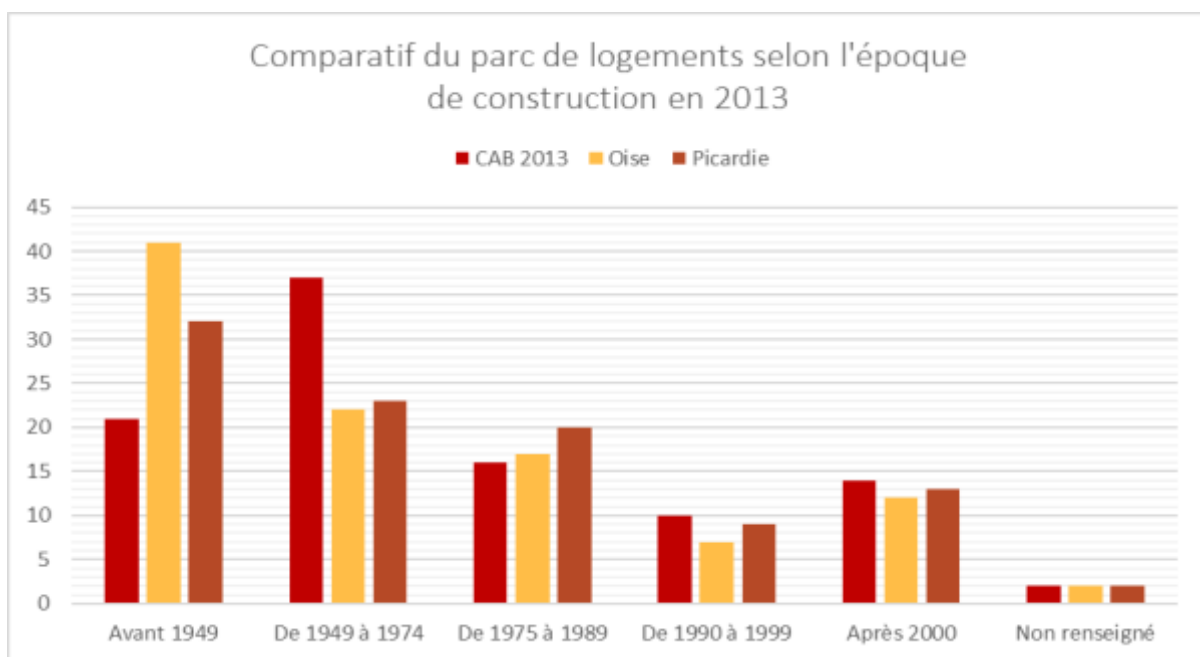


Sources : FILOCOM 2013, MEDDE d'après DGFIP / Direction de l'Aménagement - service habitat

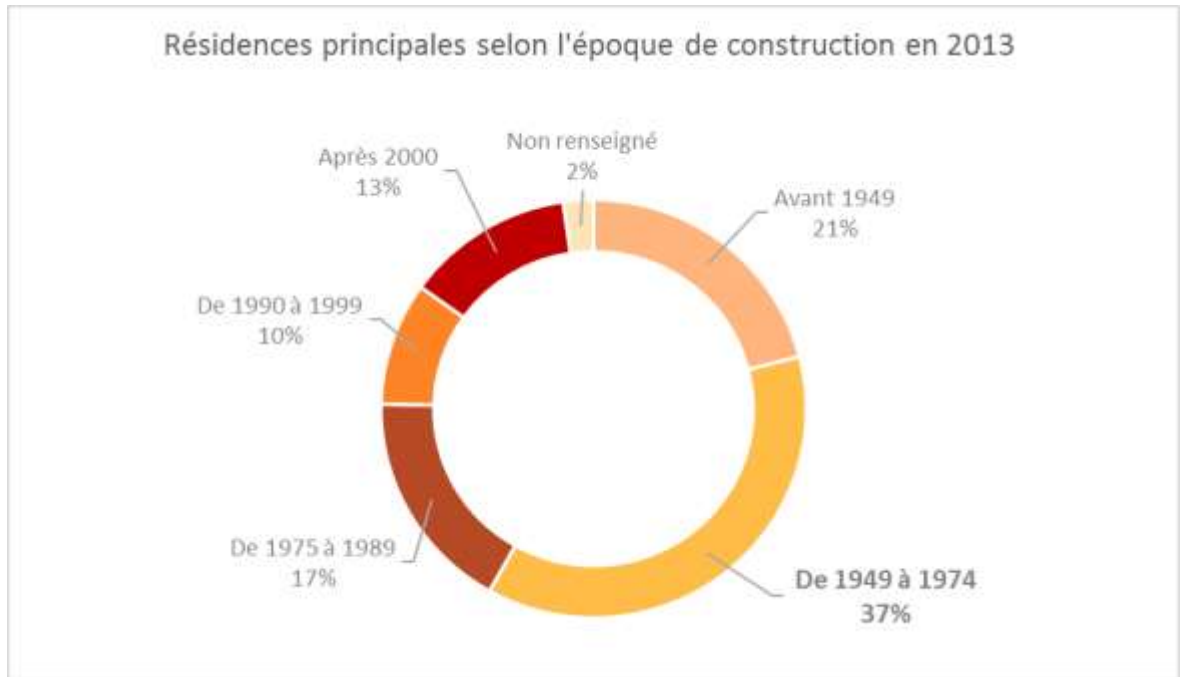
Plus de la moitié du parc de logements et des résidences principales a été construit avant 1975, date de la première réglementation thermique, dont 37% entre 1949 et 1974. Ce dernier taux est bien supérieur à la dynamique départementale et régionale plutôt située autour de 20%.



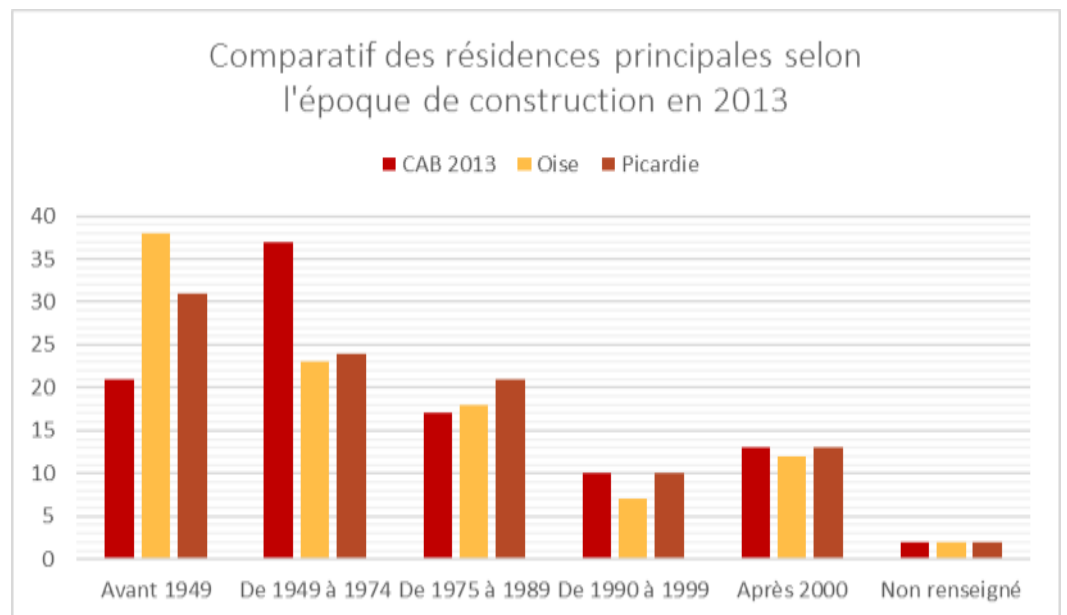
Sources : FILOCOM 2013, MEDDE d'après DGFIIP / Direction de l'Aménagement - service habitat



Sources : FILOCOM 2013, MEDDE d'après DGFIIP / Direction de l'Aménagement - service habitat



Sources : FILOCOM 2013, MEDDE d'après DGFIP / Direction de l'Aménagement - service habitat



Sources : FILOCOM 2013, MEDDE d'après DGFIP / Direction de l'Aménagement - service habitat

2.2.1.3.1.3 La vacance

Selon FILOCOM, un logement vacant se définit comme un logement vide de meubles, non habité au 1^{er} janvier de l'année de recensement, et de ce fait non assujéti à la taxe d'habitation. Si cette source conduit à une surestimation du phénomène (effet induit par l'exonération de la taxe d'habitation lorsque le logement n'est pas habité au 1^{er} janvier 2014), elle présente l'avantage de pouvoir distinguer la vacance selon sa durée, permettant d'analyser les différentes formes de vacance.

Le taux de vacance au sein de la CAB est faible et n'évolue pas au fil des années depuis 2009 de façon significative, se situant en 2013 autour de 10% (source FILOCOM).

Evolution du taux de logements vacants selon FILOCOM		
	2009	2013
Part de logements vacants dans l'ensemble du parc de la CAB	9 %	10,2 %

Sources : FILOCOM 2013, MEDDE d'après DGFI / Direction de l'Aménagement - service habitat

Cette vacance est liée à des tendances contrastées avec une forte progression de celle de courte durée (moins de 2 ans). La baisse du taux de vacance de longue durée (4 ans et plus) peut s'expliquer en partie par la remise sur le marché immobilier de logements anciens après travaux de rénovation.

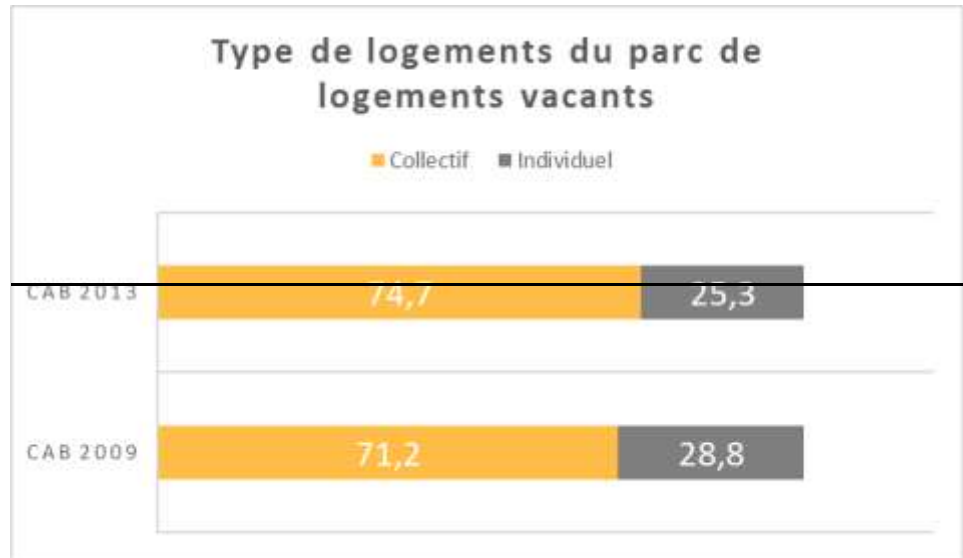
Le parc de logements vacants selon la durée de la vacance						
	2009		2013		Evolution	
	Nbre	en %	Nbre	en %	Nbre	en %
Moins d'1 an	1 579	46,9	2 166	53,5	587	37,2
De 1 à < 2 ans	596	17,7	803	19,8	207	34,7
De 2 à < 4 ans	491	14,6	503	12,4	12	2,4
4 ans ou plus	702	20,8	580	14,3	-122	-17,4
Total	3 368	100	4 052	100	684	20,3

Sources : FILOCOM 2013, MEDDE d'après DGFI / Direction de l'Aménagement - service habitat

Le parc de logements vacants est majoritairement composé de logements collectifs, à hauteur de 74,7% et de petite taille : 56% du parc vacant a une surface habitable de moins de 55 m².

Type de logements du parc de logements vacants						
	Collectif		Individuel		Total	
	Nbre	En %	Nbre	En %	Nbre	En %
CAB 2009	2 398	71,2	970	28,8	3 368	100
CAB 2013	3 025	74,7	1 027	25,3	4 052	100

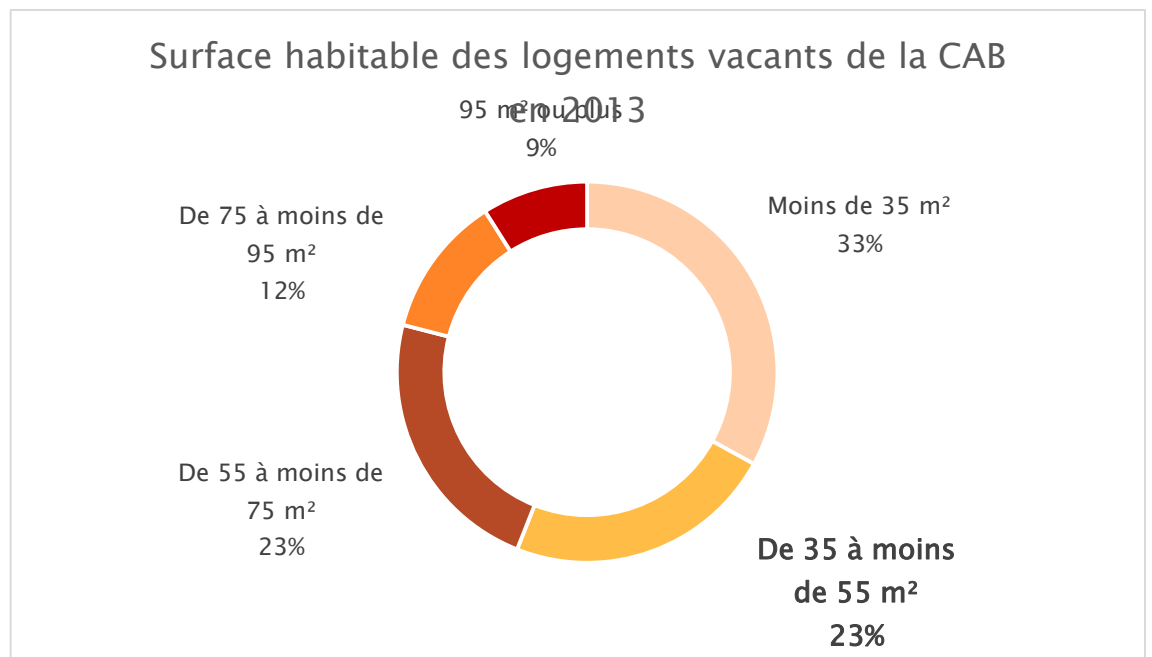
Sources : FILOCOM 2013, MEDDE d'après DGFI / Direction de l'Aménagement - service habitat



Sources : FILOCOM 2013, MEDDE d'après DGFIP / Direction de l'Aménagement - service habitat

Surface habitable des logements vacants						
	Moins de 35 m ²	De 35 à moins de 55 m ²	De 55 à moins de 75 m ²	De 75 à moins de 95 m ²	95 m ² ou plus	Total
CAB 2009	1 020	793	782	423	350	3 368
CAB 2013	1 340	922	916	501	373	4 052

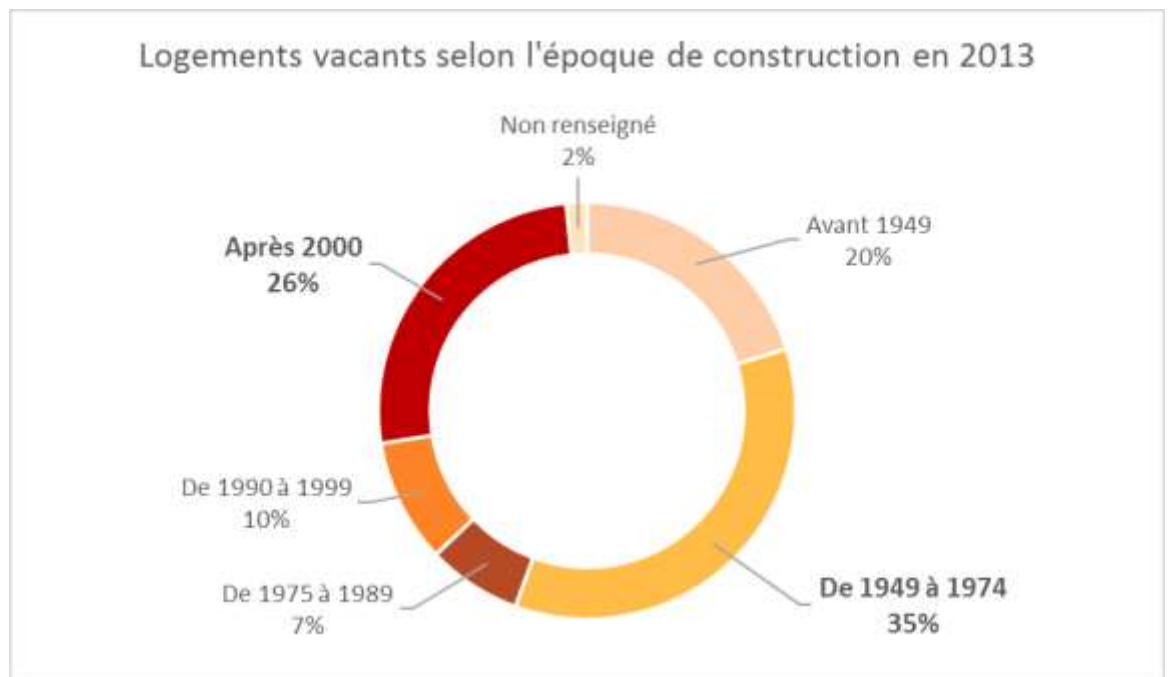
Sources : FILOCOM 2013, MEDDE d'après DGFIP / Direction de l'Aménagement - service habitat



Sources : FILOCOM 2013, MEDDE d'après DGFIP / Direction de l'Aménagement - service habitat

Plus de la moitié des logements vacants est constituée de logements construits avant la première réglementation thermique de 1975. La vacance est donc majoritairement d'ordre technique, et liée à la vétusté naturelle du bâti existant.

Néanmoins, près du quart des logements vacants est constitué de logements neufs, construits après les années 2000. Ce chiffre révèle notamment une inadéquation entre l'offre et la demande de logements neufs.



Sources : FILOCOM 2013, MEDDE d'après DGFiP / Direction de l'Aménagement - service habitat

2.2.1.3.2 Les ménages : composition, statuts d'occupation, niveau de vie

Selon FILOCOM, un ménage fiscal est constitué par le regroupement des foyers fiscaux répertoriés dans un même logement, que les personnes qui composent ce ménage habitent ou non le logement. Ainsi, les personnes qui ne sont pas indépendantes fiscalement sont comptabilisées dans le ménage où elles sont déclarées à charge et non dans leur résidence principale (il s'agit le plus souvent des étudiants déclarés et donc comptabilisés chez leur(s) parent(s)). Par conséquent, le nombre des ménages est inférieur au nombre de résidences principales.

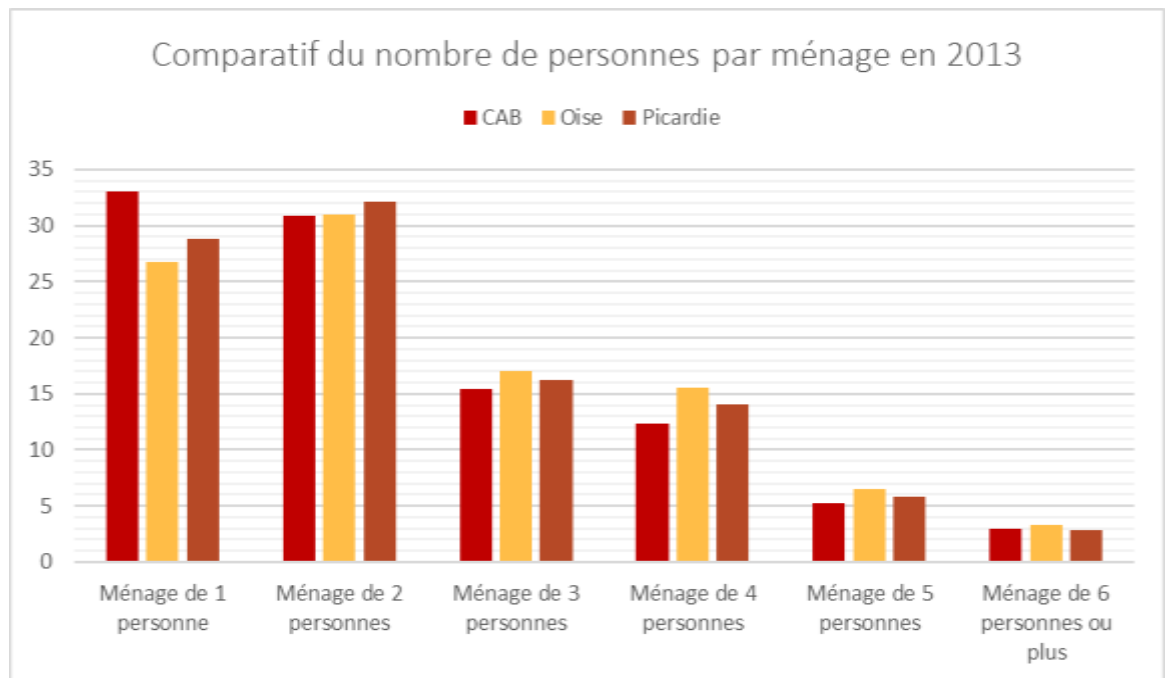
Les statuts d'occupation selon FILOCOM comprennent les propriétaires occupants, les locataires HLM et SEM, les locataires des collectivités territoriales, les locataires du secteur privé (à savoir personne physique, personne morale, associé, copropriété au sens d'être propriétaire d'un logement en commun), et les « autres » (occupant à titre gratuit, bail rural, etc...).

2.2.1.3.2.1 La composition et la taille des ménages

En 2013, FILOCOM dénombre 33 930 ménages sur le territoire communautaire. Plus de 60% de ces ménages sont constitués d’une personne vivant seule, ou d’un couple sans enfant : 6 ménages sur 10 sont donc de petite taille. Cela s’explique par le desserrement des ménages assez présents sur la CAB, alors qu’il est moins prononcé à l’échelle du département et de la région : 33% de personnes vivent seules sur le Beauvaisis, près de 26% à l’échelle du département et près de 28% au niveau régional.

Nombre de personnes par ménage														
	Ménage de 1 personne		Ménage de 2 personnes		Ménage de 3 personnes		Ménage de 4 personnes		Ménage de 5 personnes		Ménage de 6 personnes ou plus		Total	
	Nbre	En %	Nbre	En %	Nbre	En %	Nbre	En %	Nbre	En %	Nbre	En %	Nbre	En %
CAB 2009	10 392	31,8	10 090	30,9	5 160	15,8	4 143	12,7	1 805	5,5	1 074	3,3	32 664	100
CAB 2013	11 209	33	10 481	30,9	5 234	15,4	4 183	12,3	1 812	5,3	1 011	3	33 930	100

Sources : FILOCOM 2013, MEDDE d’après DGFIP / Direction de l’Aménagement - service habitat



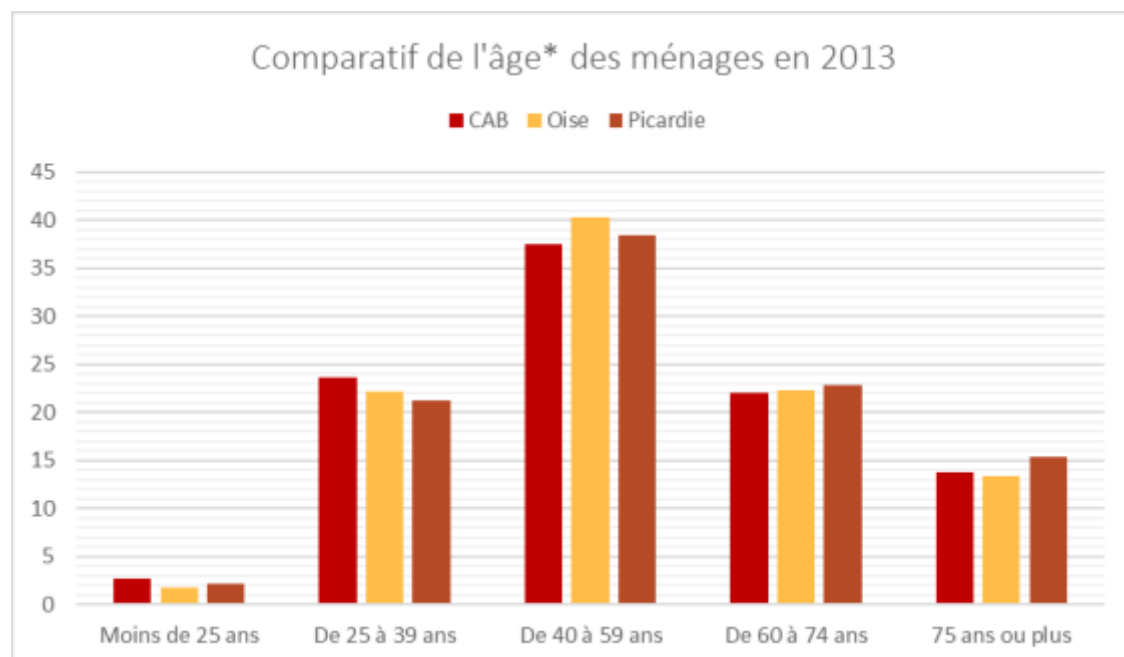
Sources : FILOCOM 2013, MEDDE d’après DGFIP / Direction de l’Aménagement - service habitat

Sur l’ensemble des ménages fiscaux, près de 37% d’entre eux ont entre 40 à 59 ans, tandis que la part des moins de 39 ans représente à peine un quart de l’ensemble des ménages. Le parc de logements du Beauvaisis est donc majoritairement composé de ménages relativement âgés, ce qui inscrit la CAB au sein d’une dynamique comparable à celle du département et de la région. Ce taux peut notamment s’expliquer par le départ des actifs du territoire communautaire, ainsi que par le vieillissement de la population. Toutefois,

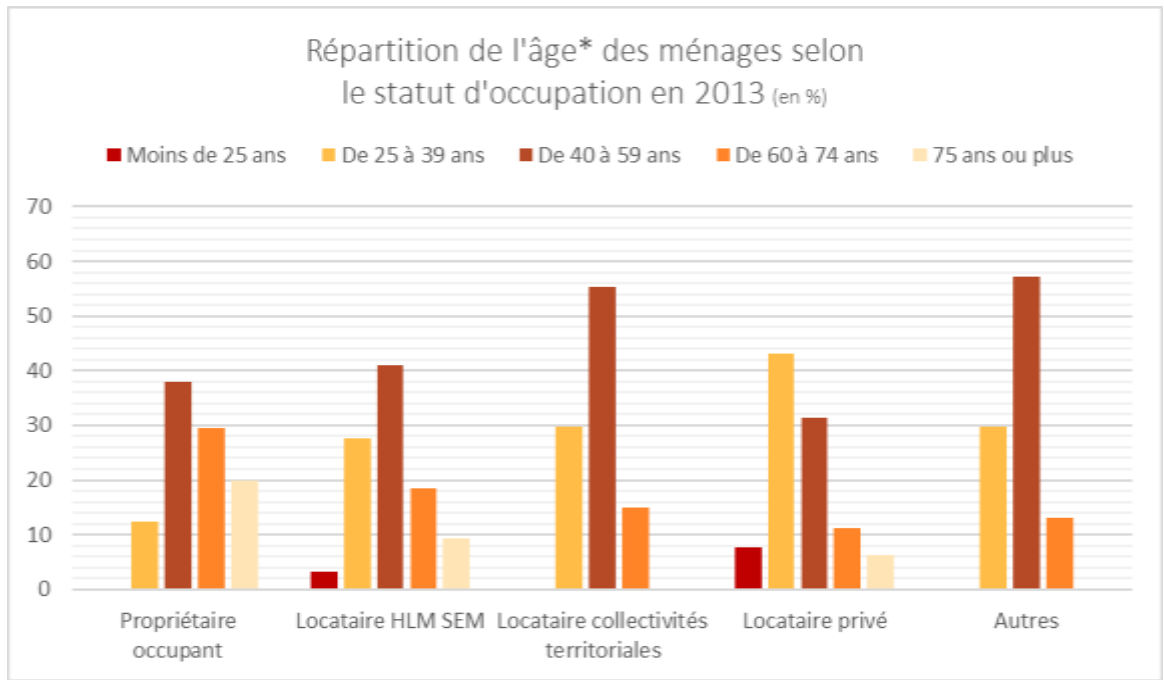
même si le nombre des jeunes ménages de moins de 25 ans est en légère baisse entre 2009 et 2013 (3% en 2009 et 2,7% en 2013), il reste supérieur à celui du département (1,8%).

Age des ménages*														
	Moins de 25 ans		De 25 à 39 ans		De 40 à 59 ans		De 60 à 74 ans		75 ans ou plus		Non renseigné		Total	
	Nbre	En %	Nbre	En %	Nbre	En %	Nbre	En %	Nbre	En %	Nbre	En %	Nbre	En %
CAB 2009	992	3	8 001	24,5	12 651	38,7	6 668	20,4	4 305	13,2	47	0,1	32 664	100
CAB 2013	927	2,7	8 052	23,7	12 728	37,5	7 507	22,1	4 695	13,8	21	0,1	33 930	100

*Age de la personne de référence du ménage (première personne apparaissant dans la ligne du fichier)
Sources : FILOCOM 2013, MEDDE d'après DGFIP / Direction de l'Aménagement - service habitat



*Age de la personne de référence du ménage (première personne apparaissant dans la ligne du fichier)
Sources : FILOCOM 2013, MEDDE d'après DGFIP / Direction de l'Aménagement - service habitat



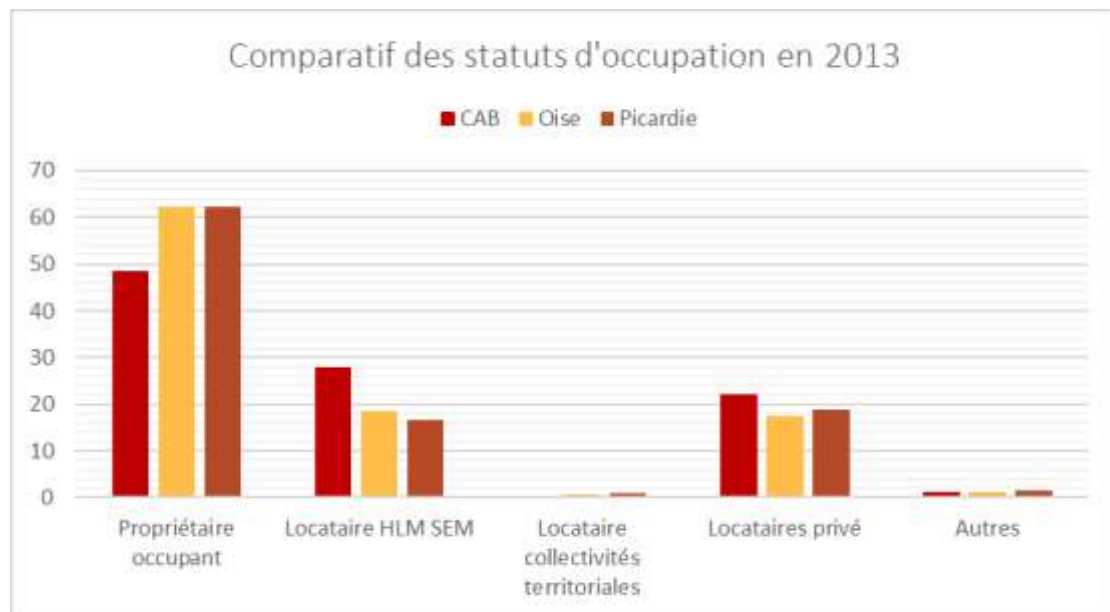
*Age de la personne de référence du ménage (première personne apparaissant dans la ligne du fichier)
 Sources : FILOCOM 2013, MEDDE d'après DGFI / Direction de l'Aménagement - service habitat

2.2.1.3.2.2 Les statuts d'occupation

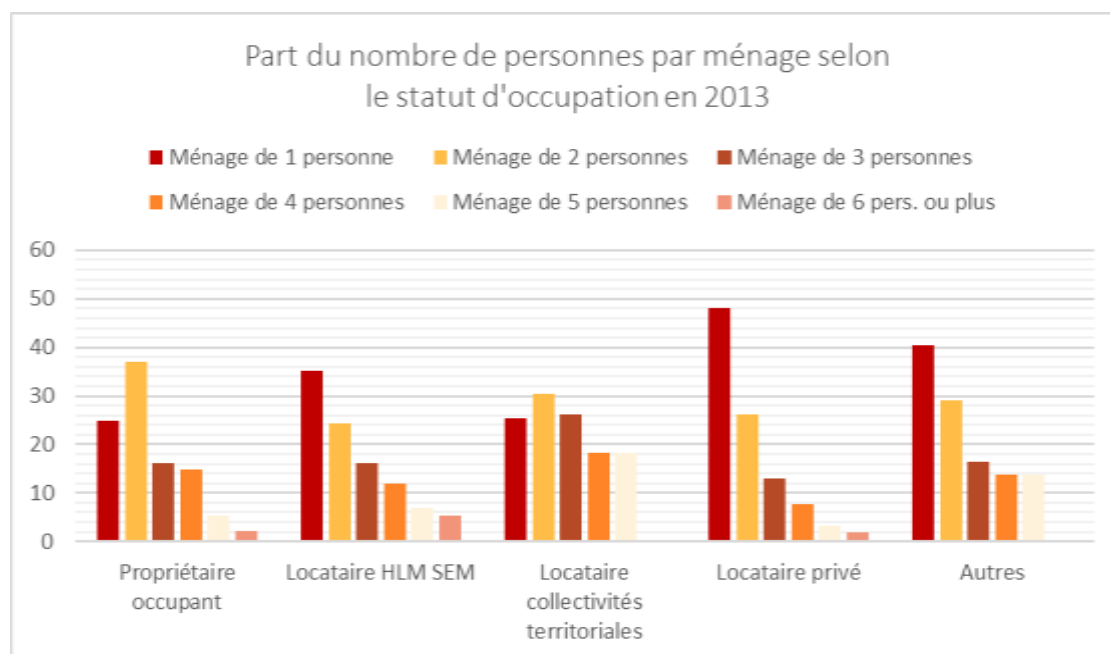
87% du parc de logements relève de résidences principales en 2013 contre 62% à l'échelle départementale et régionale. Près de 48% des ménages sont propriétaires de leur logement, et environ 28% sont locataires du parc social. FILOCOM dénombre près de 24 000 ménages en tant que propriétaires occupants et locataires du privé en 2013.

Les statuts d'occupation												
	Propriétaire occupant		Locataire HLM SEM		Locataire collectivités territoriales		Locataire privé		Autres		Total	
	Nbre	En %	Nbre	En %	Nbre	En %	Nbre	En %	Nbre	En %	Nbre	En %
CAB 2009	16 099	49,3	8 876	27,2	128	0,4	7 116	21,8	445	1,4	32 664	100
CAB 2013	16 413	48,4	9 487	28	106	0,3	7 543	22,2	381	1,1	33 930	100

Sources : FILOCOM 2013, MEDDE d'après DGFI / Direction de l'Aménagement - service habitat



Sources : FILOCOM 2013, MEDDE d'après DGFIP / Direction de l'Aménagement - service habitat

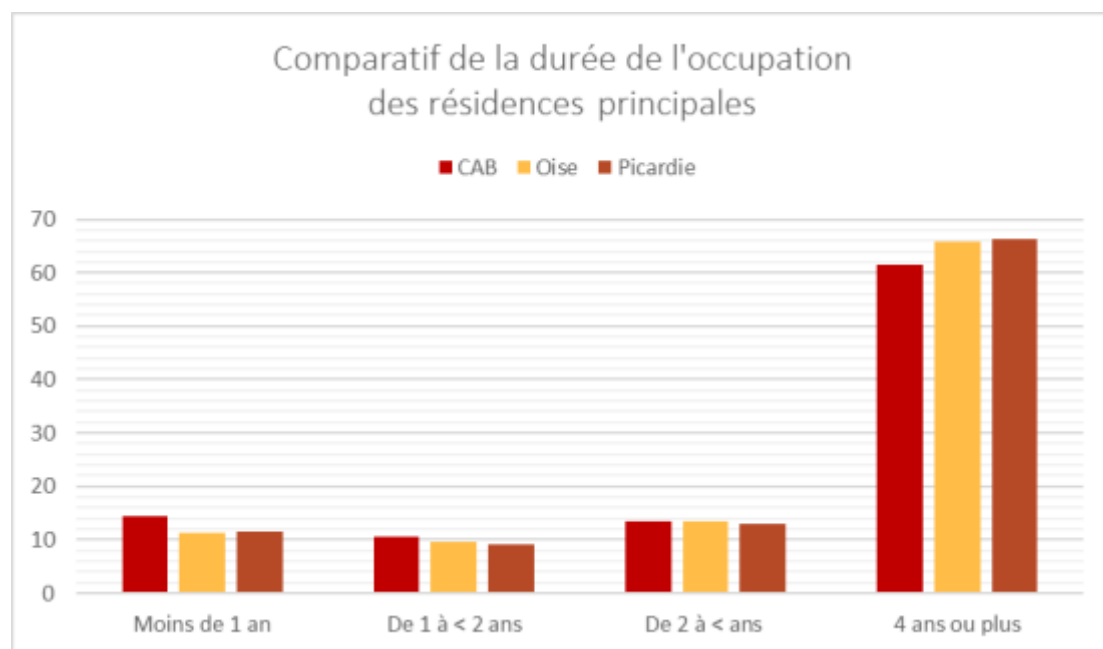


Sources : FILOCOM 2013, MEDDE d'après DGFIP / Direction de l'Aménagement - service habitat

Plus de 60% des résidences principales sont occupées depuis 4 ans ou plus. Cette durée d'occupation, majoritaire à l'échelle de la CAB mais aussi à l'échelle du département et de la région, témoigne d'un parcours résidentiel freiné, et des difficultés des ménages à accéder à la propriété.

Durée de l'occupation des résidences principales										
	Moins d'1 an		De 1 à < 2 ans		De 2 à < 4 ans		4 ans ou plus		Total	
	Nbre	En %	Nbre	En %	Nbre	En %	Nbre	En %	Nbre	En %
CAB 2009	4 293	13	2 953	9	4 405	13,4	21 266	64,6	32 917	100
CAB 2013	4 914	14,3	3 650	10,6	4 643	13,5	21 214	61,6	34 421	100

Sources : FILOCOM 2013, MEDDE d'après DGFIP / Direction de l'Aménagement - service habitat



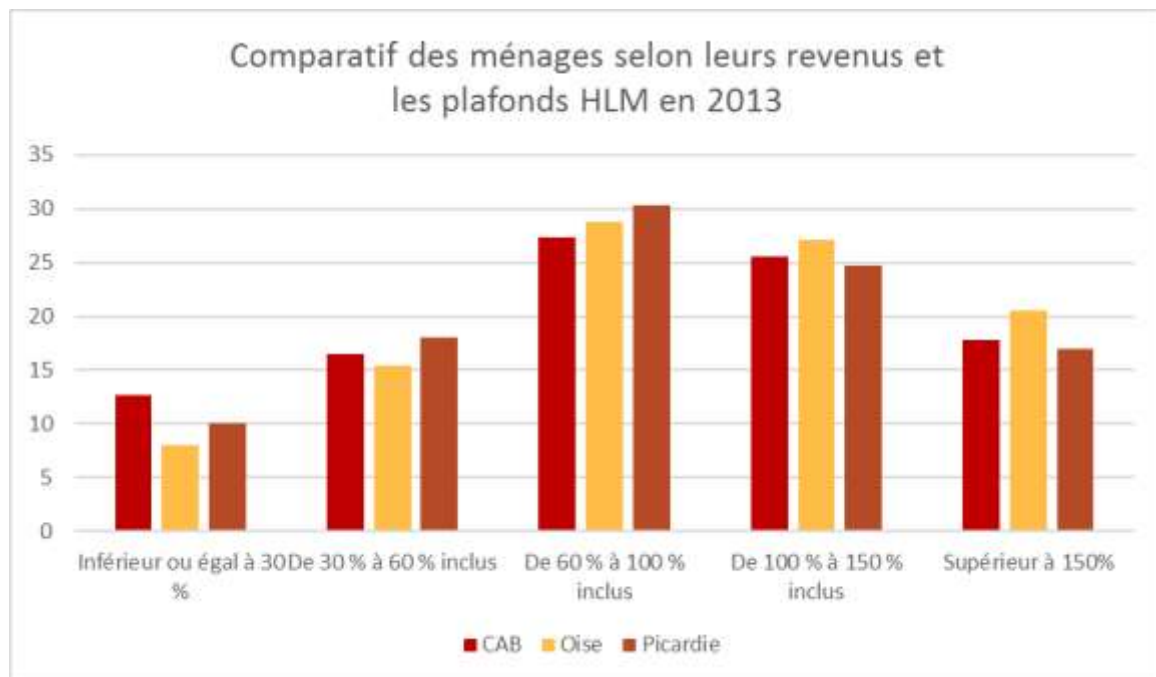
Sources : FILOCOM 2013, MEDDE d'après DGFIP / Direction de l'Aménagement - service habitat

2.2.1.3.2.3 Le niveau de vie des ménages

Près de 56% des ménages du Beauvaisis sont éligibles au parc social, soit un taux supérieur de près de 5% à celui du département. Cela représente en 2013 19 216 ménages (ensemble des ménages ayant un revenu inférieur à 100% des plafonds HLM). Compte tenu de leurs niveaux élevés, les plafonds d'éligibilité au parc social ne sont pas l'indicateur le plus pertinent de la fragilité financière des ménages. Toutefois, près de 29% des ménages de la CAB sont éligibles au parc très social (ressources inférieures à 60% inclus des plafonds HLM), et environ 35% des propriétaires occupants de la CAB sont éligibles à un logement social. Cela révèle une certaine fragilité des ménages propriétaires occupants sur le Beauvaisis, en légère diminution par rapport à 2009.

Les ménages selon leurs revenus et les plafonds HLM 2009-2013						
	Inférieur ou égal à 30 %	De 30 % à 60 % inclus	De 60 % à 100 % inclus	De 100 % à 150 % inclus	Supérieur à 150%	Total
CAB 2009	11,6	17,5	28,3	25,5	17,1	100
CAB 2013	12,7	16,5	27,4	25,6	17,8	100

Sources : FILOCOM 2013, MEDDE d'après DGFIP / Direction de l'Aménagement - service habitat



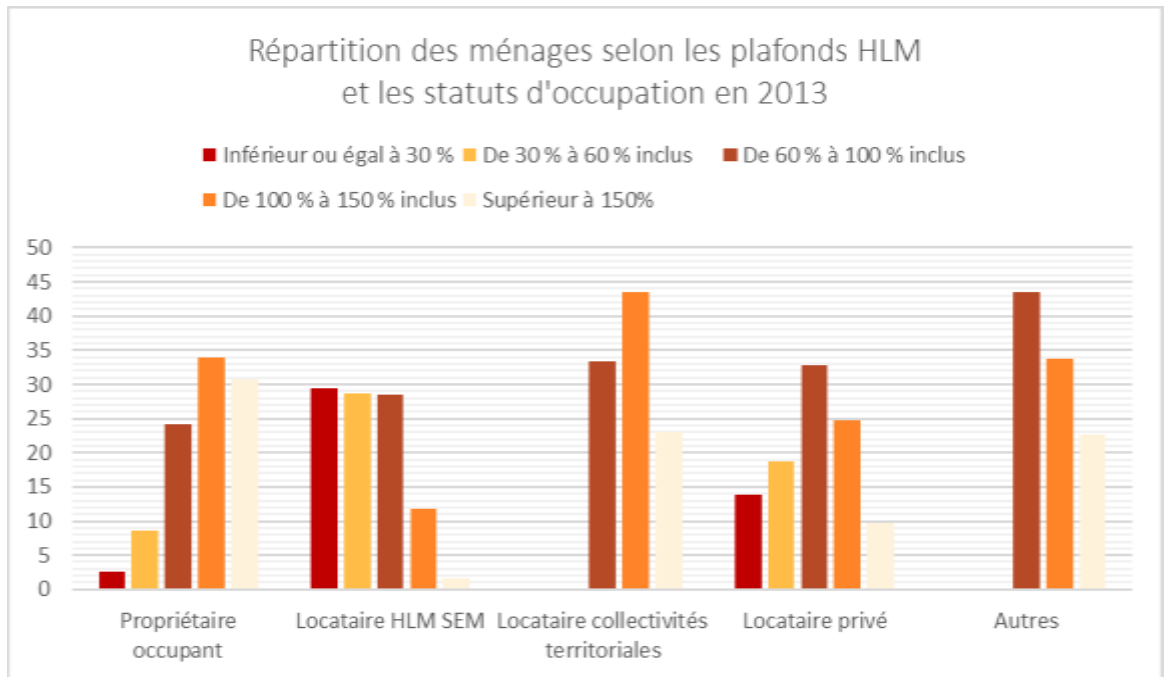
Sources : FILOCOM 2013, MEDDE d'après DGFIP / Direction de l'Aménagement - service habitat

Répartition des ménages selon leurs revenus et selon les plafonds HLM 2009-2013												
	Propriétaire occupant		Locataire HLM SEM		Locataire collectivités territoriales		Locataire privé		Autres		Total	
	2009	2013	2009	2013	2009	2013	2009	2013	2009	2013	2009	2013
Inférieur ou égal à 30 %	426	409	2 386	2 793	S*	S	943	1 044	SI*	SI	3 794	4 300
De 30 % à 60 % inclus	1 553	1 408	2 646	2 709	SI	SI	1 412	1 415	SI	SI	5 704	5 614
De 60 % à 100 % inclus	4 065	3 968	2 623	2 704	48	26	2 373	2 485	136	119	9 245	9 302
De 100 % à 150 % inclus	5 376	5 580	1 058	1 121	42	34	1 725	1 863	120	92	8 321	8 690
Supérieur à 150%	4 679	5 048	161	160	15	18	658	736	80	62	5 593	6 024
Non renseigné	-	-	2	-	-	-	5	-	-	-	7	-
Total	16 099	16 413	8 876	9 487	105	78	7 116	7 543	336	273	32 664	33 930

* S : données secrétisées comprises entre 1 et 10 inclus

* SI (secret induit) données secrétisées aléatoirement afin d'éviter la reconstitution du secret.

Sources : FILOCOM 2013, MEDDE d'après DGFIP / Direction de l'Aménagement - service habitat



Sources : FILOCOM 2013, MEDDE d'après DGFIP / Direction de l'Aménagement - service habitat

Le seuil de pauvreté est un niveau de revenus au-dessous duquel un ménage est considéré comme pauvre. L'INSEE comme Eurostat³⁵ mesurent ce seuil de manière relative, en utilisant une fraction du revenu médian. Eurostat et les pays européens, dont la France depuis 2009, utilisent en général un seuil à 60 % de la médiane des niveaux de vie. A noter que la France publie parallèlement des taux de pauvreté selon d'autres seuils (40 %, 50 % ou 70 %), conformément aux recommandations du rapport du Conseil national de l'information statistique (CNIS) sur la mesure des inégalités.

En 2013, le seuil de pauvreté était de près de 707€ par mois. Sur cette base, l'analyse des données Filocom de l'Etat nous indique que le parc de logements du Beauvaisis compte 6 850 ménages dont les revenus sont situés sous ce seuil de pauvreté, soit environ 20% de l'ensemble des ménages, supérieur à celui du département (14,8%). A plus de 61%, ces ménages sont locataires du parc HLM, et près de 14% d'entre eux sont propriétaires occupants, ce qui induit des besoins croissants de solvabilité des ménages propriétaires face aux enjeux du maintien et de la réhabilitation de leurs biens.

³⁵ Direction générale de la Commission européenne chargée de l'information statistique à l'échelle communautaire.

Ménages sous seuil de pauvreté par statut d'occupation en 2013 (en %)						
	Propriétaire occupant	Locataire HLM SEM	Locataire collectivités territoriales	Locataire privé	Autres	Total ménages fiscaux
Nombre de ménages fiscaux sous seuil de pauvreté	931	4 223	20	1 603	73	6 850
Part des ménages sous seuil de pauvreté par statut d'occupation dans l'ensemble des ménages sous seuil de pauvreté	13,6	61,6	0,3	23,4	1,1	100
Part des ménages sous seuil de pauvreté par statut d'occupation	2,7	12,4	0,1	4,7	0,2	20,2

Sources : FILOCOM 2013, MEDDE d'après DGFIP / Direction de l'Aménagement - service habitat

2.2.2 Une offre variée et adaptée aux besoins des publics spécifiques

2.2.2.1 Logements étudiants

2.2.2.1.1 Une demande en évolution

La ville de Beauvais compte 4 687 étudiants pour l'année universitaire 2013-2014 répartis selon les structures suivantes :

- Institut LaSalle : 1 752 étudiants
- Promeo Beauvais : 600 étudiants
- Antenne universitaire : 480 étudiants
- Institut Universitaire de Technologie (IUT) de l'Oise, à Beauvais : 475 étudiants
- Institut de Formation en Soins Infirmiers (IFSI) : 424 étudiants
- BTS du Lycée Félix Faure : 257 étudiants
- Ecole d'ingénieurs du Conservatoire National des Arts et Métiers (CNAM) : 250 étudiants
- Ecole Supérieure du Professorat et de l'Education (ESPE) : 174 étudiants
- BTS du Lycée Paul Langevin : 119 étudiants
- BTS du Lycée Jeanne Hachette : 70 étudiants
- BTS du Lycée François Truffaut : 59 étudiants
- Ecole d'art du Beauvaisis : 27 étudiants

Plus d'un tiers de ces étudiants font partie de l'Institut Polytechnique LaSalle Beauvais, pôle de formation supérieure le plus important de l'agglomération, né de la fusion entre l'ISAB (Institut Supérieur d'Agriculture de Beauvais) et l'IGAL (Institut Géologique Albert-de-Lapparent) en 2006. Depuis 2005, environ 850 nouveaux étudiants ont été accueillis à l'Institut LaSalle suite à la fusion ainsi qu'à la création de nouvelles filières. Ceci explique en partie l'augmentation du nombre d'étudiants à Beauvais. Près de 500 nouveaux étudiants se sont inscrits à Beauvais entre 2009 et 2014.

Sur la CAB en 2013-2014 :

4 687

Etudiants

1 186

Logements dans les structures d'accueil étudiantes

2.2.2.1.2 Les structures d'accueil étudiantes

Dans l'agglomération, deux structures d'accueil permettent de loger un quart des étudiants. Tout d'abord, l'Institut LaSalle possède sa propre résidence située sur le campus à proximité de l'école au Nord de Beauvais, ainsi que celle récemment construite en centre-ville, pour un total de 1 087 places. Par ailleurs, le CROUS³⁶ possède également une résidence étudiante de 99 logements (résidence Kennedy à Beauvais), propriété de la SA HLM du Beauvaisis, qui est située en centre-ville, à proximité de l'université et dont l'accès se fait sous conditions de ressources. Ces 1 186 logements situés dans la ville centre sont pour certains aménagés et adaptés à l'accueil de personnes handicapées.

Afin d'accueillir de nouveaux étudiants suite à l'ouverture de nouvelles filières, l'Institut Lasalle a augmenté récemment sa capacité d'accueil. Ainsi, en 2010 la SA HLM de l'Oise a construit 60 logements sur le campus, la SA HLM du Beauvaisis en a construits 64 en 2011 et 70 en 2012 sur le campus ainsi que 132 en 2012 en centre-ville, soit 326 nouveaux logements entre 2010 et 2013.

Parallèlement, l'internat de l'IFSI, qui proposait 62 places, a fermé en 2012 ainsi que deux résidences du CROUS à Beauvais, réduisant l'offre d'environ 120 logements.

La part des étudiants logés dans des structures d'accueil au sein de la CAB était de 35 % en 2008³⁷ et a diminué de 10 points pour atteindre 25 % en 2014. L'offre des logements dédiés à ce public ne suit donc pas l'évolution de la demande qui augmente. Ce phénomène amène alors les étudiants à se tourner vers le marché privé.

2.2.2.1.3 Le marché privé des petits logements comme complément de l'offre en structure d'accueil

Les 3 500 étudiants restants se logent de deux manières. D'une part, certains étudiants privilégient le logement au domicile parental lorsqu'ils en ont la possibilité. D'autre part, les étudiants non originaires de l'agglomération occupent des logements du parc privé qui peuvent être de petits logements ou des logements de taille plus conséquente pour les colocations étudiantes.

Cet accès au logement sur le marché privé peut s'avérer difficile pour certains étudiants car l'offre n'est pas en adéquation avec leur budget restreint. En effet, les bailleurs privés choisissent leurs locataires en fonction des garanties qu'ils apportent, or les étudiants qui n'ont pas de revenus fixes rencontrent souvent des difficultés à fournir une source de revenus suffisante.

La plupart des étudiants (en dehors des colocations étudiantes) cherche des petits logements (chambre, studios, T1...) meublés ou non qui représentent moins de 10 % du parc de logements à Beauvais.

2.2.2.2 Logement et hébergement des personnes âgées

2.2.2.2.1 Des besoins en logement qui évoluent

Le vieillissement de la population a une incidence directe sur les besoins en logement. En effet, l'allongement de la durée de vie couplée à une volonté d'un maintien à domicile le plus longtemps possible engendrent une augmentation de la durée de l'occupation du parc. Cela contribue à une moindre rotation interne et à une tension du marché.

Ce maintien à domicile nécessite une adaptation des logements au vieillissement et à la dépendance des personnes âgées afin qu'elles conservent au maximum leur autonomie ainsi qu'une localisation optimale.

³⁶ Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires

³⁷ D'après le PDH de 2013

En 2010, sur la CAB :

5 631

Personnes âgées de plus de 75 ans, soit

7,1%

De la population

Pour les personnes dans l'impossibilité de rester à domicile, d'autres solutions d'hébergement peuvent être envisagées, comme les maisons de retraite, les résidences pour personnes âgées médicalisées ou non, les logements en foyer etc. sachant que l'entrée est parfois conditionnée par les niveaux de ressources.

En 2010 à l'échelle de la CAB, 7,1 % de la population a plus de 75 ans, ce qui représente 5 631 personnes. Dans les années à venir, le vieillissement de la population sur le territoire entraînera un besoin croissant en logements adaptés et en services de proximité.

2.2.2.2.2 Le niveau d'équipement en structures d'accueil

Deux types de structures pour les personnes âgées peuvent être identifiés. D'une part, les maisons de retraite, aussi appelées Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD), accueillent des personnes âgées qui nécessitent un accompagnement. D'autre part, les Résidences pour Personnes Agées (RPA) sont des logements pour personnes indépendantes. Finalement, le soin ou service à domicile est une autre solution pour les personnes âgées qui souhaitent rester dans leur propre logement.

TYPE	NOM	COMMUNE	NOMBRE DE PLACES
EHPAD	Saint-Lucien	Beauvais	210 lits
EHPAD (PRIVEE)	La Compassion	Beauvais	102 lits
EHPAD GEREE PAR ORPEA	Le Clos de Beauvaisis	Beauvais	112 lits
EHPAD (PRIVEE)	L'Age d'Or	Beauvais	89 lits
UNITE DE SOIN LONGUE DUREE	Saint-Lucien	Beauvais	100 lits
RPA GEREE PAR LE CCAS ³⁸	Le Bosquet	Beauvais	78 logements F1 bis
RPA GEREE PAR LE CCAS	Le Prayon	Beauvais	50 logements F1 bis
RPA NON MEDICALISEE GEREE PAR LE CCAS	La Clé des champs	Beauvais	80 logements
FOYER D'HEBERGEMENT		Beauvais	55 logements
RPA		Savignies	31 logements
RPA	Le Soleil d'Or	Auneuil	49 logements
TOTAL	11 établissements		613 lits + 343 logements = 956 places

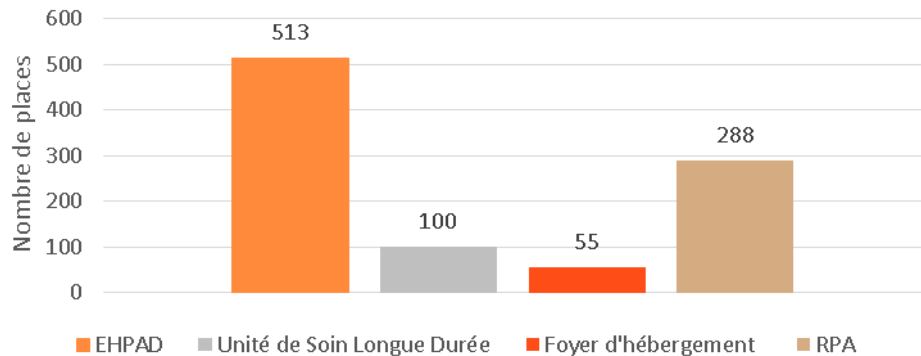
Tableau 8 : L'offre en structures d'accueil pour les personnes âgées sur la CAB

SOURCE : GUIDE DES ETABLISSEMENTS POUR PERSONNES AGEES 2013-2014 - CONSEIL GENERAL DE L'OISE

En 2013, sur le territoire de l'agglomération, les 11 établissements spécialisés dans le logement des personnes âgées sont majoritairement situés dans la ville centre, à proximité des commodités. Deux communes rurales possèdent ce type d'équipement, Savignies et Auneuil, proposant à elles deux 80 logements.

³⁸ Centre Communal d'Action Sociale

Nombre de places par type de structure d'accueil pour personnes âgées sur la CAB en 2013



Graphique 45 : Nombre de places par type de structure d'accueil pour les personnes âgées sur la CAB en 2013

SOURCE : GUIDE DES ETABLISSEMENTS POUR PERSONNES AGEES 2013-2014 - CONSEIL GENERAL DE L'OISE

170

Places pour 1 000 personnes âgées de + 75 ans sur la CAB soit

956

Places au total

L'ensemble de ces structures d'accueil représente 956 places (lits + logements) en 2013. Le taux d'équipement³⁹ en structure d'accueil est d'environ 170 dans l'agglomération. Ce taux est supérieur à ceux de l'Oise (159), de la Picardie (130) et de la France (121).

2.2.2.3 Logement et hébergement des personnes handicapées

La Loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, définit le handicap comme : « [...] toute limitation d'activité ou restriction de participation à la vie en société subie dans son environnement par une personne en raison d'une altération substantielle, durable ou définitive d'une ou plusieurs fonctions physiques, sensorielles, mentales, cognitives ou psychiques, d'un polyhandicap ou d'un trouble de santé invalidant ».

La population des personnes handicapées est mal connue et difficile à déterminer car il n'existe pas de source statistique précise en raison des problèmes de définitions inhérents à la notion de handicap. Il est néanmoins possible d'estimer cette population en prenant en compte les données issues des Maisons Départementales des Personnes Handicapées (MDPH) ou de la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) qui attribue des prestations liées au handicap, comme l'Allocation aux Adultes Handicapés (AAH) ou encore l'Allocation d'Education de l'Enfant Handicapé (AEEH).

Ainsi, selon les chiffres de la CAF de 2012, 2 % de la population française âgée de plus de 20 ans bénéficient d'une Allocation Adulte Handicapé. Il en est de même pour la Picardie et l'Oise. Sont dénombrées dans le périmètre de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis, 1 770 personnes bénéficiaires de cette allocation, ce qui représente 3 % de la population de plus de 20 ans.

La Prestation de Compensation du Handicap (PCH) est une aide personnalisée distribuée par le Conseil Général, visant à financer les besoins de compensation des personnes handicapées au regard de leur projet de vie. En 2010, près de 3 000 personnes handicapées bénéficiaient de la PCH pour permettre leur maintien à domicile⁴⁰.

Part des allocataires AAH :

2 %

En France, Picardie et Oise

3 %

Au sein de la CAB

³⁹ Nombre de places pour 1 000 personnes âgées de 75 ans et plus

⁴⁰ Source : Schéma Départemental de l'autonomie des personnes - 2012-2017

Deux types d'établissements accueillant un jeune public handicapé sont présents à Beauvais. Les enfants et adolescents atteints de déficiences intellectuelles sont principalement pris en charge dans des Instituts Médico Educatifs (IME) ou des Instituts Médico Pédagogiques (IMP).

En ce qui concerne les adultes, il existe davantage de types de structures. Tout d'abord, les Maisons d'Accueil Spécialisées (MAS) accueillent des personnes handicapées qui ne peuvent pas exercer d'activité professionnelle, n'ont pas acquis l'autonomie dans la quasi-totalité des actes essentiels de la vie quotidienne ou nécessitent une surveillance quasi constante. Ensuite, les foyers de vie accueillent des personnes handicapées ne pouvant pas ou plus travailler, mais qui disposent toutefois d'une autonomie ne justifiant pas leur admission en MAS. Les personnes handicapées ne souhaitant ou ne pouvant pas intégrer un internat, les travailleurs à temps partiel en Etablissements ou Services d'Aide par le Travail (ESAT), ou encore des personnes restant dans leur milieu familial ou dans des familles d'accueil, le soir et les week-ends, peuvent être accueillies dans des Services d'Accueil de Jour. Finalement, on trouve sur le territoire des résidences adaptées non médicalisées. Dans ces résidences les personnes sont locataires d'un petit appartement dans lequel elles peuvent être autonomes tout en bénéficiant d'un accompagnement éducatif.

EQUIPEMENT	IME / IMP
Nombre d'établissements	5
TOTAL PLACES	Jour : 229
	Internat : 121

Tableau 9 : Capacité d'accueil en 2013 pour les enfants handicapés

SOURCE : MDPH OISE

EQUIPEMENT	NOMBRE D'ETABLISSEMENTS	NOMBRE DE PLACES		
		Jour	Internat	Appartements
MAISON D'ACCUEIL SPECIALISEE	2	20	123	0
FOYER DE VIE	1	9	16	0
SERVICE D'ACCUEIL DE JOUR	2	35	0	0
RESIDENCE ADAPTEE NON MEDICALISEE	1	0	0	88
TOTAL	6	64	139	88
		Nombre total de place : 291		

Tableau 10 : Capacité d'accueil en 2013 pour les adultes handicapés

SOURCE : MDPH OISE

Taux d'équipement pour les adultes handicapés :

4,0

Pour l'Oise

7,8

Pour la CAB

Le taux d'équipement⁴¹ en structure d'accueil pour les enfants handicapés est positif puisque il est de 17 places pour 1 000 jeunes de moins de 20 ans. Par ailleurs, avec un total de 291 places pour des personnes adultes handicapées réparties dans cinq structures d'hébergement différentes, l'agglomération présente un taux d'équipement de 7,8 places pour 1 000 habitants âgés de 20 à 55 ans, contre 4,0 pour le département de l'Oise.

⁴¹ Nombre de places pour 1 000 habitants âgés de 20 à 55 ans

Il est à noter que ces équipements ne profitent pas uniquement aux habitants de la CAB mais également à ceux des communes extérieures qui ne possèdent pas ce type de structure.

2.2.2.4 Accueil des gens du voyage

En application de la loi Besson du 31 mai 1990, puis des nouvelles dispositions de la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, complétée par la loi du 18 mars 2003 relative à la sécurité intérieure, l'accueil des gens du voyage repose sur la réalisation d'un schéma départemental. Ce dernier prévoit, en fonction des besoins et des capacités d'accueil existantes, la nature, la localisation et la capacité des structures d'accueil à créer dans les communes. A l'échelle de l'Oise, 555 places sont prévues d'après ce schéma. La loi impose aux communes de plus de 5 000 habitants de réserver aux gens du voyage des terrains aménagés.

L'objectif introduit par la loi est de parvenir à un équilibre entre la liberté d'aller et venir, l'aspiration des gens du voyage à stationner dans des conditions décentes et le souhait légitime des élus locaux d'éviter les stationnements illicites. En effet, la loi de 2000 permet aux communes répondant au schéma départemental d'interdire le stationnement des gens du voyage sur le reste du territoire.

Par délibération du 10 mai 2005, l'assemblée délibérante de l'agglomération a reconnu l'intérêt communautaire de l'équipement dédié à l'accueil des gens du voyage. La CAB s'est vue confier les compétences en ce qui concerne l'accueil des gens du voyage, la gestion et l'entretien des aires, dans le cadre de sa compétence obligatoire en matière d'équilibre social de l'habitat. Ainsi, il existe sur le territoire intercommunal une aire d'accueil des gens du voyage et une aire de grand passage dont l'aménagement, la gestion et l'entretien sont depuis 2005 d'intérêt communautaire.

La capacité de l'aire d'accueil est de 130 places, soit 65 emplacements⁴², sur environ 3 hectares. Son accès est disponible à l'année et le droit de place forfaitaire journalier par emplacement est de 3 € TTC⁴³ (avec une caution de 100 € pour chaque emplacement).

L'aire de grand passage, destinée à recevoir des grands groupes voyageant ensemble, comprend 150 places sur 3,7 hectares. Son accès ne se fait qu'en période estivale et le droit de place forfaitaire journalier par caravane est de 1 € TTC (avec une caution de 500 € pour chaque groupe).

Enfin, des terrains familiaux de 0,7 hectares, appartenant à la ville de Beauvais et gérés par celle-ci, sont loués à 18 familles de gens du voyage sédentarisées. Le loyer s'élève à 60 € par mois avec 15 € de charges.

La connaissance de la population concernée par le processus d'ancrage territorial est nécessaire afin de pouvoir apporter des solutions adaptées en termes d'habitat. Il est important de pouvoir mettre à leur disposition une offre de logements décentes, ainsi qu'un accompagnement social et éducatif adapté.

130

Places sur l'aire d'accueil

150

Places sur l'aire de grand passage

18

Terrains familiaux

⁴² Espace de stationnement de plusieurs caravanes (en pratique 2 ou 3) et des véhicules appartenant au même groupe familial

⁴³ Pour les frais généraux de fonctionnement de l'aire (entretien des parties communes, espaces verts, éclairage public, enlèvement des ordures ménagères)

2.2.2.5 Hébergements et logements d'insertion sociaux

Le droit au logement est garanti par l'Etat, dans les conditions prévues par la loi, aux personnes qui ne peuvent obtenir un logement décent et indépendant par leurs propres moyens.

La mise en œuvre du droit au logement fait l'objet de deux grandes lois :

La loi du 31 mai 1990 (loi Louis Besson⁴⁴) qui a notamment institué les Plans Départementaux d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD), comme suit :

« Garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation. Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir ».

Le PDALPD, signé pour 3 ans par l'Etat et le conseil général, est un outil de gestion sociale qui vise à développer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins du territoire, à rendre les ménages financièrement indépendants et à les accompagner dans leurs démarches. Il est devenu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) suite à sa fusion avec le Plan Départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion (PDAHI), instaurée par la loi ALUR. Le PDALPD de 2008 a donné lieu à la signature d'un accord collectif départemental en 2010, scellant les engagements réciproques du département et des bailleurs sociaux quant au relogement des ménages bénéficiaires de ce plan. Sa révision a été lancée par le département de l'Oise en 2014.

La loi du 5 mars 2007 (loi DALO⁴⁵) qui a rendu le droit au logement opposable en ouvrant au citoyen des voies de recours, définie de la manière suivante :

« Le droit à un logement décent et indépendant mentionné à l'article 1 de la loi du 31 mai 1990, visant la mise en œuvre du droit au logement, est garanti par l'Etat à toute personne qui, résidant sur le territoire français de manière régulière [...] n'est pas en mesure d'y accéder par ses propres moyens ou de s'y maintenir. »

Le principe du DALO est que toute personne ayant effectué une demande de logement et n'ayant pas reçu de proposition adaptée à sa demande peut saisir la commission départementale de médiation. Si l'Etat ne répond pas aux demandes reconnues comme prioritaires par la commission, il peut être condamné par le tribunal administratif au titre du droit au logement opposable.

Le droit au logement est à l'origine de la création de logements mais aussi de structures d'hébergement pour les personnes défavorisées sur le territoire.

Le statut des occupants distingue le logement de l'hébergement.

Dans le cas du logement, même temporaire, les occupants ont un statut d'occupation (bail ou contrat de résidence) avec garanties de maintien dans les lieux. Ainsi, ils paient un loyer ou une redevance et bénéficient des aides personnelles au logement.

⁴⁴ Extrait de l'article 1er de la loi n°90-449, dite « loi Besson » du 31 mai 1990 visant à mettre en œuvre le droit au logement, renforcée par la lutte contre les exclusions de juillet 1998 et par la loi relative aux libertés et responsabilités locales du 13 août 2004

⁴⁵ Droit Au Logement Opposable

Dans le cas de l'hébergement, il n'y a aucun titre d'occupation. Une participation aux frais d'hébergement peut être demandée, mais elle est fixée en fonction des ressources et n'ouvre pas droit aux aides personnelles au logement. Quant aux personnes hébergées, elles n'ont pas droit au maintien dans les lieux. L'hébergement peut, cependant, ouvrir à des droits (ALT⁴⁶) à l'organisme d'accueil.

Il existe trois niveaux d'hébergement⁴⁷ pour les personnes défavorisées proposant également un accompagnement social :

- Les hébergements d'urgence
- Les hébergements d'insertion
- Les logements adaptés (ou accompagnés)

Les orientations vers les centres d'hébergement s'effectuent via le SIAO⁴⁸ et via le 115 pour l'hébergement d'urgence.

2.2.2.5.1 Hébergement d'urgence

« Toute personne sans abri en situation de détresse médicale, psychique et sociale a accès, à tout moment, à un dispositif d'hébergement d'urgence. »

Cet hébergement d'urgence doit lui permettre, dans des conditions d'accueil conformes à la dignité de la personne humaine, de bénéficier de prestations assurant le gîte, le couvert et l'hygiène, une première évaluation médicale, psychique et sociale, réalisée au sein de la structure d'hébergement ou, par convention, par des professionnels ou des organismes extérieurs et d'être orientée vers tout professionnel ou toute structure susceptibles de lui apporter l'aide justifiée par son état, notamment un centre d'hébergement et de réinsertion sociale, un hébergement de stabilisation, une pension de famille, un logement-foyer, un établissement pour personnes âgées dépendantes, un lit halte soins santé ou un service hospitalier. »

SOURCE : LEGIFRANCE, ARTICLE L345-2-2 DU CODE DE L'ACTION SOCIALE ET DES FAMILLES

L'hébergement d'urgence se fait sans condition réglementaire de ressources. Il s'agit d'un accueil sans sélection des publics accueillis et sans condition de régularité de séjour.

En 2013, il existe 5 structures d'accueil d'urgence dans l'agglomération, soit 65 places, toutes concentrées à Beauvais et respectivement gérées par le CAEPP⁴⁹, l'ADARS⁵⁰, Accueil & Promotion, ABEJ⁵¹ COQUEREL ainsi qu'Emmaüs. De plus, 53 autres places, dont 14 pour les demandeurs d'asile, sont réservées à cet effet à l'hôtel ou en gîte.

Lors du déclenchement du plan d'urgence « grand froid », 35 à 100 places supplémentaires selon le niveau d'urgence peuvent être assurées par ces structures d'accueil.

L'hébergement d'urgence doit cependant être ponctuel et ne doit pas être considéré comme une solution durable.

En complément de cela, le dispositif AT-SA (Accueil Temporaire Service de l'Asile), de type hébergement d'urgence, a été mis en œuvre par Adoma pour les demandeurs d'asile dans le cadre des orientations données par le Service de l'asile du Ministère de l'Intérieur. Avec

65

Places d'accueil d'urgence

53

Places à l'hôtel ou en gîte

73

Places en AT-SA

⁴⁶ Allocation Logement Temporaire

⁴⁷ Enquête réalisée en 2014 auprès de la DDCS (Direction Départementale de la Cohésion Sociale) dans le cadre de la révision du diagnostic du PLH - Données datant de 2013

⁴⁸ Service d'Insertion d'Accueil et d'Orientation

⁴⁹ Centre d'Accueil Entraide Précarité Pauvreté

⁵⁰ Association Départementale d'Accueil et de Réadaptation Sociale

⁵¹ Association Baptiste pour l'Entraide et la Jeunesse

ce dispositif, 73 places peuvent être ouvertes en cas d'urgence pour les réfugiés politiques à Beauvais.

2.2.2.5.2 Hébergement d'insertion

L'hébergement d'insertion est destiné à l'accueil des personnes en difficultés, aux ressources faibles voire nulles, qui ont besoin d'être accompagnées socialement et hébergées temporairement dans l'attente de trouver un logement autonome. Ce dispositif d'accueil, nécessitant une participation aux frais d'hébergement, comprend 3 types de structures : les CHRS (Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale), l'hébergement de stabilisation et les maisons relais.

Les CHRS offrent aux personnes connaissant de grandes difficultés d'ordre économique et social, un hébergement ainsi qu'un projet de réinsertion individualisé et global. L'objectif est d'aider les personnes à récupérer leur autonomie personnelle et sociale. En 2013, la ville centre concentre 169 places en CHRS. De plus, Adoma dispose de 85 places en Centre d'Accueil des Demandeurs d'Asile (CADA). Les CADA assurent l'accueil, l'hébergement et l'accompagnement social et administratif des demandeurs d'asile.

Le dispositif de stabilisation vise avant tout un public très désocialisé, vivant dans la rue depuis plusieurs années et en rupture avec les structures classiques. Il propose un accompagnement social qui doit permettre aux personnes éloignées de l'insertion de se stabiliser et de favoriser leur future orientation vers des structures adaptées à leur situation. Le CAEPP répond à ce type d'hébergement en offrant 9 places.

Les maisons relais, quant à elles, accueillent des personnes à faible niveau de ressources, dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourde et dont l'accès à un logement autonome apparaît difficile à court terme, sans relever toutefois de structures d'insertion de type CHRS. Cet accueil est géré par ABEJ COQUEREL sur Beauvais, qui offre 13 places.

Déployé depuis novembre 2013 sur Beauvais, le Service d'Hébergement et d'Accompagnement des Projets vers l'Autonomie Durable (SHAPAD) est un dispositif géré par Adoma qui propose 25 logements pour des familles issues de l'immigration en situation régulière.

Le but de l'ensemble de ces structures d'accueil est de reconstituer les étapes des parcours résidentiels ascendants avant l'accès au logement ordinaire. Ces logements doivent constituer une étape dans un parcours, avec une durée limitée et une issue.

L'enjeu est donc de favoriser l'accès au logement par :

- une offre d'habitat adaptée aux différentes étapes des parcours résidentiels, assurant la sortie d'un parc vers un autre et permettant une ascension résidentielle.
- des actions d'accompagnement social : aides sociales, FSL⁵², baux glissants⁵³,...
- des actions de médiation sociale : notamment coopération bailleurs-associations.

2.2.2.5.3 Logements adaptés

Les logements adaptés sont composés de résidences sociales ainsi que de logements gérés grâce à l'outil d'intermédiation locative⁵⁴ par l'agence Tandem Immobilier, Agence

⁵² Fonds de Solidarité pour le Logement : outil financier permettant l'octroi d'aides financières (cautionnement, prise en charge du dépôt de garantie, frais d'installation...) aux personnes éligibles pour accéder à un logement locatif et s'y maintenir.

⁵³ Extrait Légifrance : « Le bail glissant a vocation à permettre l'accès des ménages en difficulté au statut de locataire »

A Beauvais :

169

Places en CHRS

85

Places en CADA

9

Places de stabilisation

13

Places en maisons relais

Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) de l’Oise. Le public accueilli doit alors s’acquitter d’un loyer.

D’une part, les résidences sociales offrent aux personnes en difficulté sociale et/ou économique un logement collectif temporaire meublé, avant l’accession à un logement autonome. Le fait d’être logé, et non plus seulement hébergé, assure à ces personnes des droits plus importants : statut de résident, aide personnalisée au logement, etc.

Sur la CAB, les résidences sociales sont de trois types : Foyer de Jeunes Travailleurs (FJT) avec 253 logements, Foyer de Travailleurs Migrants (FTM) avec 89 logements et résidence pour toute autre personne en difficulté (n’appartenant pas aux deux catégories précédentes) avec 99 logements, soit un total de 441 logements.

D’autre part, Tandem Immobilier, agence immobilière à vocation sociale présente à Beauvais, a pour but de favoriser l’accès et le maintien des personnes fragilisées dans un logement autonome de droit commun tout en sécurisant le risque locatif du bailleur privé. Cette association à but non lucratif cherche à protéger aussi bien les propriétaires que les locataires, en assurant la gestion de ces logements. L’attribution des logements se fait en lien étroit avec le SIAO. Les demandeurs concernés sont des ménages qui ont des ressources permettant de financer un loyer et doivent être en capacité administrative et sociale d’habiter un logement autonome. En 2013, cette agence a géré 146 logements sur le territoire de la CAB, dont 140 à Beauvais (88 étant conventionnés PLA-I ou PLUS) et les 6 autres sur Herchies et Verderel-lès-Sauqueuse.

2.2.2.5.4 Adéquation entre l’offre et la demande des hébergements et logements d’insertion sociaux

Il apparaît que l’offre en structure d’hébergement est suffisamment développée sur la CAB. Cependant, le public ciblé n’est pas toujours orienté, en fonction de ses besoins, vers la structure adaptée. En effet, des publics totalement autonomes mais avec de faibles niveaux de ressources sont parfois dirigés vers des hébergements ou logements accompagnés alors qu’ils pourraient accéder à un logement ordinaire à faible loyer.

Sur le territoire, il existe un déséquilibre entre l’offre et la demande. En effet, l’offre à destination des hommes isolés est plus conséquente que la demande tandis que certains publics comme les femmes ou familles avec enfants ou encore les femmes victimes de violence, ne trouvent pas de structure répondant à leurs besoins.

Par ailleurs, certaines structures d’hébergement ne disposent pas d’un aménagement intérieur approprié à l’accueil de public à profils différents. En effet, la mixité entre hommes, femmes, familles, personnes marginalisées peut être mal vécue car leurs besoins sont différents. Cependant, l’adaptation du bâti à certains publics nécessite également des moyens financiers plus conséquents puisque l’accueil d’un homme seul ou d’une femme avec des enfants engendre des besoins différents.

Finalement, certains centres ont évoqué le besoin de créer des logements de transition en vue d’accéder ensuite à un logement autonome de droit commun. De plus, la création de maisons relais permettrait également de satisfaire les besoins des personnes vieillissantes à faibles revenus qui n’ont pas les moyens d’aller en résidence appropriée à leur situation (RPA).

En 2012, une nouvelle réflexion en vue d’une réadaptation de l’offre et de la demande a débuté au sein de la DDCS (Direction Départementale de la Cohésion Sociale). Il en

Sur la CAB :

253

Logements en FJT

89

Logements en FTM

99

Logements en résidences sociales « classiques »

146

Logements gérés par Tandem Immobilier sur la CAB dont

140

Sur Beauvais

⁵⁴ Prend en charge à la fois la prospection immobilière, la gestion locative et l’accompagnement social des locataires

découle une gestion plus adaptée des demandes permettant de mieux cibler les besoins et ainsi d'orienter le public vers une structure d'accueil adéquate.

La ville dispose d'une capacité d'accueil en hébergement de 845 places réparties dans les onze structures suivantes :

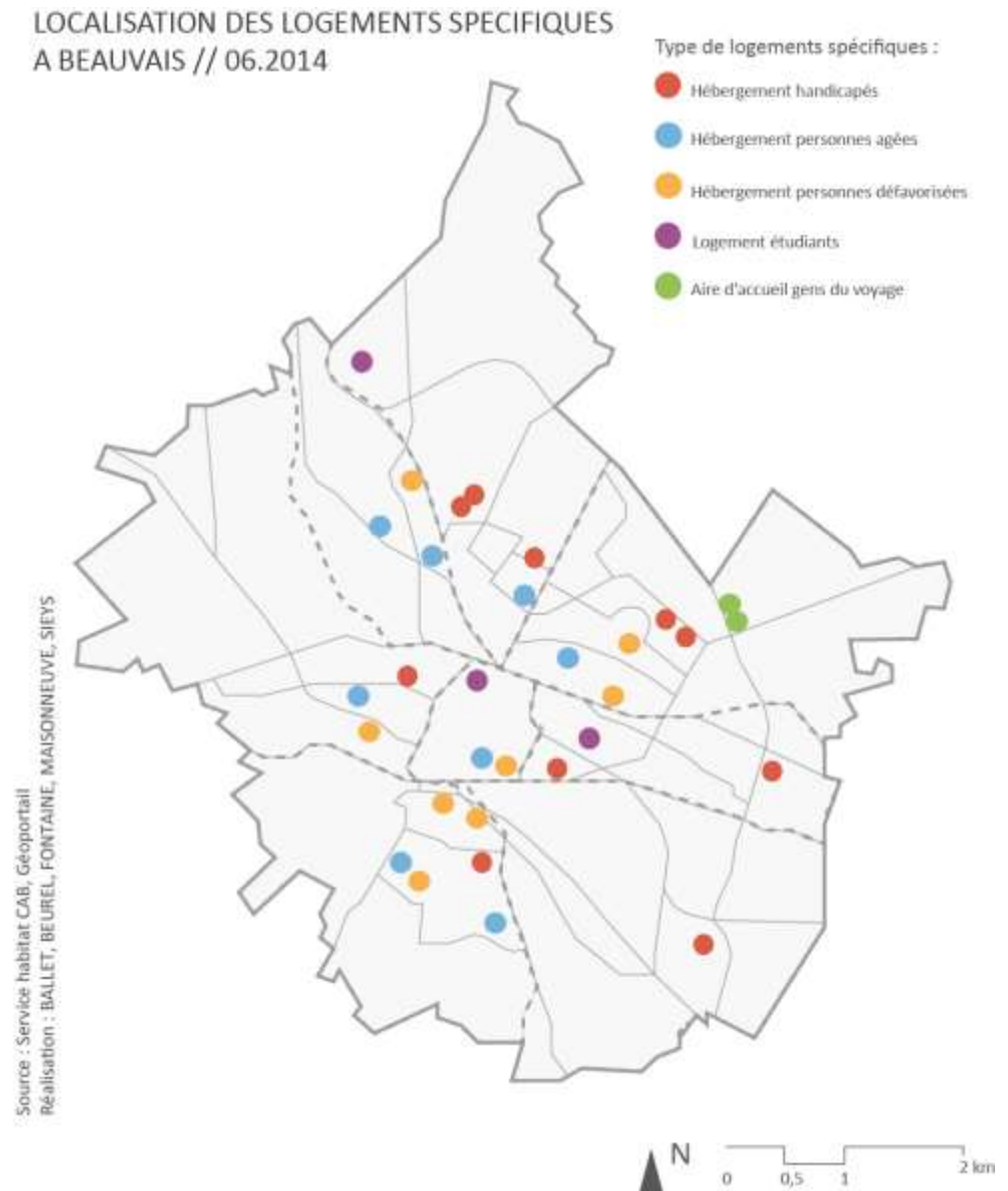
Nom de la structure	Type de foyer	Public touché	Capacité d'accueil	Nombre de personnes accueillies en 2013	Durée moyenne d'hébergement	Autres observations
CAEPP Beauvais	Hébergement d'urgence	Hommes isolés et majeurs	10 places	NC	NC	
Emmaüs Beauvais	Hébergement d'urgence	Toutes personnes majeures isolées et familles	10 places	NC	NC	Davantage concerné par l'accueil de jour
Etape - ADARS Beauvais	Hébergement d'insertion (CHRS) et accueil d'urgence	Personnes isolées	20 places (dont 10 d'urgence et 10 d'insertion) 4 places de mise à l'abri	295	143 jours pour insertion, 77 jours pour urgence, 2,6 jours pour mise à l'abri	Saturé, taux d'occupation de 101,7 % (en 2013)
Harmonie - ADARS Beauvais	Hébergement d'insertion (CHRS)	Tout public, familles monoparentales	66 places	124	428 jours	Saturé, taux d'occupation de 108,31 % (en 2013)
CAEPP Beauvais	Hébergement d'insertion (CHRS)	Hommes seuls et majeurs	18 places	41	NC	
Le chemin - ABEJ COQUEREL Beauvais	Hébergement d'insertion (CHRS) et accueil d'urgence	Personnes isolées ou familles	65 places CHRS 15 places d'urgence	NC	9 mois	
CAEPP Beauvais	Hébergement d'insertion (stabilisation)	Hommes seuls et majeurs	9 places	19	NC	
ABEJ COQUEREL Beauvais	Hébergement d'insertion (Maison relais)	Personnes isolées	13 places	NC	Pas de durée maximum de séjour	Aucune place vacante

Nom de la structure	Type de foyer	Public touché	Capacité d'accueil	Nombre de personnes accueillies en 2013	Durée moyenne d'hébergement	Autres observations
Résidence de la Haute Lisse - ADOHJ Beauvais	Logements adaptés (Résidence sociale)	Personnes et parents isolés ou couples, âgés de 16 à 30 ans	99 logements	NC	NC	Logements construits en 2009 afin de renforcer l'offre pour les étudiants et les jeunes actifs, jugée insuffisante par rapport à la demande
ADOMA Beauvais	Logements adaptés (Foyer de Travailleurs Migrants)	Personnes isolées ou petites familles, issues d'immigration en situation régulière	89 logements	NC	NC	
Accueil & Promotion Beauvais	Logements adaptés (Foyer Jeunes Travailleurs) et accueil d'urgence	Personnes âgées de 16 à 30 ans	180 logements 20 places d'urgence	327	3 mois et plus	
Louise Michel - Fondation Ignace Ricard Clamaron Beauvais	Logements adaptés (Foyers de Jeunes Travailleuses)	Femmes isolées âgées de 16 à 30 ans	73 logements	NC	NC	
ADOMA Beauvais	CADA	Demandeurs d'asile en attente de régularisation	85 places 73 places AT-SA	NC	NC	Procédure de régularisation longue

Tableau 11 : Les centres d'hébergement au sein de la CAB en 2013

SOURCES : DDCS, SIA2O, ABEJ COQUEREL, ACCUEIL & PROMOTION, ADARS, CAEPP

La carte suivante localise l'ensemble des logements spécifiques se trouvant majoritairement dans la ville centre.



Carte 17 : Localisation des logements spécifiques à Beauvais
SOURCE : SERVICE HABITAT CAB

2.2.3 Favoriser le développement d'une offre de logements libres

La majeure partie des parcours résidentiels ont tendance à aboutir à l'accès à la propriété, cependant, en raison d'un contexte économique peu favorable, les ménages modestes du parc locatif privé ou social rencontrent des difficultés à devenir propriétaire de leur logement. Pour favoriser l'accès à la propriété et fluidifier les parcours résidentiels, il apparaît nécessaire d'agir sur la difficulté des ménages à atteindre cet objectif en mettant en place des outils d'aide à l'accès.

Objectif de construction :

39 %

Atteint à mi-parcours à Beauvais

51,4 %

Dans les communes rurales

Le PLH 2010-2016 de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis a pour objectif la construction de 3 401 logements neufs en accession intermédiaire aidée et accession libre sur l'ensemble du territoire en 6 ans. Le rapport d'évaluation effectué à mi-parcours en 2013 indique pour cette catégorie une réalisation à un peu plus d'un tiers de l'objectif avec une moyenne inférieure à celle attendue, à savoir 440 logements par an quand il en est attendu 567. En valeur absolue on parvient à 1 319 logements autorisés sur 1 700 attendus en 3 ans de PLH et seulement 39,0 % de l'objectif à 6 ans atteint à mi-parcours.

Il est à noter que les communes rurales atteignent la moyenne attendue à mi-parcours, soit 51,4 % de l'objectif global du secteur hors Beauvais à 6 ans.

Mis en œuvre en 2006, le PASS Foncier a permis aux ménages à revenus modestes, candidats à l'accession et n'ayant jamais été propriétaires, de faire construire ou d'acquérir plus facilement un logement neuf. Cet outil de financement favorisant l'accession n'est plus en vigueur aujourd'hui. Il se déclinait sous deux formes :

Le PASS Foncier sous la forme d'un bail à construction : réservé à la construction ou l'acquisition d'une maison individuelle hors copropriété, il permet de concentrer, dans un premier temps, l'effort financier sur le seul remboursement des prêts finançant la construction. L'acquisition du terrain est quant à elle reportée à l'issue de la période de remboursement de la construction.

Le prêt PASS Foncier à remboursement différé : pendant une première période l'emprunteur ne paye que les intérêts, le remboursement du capital est reporté ultérieurement. Ce prêt peut être obtenu pour la construction ou l'acquisition d'une maison.

En ce qui concerne la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis, le PASS Foncier a permis, entre 2007 et 2010, à 96 ménages primo-accédants de devenir propriétaire sur 15 communes du territoire dont 59% sur la ville centre. Des aides d'un montant total de 329 000€ ont été versées grâce à ce financement partenarial CAB/Etat.

Sur la période d'analyse, une vraie réussite du secteur rural est observable concernant le logement intermédiaire, essentiellement due au dispositif du PASS Foncier qui a beaucoup aidé à la sortie d'opérations.

D'autres dispositifs de financements ont été mis en place et permettent encore aujourd'hui d'aider l'accession à la propriété, à l'instar du Prêt à Taux Zéro (PTZ) qui est une facilité de financement instaurée par l'Etat et qui est accordée aux ménages sous conditions liées aux revenus et au logement. Il s'agit d'un crédit sans intérêt, dont les caractéristiques dépendent du nombre de personnes composant le foyer, de la zone géographique et de l'ancienneté du logement. Selon une étude du Crédit Foncier Immobilier en 2011, 97 PTZ ont été accordés dans l'agglomération sur la période 2010-2011.

Le PTZ révisé et remplacé par le PTZ + en 2012 permet d'aider la construction d'un logement neuf ou l'acquisition d'une maison ou d'un appartement neuf à un plus grand nombre de ménages éligibles selon les plafonds de ressources fixés. Ce type de financement a d'ores et déjà permis d'aider 69 opérations sur le territoire intercommunal au cours de l'année 2012.

Concernant les ventes de patrimoine par les organismes bailleurs, en 2012 la CAB a mis en place un outil de suivi des projets de cession, portés à sa connaissance par les maires. Le maire de Beauvais s'est prononcé favorablement sur l'ensemble des projets de cession, dont elle a été informée par les bailleurs sociaux, pour un total de 84 logements depuis le

Sur la CAB :

96

Ménages bénéficiaires du Pass Foncier entre 2007 et 2010

97

PTZ accordés en 2010-2011

69

Opérations aidées par PTZ+ en 2012

84

Logements vendus par les organismes bailleurs en 2012-2013

1^{er} janvier 2012. Cet outil de suivi permet d’avoir une vision globale des ventes de patrimoine et de maintenir la vigilance nécessaire sur les cessions du parc réservé et sur le devenir des copropriétés.

La crise économique, provoquant une baisse des moyens des ménages en inadéquation avec les prix du foncier est un élément supplémentaire à prendre en compte.

Les politiques publiques permettent d’agir efficacement en matière de maîtrise des coûts du foncier. Par exemple, dans le cadre des 3 Zones d’Aménagement Concertées (ZAC) récemment créées (ZAC des Tisserands à Beauvais, ZAC de Beauvais-Vallée du Thérain et ZAC Boulenger à Auneuil), l’agglomération a pu acquérir du foncier dans l’objectif de maîtriser les évolutions de son coût. Ces ZAC offriront à terme 1 550 nouveaux logements dont une majeure partie sera destinée à l’accession.

Il est donc nécessaire, par la mise en œuvre de politiques publiques, de poursuivre l’action permettant dans le même temps de maîtriser les coûts du foncier et de favoriser l’accession à la propriété des ménages du territoire.

2.3 UNE EVOLUTION DES BESOINS RENDANT NECESSAIRE L’ADAPTATION DU PARC EXISTANT

2.3.1 Adapter le parc existant aux enjeux de la transition énergétique

2.3.1.1 Le cadre légal

Le cadre français de la politique de lutte contre le changement climatique s’appuie sur deux objectifs chiffrés et temporels.

La Décision n° 406/2009/CE du Parlement européen et du conseil du 23 avril 2009 oblige les Etats membres à réduire de 20 % leurs émissions de gaz à effet de serre afin de respecter les engagements de la Communauté en 2020 (objectif porté à 23 % pour la France).

Par ailleurs, le protocole de Kyoto fixé en France par la loi POPE⁵⁵ de 2005 a pour objectif de réduire de 75 % les émissions de gaz à effet de serre.

Concernant l’habitat privé, les politiques publiques conduites conjointement par l’Etat et les collectivités locales permettent à la fois de lutter contre la précarité énergétique des logements et d’apporter des éléments de confort supplémentaires améliorant la performance énergétique de l’habitat privé.

Dans le cadre des investissements d’avenir et sur la question de la rénovation thermique des logements, l’Etat a lancé depuis 2011 des programmes nationaux d’aide aux particuliers désireux d’améliorer leur habitat, à l’instar de la mise en place du Fonds d’Aide à la Rénovation Thermique (FART) permettant de mobiliser une Aide de Solidarité Ecologique (ASE) pour les projets de travaux en sortie de précarité énergétique (programme « Habiter Mieux » destiné aux propriétaires occupants modestes), ou plus récemment le Plan de Rénovation Energétique de l’Habitat (PREH) connu au niveau national par une campagne de communication diffusant un message simple : « *J’éco-rénove, j’économise* »

L’INSEE définit la précarité énergétique des ménages par « avoir froid dans son logement ou dépenser trop pour se chauffer », à savoir être dans une situation d’arbitrage entre se

⁵⁵ POPE : Programmation fixant les Orientations de la Politique Énergétique.

chauffer au risque d’impayés ou ne plus se chauffer et subir les conséquences du froid sur sa santé, son logement, sa vie sociale. Une enquête publiée par l’INSEE en mai 2011 fait état de 3,8 millions de ménages français (soit 14,4 %) ayant un taux d’effort énergétique⁵⁶ supérieur à 10 % de leurs revenus.

2.3.1.2 Les financements accordés

Sur cette thématique de l’amélioration thermique, dans le cadre de dispositifs conjoints, voire conventionnés (Opérations Programmées d’Amélioration de l’Habitat, Programmes d’Intérêt Général), l’Agence Nationale d’Amélioration de l’Habitat (ANAH) et les collectivités agissent ensemble pour améliorer progressivement et de façon continue le parc privé de logements. Il convient d’agir sur l’intérieur des logements mais également sur l’enveloppe bâtie, essentiellement en isolant et en apportant une solution de ventilation adaptée.

Il est à noter que l’agglomération, délégataire de la compétence de l’Etat en matière de gestion des aides publiques à la pierre depuis 2006, est également signataire aux côtés de l’Etat, de l’ANAH et d’autres partenaires publics et privés du Contrat Local d’Engagement (CLE) depuis mars 2012. Ce contrat permet à l’ANAH de mettre en œuvre sur le Beauvaisis son dispositif de soutien à l’amélioration thermique des logements dans le cadre de la lutte contre la précarité énergétique.

Ainsi, des OPAH ont été menées successivement sur le territoire de l’agglomération du Beauvaisis jusqu’au 30 juin 2013.

Depuis cette date, l’agglomération maintient son action en faveur de l’habitat privé dans le cadre d’un bureau du logement, sur la période transitoire permettant de définir et mettre en place un nouveau dispositif partenarial en fin d’année 2014.

La dernière opération sur la période 2010-2013 comportait un volet « énergie », fonds d’aide qui a permis de soutenir les projets de travaux pour 56 logements, pour un montant total d’aide de l’agglomération de 66 453 € (avec une participation régionale de 26 906 €). Parmi eux, 13 logements ont été aidés par l’ANAH à hauteur de 67 130 € (dont 25 300 € de subvention dans le cadre du FART – aide de solidarité écologique).

Le montant des financements accordé par la CAB entre juillet 2013 et juin 2014, dans le cadre de son bureau du logement, s’élève à 47 570 € pour 29 logements du parc privé en vue d’une rénovation énergétique. Parmi ces aides, 15 logements en précarité énergétique ont obtenu 33 933 € de financements. La lutte contre la précarité énergétique représente 71 % du total des subventions attribuées dans le cadre du bureau du logement. De son côté, l’Etat a apporté sur le territoire 128 912 € de subventions sur des travaux de sortie de précarité énergétique pour 13 logements.

Ainsi le montant total des aides accordées entre le 1^{er} juillet 2010 et le 4 juin 2014 sur le territoire, dans le cadre de l’OPAH et du bureau du logement, ayant un motif relatif à l’amélioration énergétique des logements s’élève à 310 065 €, tous financeurs confondus.

71 %

Des subventions de la CAB attribuées à la lutte contre la précarité énergétique

310 065 €

Destinés à l’amélioration énergétique des logements sur la CAB en 4 ans, tous financeurs confondus.

⁵⁶ Le taux d’effort énergétique est lui-même défini par l’INSEE par les « dépenses en énergie rapportées aux ressources du ménage. Les dépenses en énergie comprennent le chauffage, y compris collectif, l’éclairage, les coûts liés à l’énergie nécessaire pour chauffer l’eau sanitaire ainsi que la consommation des appareils électroménagers équipant le logement. »

2.3.1.3 Les orientations régionales

81 %

Des émissions de GES de l'habitat dues au chauffage

A l'échelle de la région picarde et d'après le diagnostic du SRCAE⁵⁷, les bâtiments résidentiels occupent le troisième poste d'émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) derrière l'industrie et l'agriculture et devant les transports. L'usage du chauffage est responsable de 81 % des émissions de l'habitat.

Les orientations du SRCAE en lien avec les bâtiments et l'urbanisme sont les suivantes :

Orientation 1 : La Picardie met en œuvre un plan massif de réhabilitation énergétique du bâtiment et soucieux de la qualité de l'air intérieur :

- Mettre en place un programme public et global de promotion de l'efficacité énergétique
- Lutter contre la précarité énergétique
- Pérenniser et amplifier les conseils aux acteurs picards et y intégrer un volet sur la qualité de l'air intérieur

Orientation 6 : La Picardie structure une offre dynamique et innovante en matière de réhabilitation et de construction de bâtiments :

- Développer les compétences locales des filières du bâtiment vers la performance énergétique
- Stimuler l'innovation à travers la rénovation des bâtiments publics
- Favoriser l'émergence d'une offre globale de prestation de travaux
- Développer l'écoconstruction et les filières locales de matériaux de construction

Orientation 11 : La Picardie favorise un habitat économe en ressources naturelles :

- Mieux récupérer, recycler et réutiliser les déchets du bâtiment
- Rechercher la réutilisation des bâtiments existants pour des besoins de logements nouveaux
- Préparer le patrimoine bâti aux évolutions climatiques

Orientation 12 : La Picardie limite l'artificialisation des sols par une urbanisation maîtrisée :

- Encourager la densification des zones urbaines existantes et la reconversion des friches urbaines
- Prendre en compte les évolutions liées au changement climatique dans les projets de territoire et d'aménagement
- Préserver les fonctionnalités écologiques des milieux (notamment les zones humides et les trames vertes et bleues du territoire)

SOURCE : SRCAE DE PICARDIE

Les orientations du SRCAE encouragent les habitants à réduire les consommations énergétiques des bâtiments et prévoient une réduction de 15 % des émissions de GES en 2020 pour l'habitat à l'échelle de la Picardie.

2.3.1.4 Les aides départementales pour la rénovation thermique

A son échelle, sur cette thématique, le département de l'Oise soutient :

- Le développement d'un parc de logements locatifs privés à destination des familles les plus modestes : aides départementales aux bailleurs privés pour la réhabilitation de leurs logements soumis à un loyer conventionné très social.

⁵⁷ SRCAE : Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie, signé le 6 juillet 2012.

Depuis fin 2013, l'aide départementale au conventionnement des loyers conditionne l'éligibilité des projets à un niveau de performance énergétique.⁵⁸

- L'amélioration de l'habitat privé par la mise en place du Fonds Départemental d'Amélioration de l'Habitat (FDAH) en décembre 2013 se déclinant en différentes actions en direction du parc privé de logements notamment pour l'accession rénovation thermique et la lutte contre la précarité énergétique.

2.3.1.5 Le Plan Climat Energie et Territoire

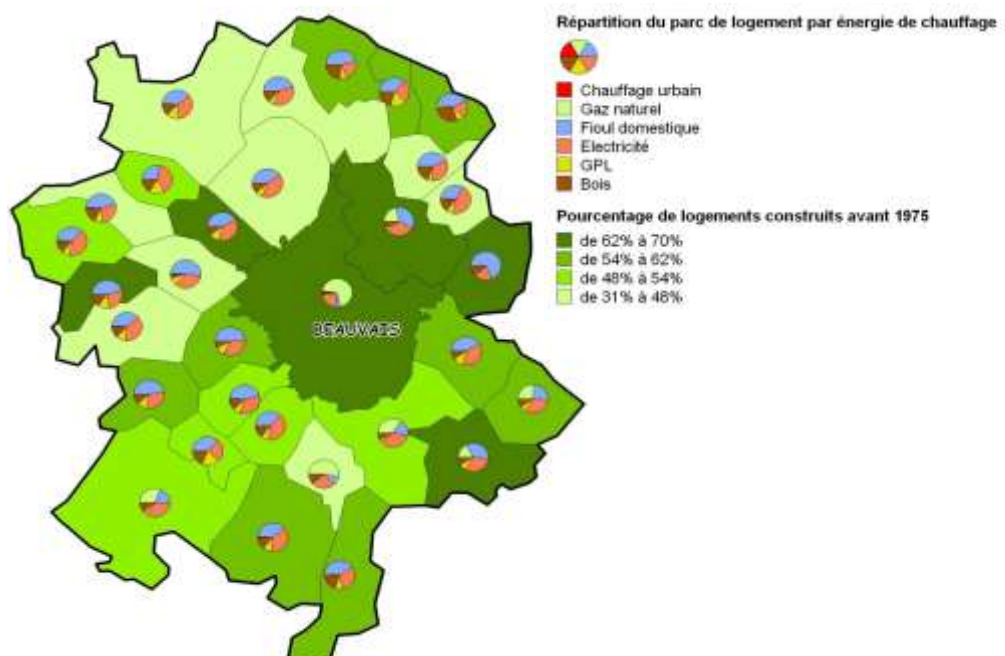
Pour répondre aux enjeux énergétiques, la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis élabore un Plan Climat Energie et Territoire (PCET).

D'après le diagnostic des émissions de GES de l'agglomération du Beauvaisis réalisé en 2008, 17 % des émissions globales de GES sont dues à l'habitat sur le territoire, ce qui représente 120 000 teqCO₂⁵⁹ par an. En moyenne un logement rejette 4,1 teqCO₂ par an.

Les émissions de GES sont étroitement liées à l'âge des logements, leur typologie et leur énergie de chauffage. L'étude menée lors du diagnostic des émissions de GES a mis en avant les disparités qui existent en matière de rejets de gaz à effet de serre selon le type de logement :

- Les maisons individuelles chauffées au fioul et datant d'avant 1975 sont celles qui rejettent la plus grande quantité de GES avec plus de 6 teq CO₂ par maison.
- Les logements construits après 1975 sont moins émetteurs que ceux plus anciens.
- Les logements collectifs sont moins émetteurs que les maisons individuelles.

Les maisons individuelles sont plus énergivores que les logements collectifs, sur le territoire elles représentent 51 % des résidences principales. Hors Beauvais, les maisons individuelles représentent 93 % du parc de logements et sont donc très largement majoritaires.



Carte 18 : Répartition du parc de logements par énergie de chauffage et par année de construction

SOURCES : SERVICE ENVIRONNEMENT CAB - DOCUMENT « DIAGNOSTIC DES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE SUR LA CAB » - BUREAU D'ETUDE EXPLICIT

⁵⁸ Le niveau de consommation énergétique du logement après travaux devra être inférieur ou égal à 230 kWh/m²/an (étiquette A, B, C et D)

⁵⁹ Tonnes équivalent CO₂.

Les logements construits avant 1975 n'ont pas été soumis lors de leur construction à des réglementations thermiques et émettent davantage que ceux plus récents. Au sein de l'agglomération, 63 % du parc de logements a été construit avant 1975. A Beauvais, leur part est de 68 %.

Les logements les plus énergivores sont les logements cibles des aides financières qui s'appliquent au territoire. Pour réduire leurs dépenses énergétiques, les premiers travaux à effectuer sont la réduction des ponts thermiques et passent donc par l'isolation du logement. Dans un deuxième temps, la révision du système de chauffage est envisagée.

2.3.2 Adapter le parc existant aux enjeux du vieillissement et du handicap

Part des 60 ans ou + :

20,4 %

Sur la CAB en 2010

31,9 %

En France en 2050

Sous le double effet de la baisse de la fécondité et d'une baisse significative de la mortalité (espérance de vie qui augmente grâce à une meilleure hygiène de vie, au progrès de la médecine, etc...), la population française vieillit. A cela s'ajoute l'arrivée de la génération issue du baby-boom dans les classes d'âges les plus élevés. En effet, en 2010 la part des 60 ans ou plus était de 22,7 % en France métropolitaine et de 20,4 % pour la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis⁶⁰. Il est prévu, selon l'INSEE, que la population âgée de plus de 60 ans atteigne une part de 31,9 % de la population française en 2050⁶¹.

Le vieillissement généralisé de la population amène à s'interroger quant à la prise en charge de ces personnes âgées. En effet, bien qu'il existe de nombreux établissements accueillant ce type de public, ceux-ci ne sont pas dans la capacité de prendre en charge toute la population en perte d'autonomie⁶². Par ailleurs, à la fois par contrainte budgétaire mais également par préférence sociétale, les personnes âgées privilégient largement le choix du « maintien à domicile ».

2.3.2.1 Les enjeux pour la production neuve

La construction neuve contribue au renouvellement du parc de logements à hauteur de 1 % par an. Construire des logements neufs adaptés ne permettra donc pas de répondre entièrement aux besoins liés à l'évolution démographique. Il s'agit de concevoir des logements qui pourront accueillir le plus large éventail d'usagers possible.

Dans un premier temps, l'adaptation du territoire d'accueil aux personnes âgées est tout aussi essentielle que l'adaptation du logement. L'emplacement de la production neuve de logements adaptés doit être réfléchi de manière à proposer à la personne un environnement favorable. En effet, l'implantation en centre-bourg ou en ville doit être privilégiée afin d'offrir aux habitants une bonne accessibilité à des commerces de proximité ou aux transports en commun, améliorant la fluidité des déplacements des personnes âgées.

Il est ensuite nécessaire de prendre en compte les besoins des personnes car vieillissement et handicap ne requièrent pas nécessairement les mêmes adaptations. Effectivement, les besoins des personnes circulant en fauteuil roulant sont très différents de ceux des personnes vieillissantes qui se déplacent sans difficulté sur un terrain plat, mais présentent des difficultés à descendre un escalier sans rampe ou peinent à entrer ou sortir d'une baignoire sans barre d'appui.

⁶⁰ Source : INSEE/RGP2010

⁶¹ Source : INSEE, Situations démographiques et projections de population 2005-2050, scénario central

⁶² La Caisse Nationale de la Solidarité pour l'Autonomie (CNSA) définit l'autonomie comme « l'exercice de la volonté personnelle et relationnelle des personnes, dans leur droit d'assumer leurs propres choix y compris dans les actes de la vie quotidienne et en tenant pleinement compte des facteurs sociaux (solitude, cellule familiale...) »

Aujourd'hui, la construction de logements neufs adaptés vise à répondre à quatre « paliers d'adaptation »⁶³ :

- Les logements doivent être sains et sûrs, c'est-à-dire répondre aux normes de sécurité (système électrique, incendie, catastrophe naturelle...) et ne pas présenter de risque majeur pour la santé de ses habitants (saturnisme, qualité de l'air intérieur etc.). Ils doivent également être économes, terme qui renvoie tant au coût de la construction qu'au coût de fonctionnement (entretien, facture énergétique...).
- Les logements doivent être accessibles, donc permettre la circulation à l'intérieur de l'habitation et un accès facilité aux pièces principales de vie (cuisine, salle d'eau, toilettes, chambre).
- Les logements et équipements aisément utilisables par des personnes âgées peuvent offrir un confort d'usage supplémentaire pour d'autres personnes. C'est pourquoi il est important de construire des logements accessibles au plus grand nombre.
- Au-delà du confort, de l'accessibilité et de l'usage partagé du logement, certains aménagements plus spécifiques au vieillissement ou au handicap peuvent devenir nécessaires. Afin de proposer un logement durable dans le temps, le but est de permettre la réversibilité à moindre frais de ces adaptations pour accueillir des nouveaux occupants.

Finalement, l'ensemble des nouvelles technologies insérées dans les habitations a pour objectif d'améliorer le confort, la sécurité, la communication ou encore la maintenance du logement grâce à de nombreuses fonctions proposées par ces équipements comme la programmation ou l'automatisation. Certaines de ces fonctions permettent notamment de compenser en partie des incapacités de l'habitant, d'autres permettent une meilleure gestion du logement (énergie par exemple). Cependant, l'approche de ces nouvelles techniques pour les personnes âgées sont difficiles à mettre en place du fait de la fracture générationnelle et culturelle souvent présente.

2.3.2.2 Les enjeux pour le traitement de l'existant

La partie la plus conséquente de l'adaptation se retrouve dans l'habitat existant. Les objectifs diffèrent puisqu'il ne s'agit plus de concevoir des logements adaptables à tous mais de répondre de manière prioritaire aux besoins des habitants en perte d'autonomie. La question qui se pose alors est de savoir s'il est préférable d'adapter le logement ou bien de déménager.

Il existe plusieurs niveaux d'adaptation. En effet, tous les logements ne nécessitent pas d'importantes interventions. Certains, grâce à de simples gestes peuvent être adaptés. D'autres nécessitent quelques petits travaux qui peuvent pallier certaines difficultés de la personne avec l'installation d'équipements légers. L'installation d'équipements technologiques dits domotiques peuvent permettre une gestion à distance des volets, du chauffage ou de l'éclairage par exemple. Souvent, la réalisation de travaux plus lourds est indispensable pour répondre aux besoins de la personne. Les aménagements les plus fréquemment réalisés sont la transformation d'une salle de bain avec baignoire en salle de douche « à l'italienne », ou bien l'aménagement d'une chambre au rez-de-chaussée d'une maison individuelle.

⁶³ Selon « L'adaptation de l'habitat à l'évolution démographique : un chantier d'avenir. », Rapport à Monsieur le Secrétaire d'Etat au Logement et à l'Urbanisme – De Madame Muriel BOULMIER, Présidente du groupe de travail "Evolutions démographiques et vieillissement" de la Fédération Européenne du logement social.

Ces différents niveaux montrent qu'il existe de nombreuses solutions pour répondre aux besoins des personnes vieillissantes et qu'une partie de ces travaux sont financièrement accessibles pour la majorité des personnes.

Toutefois, dans le parc privé, la multiplicité des acteurs (propriétaires bailleurs, propriétaires occupants...) rend difficile la mise en œuvre opérationnelle d'une politique d'adaptation. Au-delà de l'adaptation du logement, c'est la question des espaces communs qui se pose, notamment pour les espaces partagés des copropriétés dans lesquels les investissements pour des travaux d'adaptation restent exceptionnels.

2.3.2.3 Les aides apportées par la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis

Dans le cadre des opérations programmées d'amélioration de l'habitat, l'agglomération et l'ANAH, avec l'aide d'autres partenaires, financent une partie des travaux nécessaires à l'adaptation des logements pour accompagner la perte d'autonomie de leurs occupants (maintien à domicile).

Ainsi le montant total des aides accordées, dans le cadre de l'OPAH puis du bureau du logement sur la CAB, entre le 1^{er} juillet 2010 et le 4 juin 2014, dans un objectif d'aide à l'autonomie des personnes vieillissantes ou handicapées par l'adaptation et l'accessibilité de leurs logements, s'élève à 220 354 €, tous financements confondus.

Sur la CAB entre 2010 et 2014 :

220 354 € Destinés

à l'adaptation au vieillissement et au handicap des logements, tous financements confondus

OPAH DU BEAUVAISIS – 01/07/2010 - 30/06/2013

INSTITUTION / FONDS	Nombre de logements	Coût
ETAT / ANAH	8	51 138 €
CAB : FONDS TAC ELARGI	15	13 839 €
CG 60 : MAINTIEN A DOMICILE / PST & LCTS ⁶⁴ / SDASH ⁶⁵	50	109 796 €
CR PICARDIE	15	13 840 €
TOTAL	-	188 613 €

Tableau 12 : Extrait du bilan financier - aides OPAH : 01/07/2010 au 30/06/2013

SOURCE : SERVICE HABITAT CAB

BUREAU DU LOGEMENT – 01/07/2013 - 04/06/2014

INSTITUTION / FONDS	Nombre de logements	Coût
ETAT / ANAH	4	13 558 €
CAB : FONDS TAC ELARGI	4	8 250 €
CG 60 / MDPH	1	9 933 €
TOTAL	-	31 741 €

Tableau 13 : Extrait du bilan financier - aides du Bureau du logement : 30/06/2013 au 04/06/2013

SOURCE : SERVICE HABITAT CAB

⁶⁴ Programmes sociaux thématiques et Logement Conventionné Très Social

⁶⁵ Subvention Départementale pour l'Amélioration Sanitaire de l'Habitat

2.3.3 Adapter le parc pour répondre à l'enjeu de la résorption de l'habitat indigne

« 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 », loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

2.3.3.1 Le confort et la qualité des logements

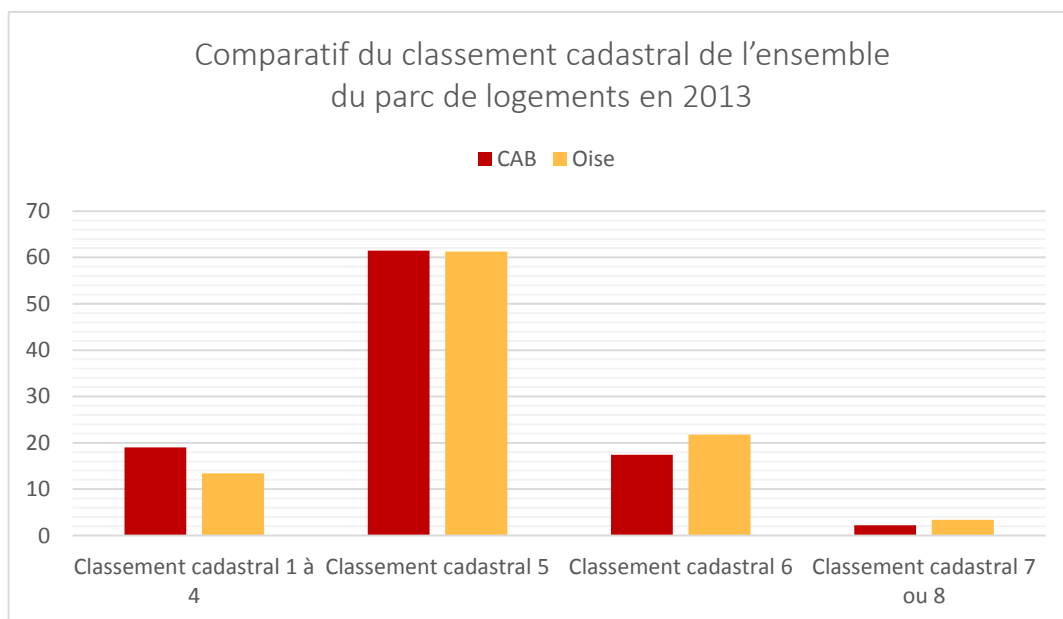
Une classification des logements a été établie par la DGFIP à partir d'une nomenclature type comportant 8 catégories définies en fonction de l'impression d'ensemble dégagée, des immeubles de grand luxe (catégorie 1) aux très médiocres (catégorie 8). **Le classement cadastral est donc un indicateur de la qualité globale du logement** : 1 grand luxe, 2 luxe, 3 très confortable, 4 confortable, 5 assez confortable, 6 ordinaire, 7 médiocre, 8 très médiocre. Cette classification a été établie en adaptant, aux normes locales de construction, les critères généraux. Ces critères concernent le caractère architectural, la qualité de la construction, la distribution du local et son équipement. De ce fait, des locaux de référence ont été choisis par nature de construction pour chaque commune, pour illustrer chacune des catégories de la classification et servir de comparaison pour le classement de chaque logement.

Selon Filocom en 2013, ce sont 2,2% du parc de logements, soit 853 logements qui sont définis comme inconfortables et de qualité médiocre voire très médiocre. La part de l'inconfort du parc de logements est donc très réduite.

En parallèle, la CAB présente un parc qui, dans son ensemble, est de bonne qualité, avec une part plus élevée que le département de logements classés entre grand luxe à confortable (19% pour la CAB contre 13,4% pour le département), et une part légèrement plus faible de logements médiocres à très médiocres (2,2% pour la CAB contre 3,4% pour le département). Le parc de logements est majoritairement composé de logements assez confortables (61,5%, soit 24 326 logements). La part des logements de type médiocre à très médiocre a légèrement baissé entre 2009 et 2013 (de 2,6% en 2009 à 2,2% en 2013), ce qui témoigne d'actions de rénovation au sein du bâti existant vétuste.

Classement cadastral de l'ensemble du parc de logements de la CAB										
	Classement cadastral 1 à 4		Classement cadastral 5		Classement cadastral 6		Classement cadastral 7 ou 8		Total	
	Nbre	En %	Nbre	En %	Nbre	En %	Nbre	En %	Nbre	En %
CAB 2009	6 797	18,2	22 535	60,5	6 951	18,7	978	2,6	37 261	100
CAB 2013	7 521	19	24 326	61,5	6 882	17,4	853	2,2	39 582	100

Sources : FILOCOM 2013, MEDDE d'après DGFIP / Direction de l'Aménagement - service habitat



Sources : FILOCOM 2013, MEDDE d'après DGFIP / Direction de l'Aménagement - service habitat

Comparatif du classement cadastral de l'ensemble du parc de logements en 2013				
	CAB		Oise	
	Nbre	En %	Nbre	En %
Classement cadastral 1 à 4	7 521	19	48 939	13,4
Classement cadastral 5	24 326	61,5	223 798	61,3
Classement cadastral 6	6 882	17,4	79 750	21,8
Classement cadastral 7 ou 8	853	2,2	12 536	3,4
Total	39 582	100	365 023	100

Sources : FILOCOM 2013, MEDDE d'après DGFIP / Direction de l'Aménagement - service habitat

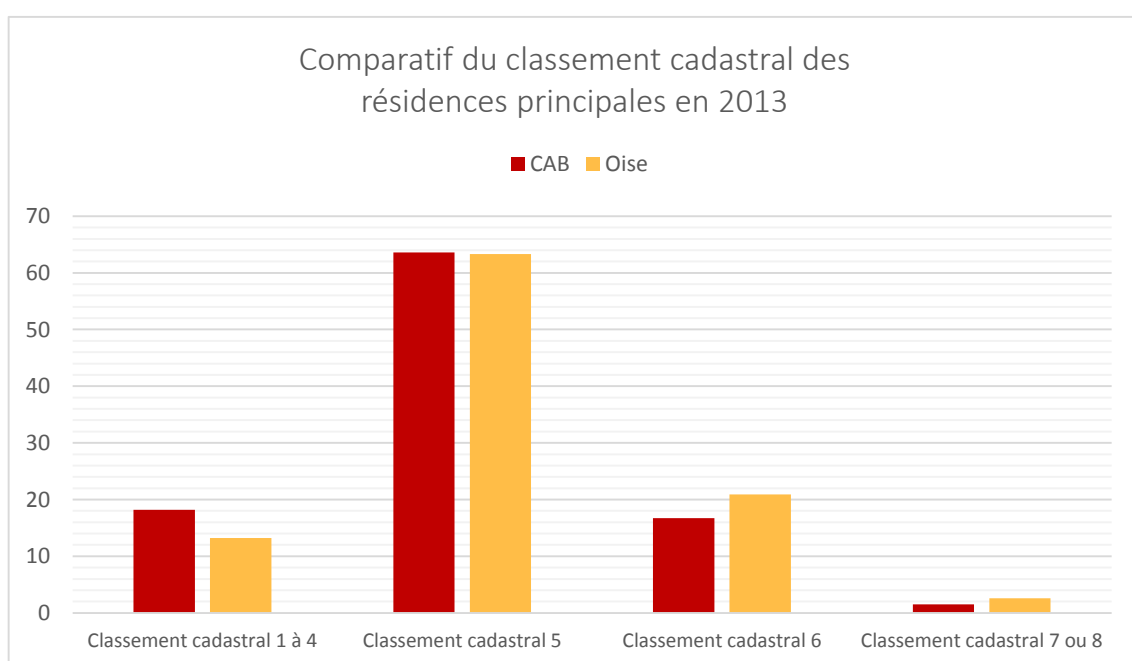
En 2013, la grande majorité des résidences principales au sein de la CAB est d'assez bonne qualité, avec 63,6% de ces dernières classées en catégorie 5, soit 21 892 logements. La part des résidences principales en catégorie 1 à 4 est en légère augmentation entre 2009 et 2013, mais reste bien supérieure à celle du département (18,2 pour la CAB contre 13,2% pour le département).

Au sein de la CAB, 1 résidence principale sur 5 est en bon voire très bon état, et offre donc à ses occupants un excellent confort d'usage.

En parallèle, la part des résidences principales classées en catégorie 7 et 8 est réduite, et reste inférieure à la dynamique départementale : 1,5% pour la CAB (soit 511 logements) contre 2,6% pour le département.

Classement cadastral des résidences principales de la CAB										
	Classement cadastral 1 à 4		Classement cadastral 5		Classement cadastral 6		Classement cadastral 7 ou 8		Total	
	Nbre	En %	Nbre	En %	Nbre	En %	Nbre	En %	Nbre	En %
CAB 2009	5 875	17,8	20 684	62,8	5 765	17,5	593	1,8	32 917	100
CAB 2013	6 274	18,2	21 892	63,6	5 744	16,7	511	1,5	34 421	100

Sources : FILOCOM 2013, MEDDE d'après DGFIP / Direction de l'Aménagement - service habitat



Sources : FILOCOM 2013, MEDDE d'après DGFIP / Direction de l'Aménagement - service habitat

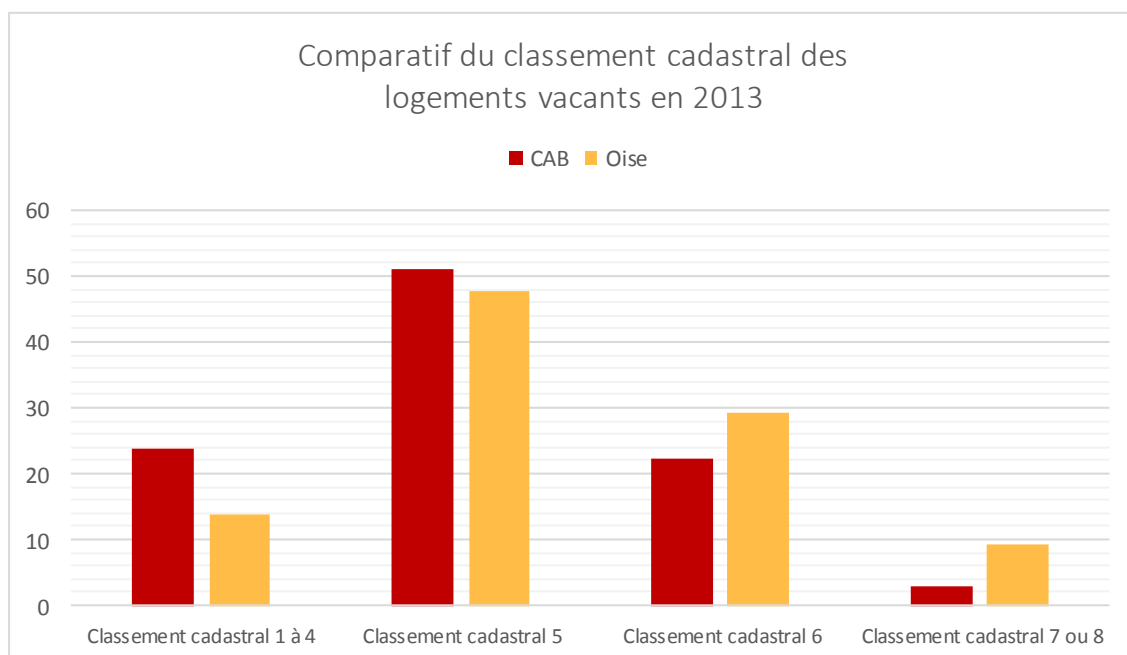
Comparatif du classement cadastral des résidences principales en 2013				
	CAB		Oise	
	Nbre	En %	Nbre	En %
Classement cadastral 1 à 4	6 274	18,2	42 724	13,2
Classement cadastral 5	21 892	63,6	205 458	63,3
Classement cadastral 6	5 744	16,7	67 940	20,9
Classement cadastral 7 ou 8	511	1,5	8 517	2,6
Total	34 421	100	324 639	100

Sources : FILOCOM 2013, MEDDE d'après DGFIP / Direction de l'Aménagement - service habitat

Selon Filocom en 2013, presque un quart des logements vacants sont classés en catégories 1 à 4, soit 967 logements. Ce taux est largement supérieur à celui du département pour lequel seuls 13,8% des logements vacants sont de catégorie 1 à 4. Ce résultat est significatif d'une inadéquation entre l'offre et la demande de logements neufs, alors même que près d'un quart des logements vacants ont été construits après les années 2000.

Classement cadastral des logements vacants de la CAB										
	Classement cadastral 1 à 4		Classement cadastral 5		Classement cadastral 6		Classement cadastral 7 ou 8		Total	
	Nbre	En %	Nbre	En %	Nbre	En %	Nbre	En %	Nbre	En %
CAB 2009	708	21	1 551	46,1	977	29	132	3,9	3 368	100
CAB 2013	967	23,9	2 072	51,1	899	22,2	114	2,8	4 052	100

Sources : FILOCOM 2013, MEDDE d'après DGFIP / Direction de l'Aménagement - service habitat



Sources : FILOCOM 2013, MEDDE d'après DGFIP / Direction de l'Aménagement - service habitat

Comparatif du classement cadastral sur l'ensemble des logements vacants en 2013				
	CAB		Oise	
	Nbre	En %	Nbre	En %
Classement cadastral 1 à 4	967	23,9	3 813	13,8
Classement cadastral 5	2 072	51,1	13 183	47,7
Classement cadastral 6	899	22,2	8 088	29,2
Classement cadastral 7 ou 8	114	2,8	2 578	9,3
Total	4 052	100	27 662	100

Sources : FILOCOM 2013, MEDDE d'après DGFIP / Direction de l'Aménagement - service habitat

2.3.3.2 La sur-occupation

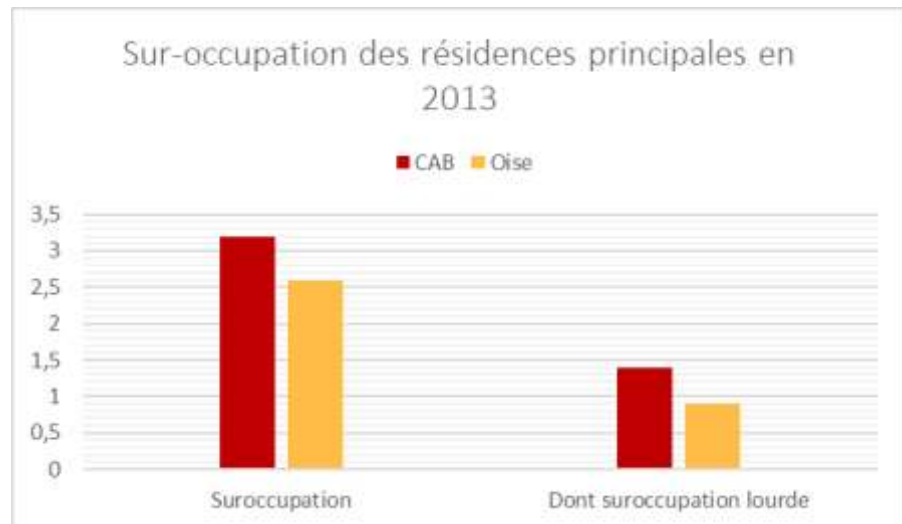
Selon la définition de l'Anah (Agence nationale de l'habitat), la sur-occupation est définie comme une surface habitable de moins de 16m² pour la première personne et de moins de 11m² pour les personnes suivantes. Concernant la sur-occupation lourde, elle se définit comme une superficie habitable de moins de 9 m² par personne. A noter que la sur-occupation, bien que significative d'une forme de précarité socio-économique, peut également se rattacher à certains codes socio-culturels propres.

Selon FILOCOM, la part de la sur-occupation des résidences principales a légèrement diminué entre 2009 et 2013, passant de 3,8% à 3,2%, soit 1 101 résidences principales en situation de sur-occupation en 2013. La part des résidences en situation de sur-occupation est donc réduite bien qu'elle reste parallèlement légèrement supérieure à celle du département (3,8% pour la CAB contre 2,6% pour le département).

Au sein des 1 101 résidences principales en situation de sur-occupation, près de 42% d'entre elles sont concernées par une sur-occupation lourde, soit 466 logements. La part de la sur-occupation lourde au sein de la CAB (1,4%) est légèrement supérieure à celle du département (0,9%) en 2013.

Sur-occupation des résidences principales de la CAB				
	2009		2013	
	Nbre de résidences principales	En %	Nbre de résidences principales	En %
Ensemble des résidences principales	32 917	-	34 421	-
Sur-occupation				
Ensemble des résidences principales en situation de sur-occupation	1 243	3,8	1 101	3,2
Dont sur-occupation lourde				
Ensemble des résidences principales en situation de sur-occupation lourde	460	1,4	466	1,4
Part des résidences principales en situation de sur-occupation lourde sur l'ensemble des résidences principales en situation de sur-occupation	-	37	-	42,3

Sources : FILOCOM 2013, MEDDE d'après DGFIP / Direction de l'Aménagement - service habitat



Sources : FILOCOM 2013, MEDDE d'après DGFI / Direction de l'Aménagement - service habitat

Comparatif de la sur-occupation des résidences principales en 2013				
	CAB		Oise	
	Nbre	En %	Nbre	En %
Sur-occupation	1 101	3,2	8 595	2,6
Dont sur-occupation lourde	466	1,4	3 024	0,9
Ensemble des résidences principales	34 421	-	324 639	-

Sources : FILOCOM 2013, MEDDE d'après DGFI / Direction de l'Aménagement - service habitat

En 2013, près de la moitié des ménages en situation de sur-occupation sont des locataires du parc social (plus de 500 ménages), soit plus de 5% des locataires HLM. Suivent les locataires du privé, avec 336 ménages concernés (soit 4,5% des locataires du privé), puis 230 ménages propriétaires occupants (soit 1,4% des propriétaires occupants).

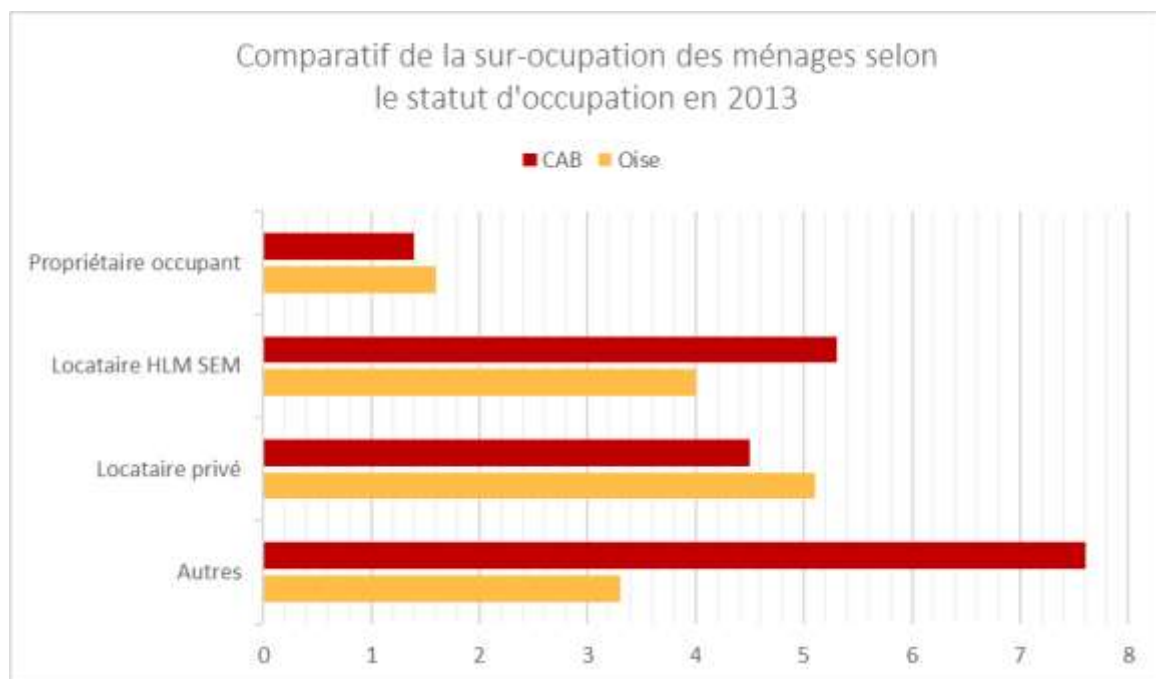
Entre 2009 et 2013, la part des ménages en sur-occupation a largement progressé au sein de la catégorie « autres », passant de 3,4% en 2009 à 7,6% en 2013 (soit 29 ménages). Cette évolution témoigne d'une précarité croissante dans cette catégorie, encouragée par des situations peu sécurisantes (occupants à titre gratuit par exemple). Le nombre important de locataires HLM, de locataires du privé et de propriétaires occupants en situation de sur-occupation est corrélée à un phénomène de paupérisation au sein de ces statuts d'occupation que les taux de ménages vivant sous le seuil de pauvreté viennent corroborer.

466 ménages sont en situation de sur-occupation lourde en 2013. Plus de la moitié concernent les locataires HLM, avec près de 270 ménages. La sur-occupation lourde touche également 95 ménages des locataires du privé, 80 ménages des propriétaires occupants, et 19 ménages de la catégorie « autres ». La part de la sur-occupation au sein de l'ensemble des locataires HLM et des « autres » est supérieure à la dynamique départementale : 2,8% pour la CAB contre 1,7% pour le département concernant les locataires HLM, et 5% pour la CAB contre 1,2% pour le département concernant la catégorie « autres ».

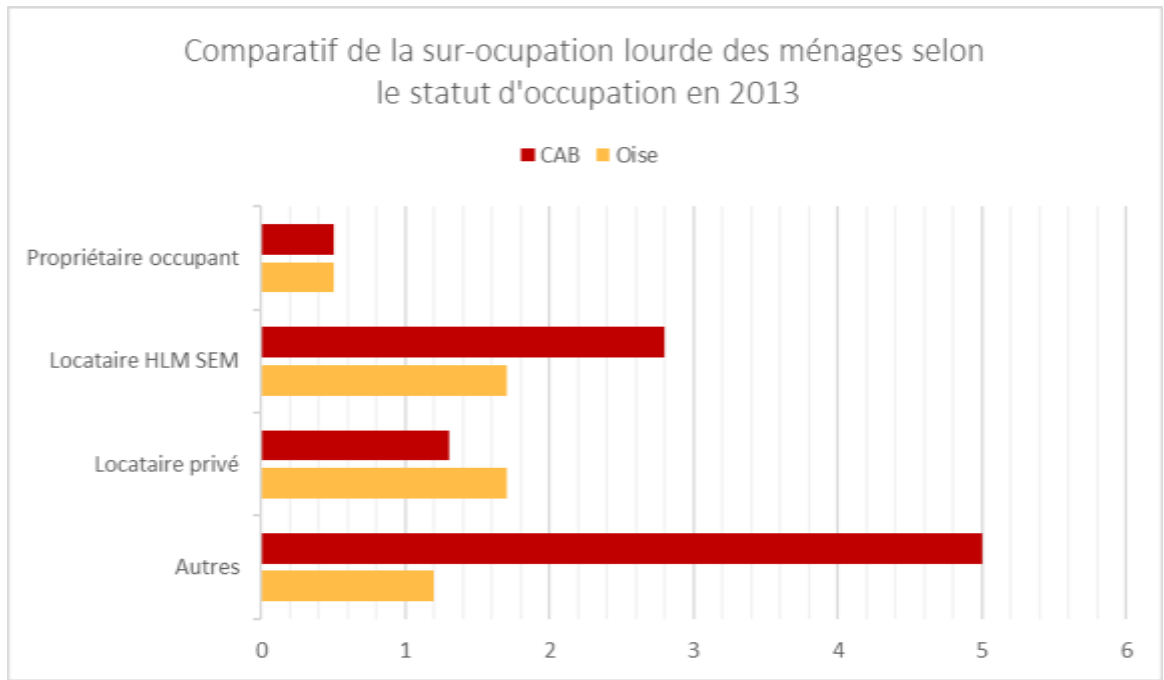
Sur-occupation des ménages de la CAB				
	2009		2013	
	Nbre de ménages	En % / statut d'occupation	Nbre de ménages	En % / statut d'occupation
<i>Ensemble des ménages</i>	32 664	-	33 930	-
Sur-occupation				
<i>Ensemble des ménages en sur-occupation</i>	1 243	3,8	1 101	3,2
Propriétaire occupant	240	1,5	230	1,4
Locataire HLM SEM	591	6,7	503	5,3
Locataire collectivités territoriales	S*	S	S	S
Locataire privé	392	5,2	336	4,5
Autres	15	3,4	29	7,6
Dont sur-occupation lourde				
<i>Ensemble des ménages en sur-occupation lourde</i>	460	1,4	466	1,4
Propriétaire occupant	76	0,5	80	0,5
Locataire HLM SEM	283	3,2	270	2,8
Locataire collectivités territoriales	0	0	S	S
Locataire privé	94	1,3	95	1,3
Autres	S	S	19	5

* S : données sécrétisées comprises entre 1 et 10 inclus

Sources : FILOCOM 2013, MEDDE d'après DGFIP / Direction de l'Aménagement - service habitat



Sources : FILOCOM 2013, MEDDE d'après DGFIP / Direction de l'Aménagement - service habitat



Sources : FILOCOM 2013, MEDDE d'après DGFIP / Direction de l'Aménagement - service habitat

2.3.3.3. Le parc potentiellement indigne

Le PPPI est le nombre de résidences principales privées de catégorie 6, occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70% du seuil de pauvreté, et de catégories 7 et 8, occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150% du seuil de pauvreté.

2.3.3.3.1 La part du PPPI au sein des résidences principales

Selon les données Filocom, le parc de logements privés indignes à l'échelle de la CAB s'évalue en 2013 à 597 résidences principales. Au total, ce sont 22 logements en situation de PPPI de plus qu'en 2009. Toutefois, la part des résidences principales en situation de PPPI ne représente que 1,7% de l'ensemble des résidences principales, soit une part très réduite, et inférieure à celle du département (2,2%).

Selon les données PPPI 2011, le PPPI de catégorie 6 est majoritaire dans l'ensemble du PPPI de la CAB, avec 389 logements contre 197 logements en situation de PPPI 7 et 8.

Nombre de PPPI et part des résidences principales en situation de PPPI de la CAB								
	En situation de PPPI		Hors PPPI		Sans signification		Total	
	Nbre	En %	Nbre	En %	Nbre	En %	Nbre	En %
CAB 2009	575	1,7	23 103	70,2	9 239	28,1	32 917	100
CAB 2013	597	1,7	23 744	69	10 080	29,3	34 421	100

Sources : FILOCOM 2013, MEDDE d'après DGFIP / Direction de l'Aménagement - service habitat

Nombre et part des résidences principales en situation de PPPI en 2013			
CAB		Oise	
Nbre	En %	Nbre	En %
597	1,7	7 083	2,2

Source : FILOCOM 2011, MEDDE d'après DGFIP, traitement CD ROM PPPI Anah

Nombre de PPPI selon les catégories 6, 7 et 8 et part dans les résidences privées de même catégorie en 2011				
	CAB		Oise	
	Nbre	En %	Nbre	En %
PPPI 6	389	7,7	4 047	6,7
PPPI 7 et 8	197	36,5	3 500	38,1

Source : FILOCOM 2011, MEDDE d'après DGFIP, traitement CD ROM PPPI Anah

2.3.3.3.2 La typologie du PPPI

En 2011, plus de 68% du parc privé potentiellement indigne est composé de logement individuel (soit 404 logements en situation de PPPI), avec une proportion quasi exclusive de cette typologie au sein du PPPI de catégorie 7 et 8 à hauteur de près de 92% (source PPPI).

Nombre et part du PPPI en construction individuelle en 2011				
	CAB		Oise	
	Nbre	En %	Nbre	En %
Total	404	68,9	5 734	76
PPPI 6	221	56,8	2 711	67
PPPI 7 et 8	183	92,9	3 023	86,4

Source : FILOCOM 2011, MEDDE d'après DGFIP, traitement CD ROM PPPI Anah

Selon les données PPPI de 2011, le PPPI de catégorie 6 est majoritairement composé de logements de petite taille (moins de 54 m²), à hauteur de 52,7% (soit 205 logements), ce qui diffère de la dynamique départementale plutôt située autour de logements de taille moyenne. En parallèle, le PPPI de catégorie 7 et 8 est principalement composé de logements de taille moyenne à hauteur de près de 60% (soit 118 logements).

Nombre de la superficie des logements du PPPI 6, 7 et 8 et part sur l'ensemble du PPPI de même catégorie en 2011								
	Catégorie 6				Catégorie 7 et 8			
	CAB		Oise		CAB		Oise	
	Nbre	En %	Nbre	En %	Nbre	En %	Nbre	En %
< à 15m ²	SA**	-	-	-	S*	-	-	-
de 15m ² à 34m ²	133	34,2	632	15,6	SA	-	-	-
de 35m ² à 54m ²	72	18,5	986	24,4	61	31	1 294	37
de 55m ² à 74m ²	90	23,1	1 103	27,3	57	28,9	952	27,2
de 75m ² à 94m ²	42	10,8	682	16,9	23	11,7	396	11,3
> à 94m ²	SA	-	-	-	S	-	-	-

* S : données sécrétisées comprises entre 1 et 10 inclus

**SA : données sécrétisées aléatoirement afin d'éviter la reconstitution du secret.

Source : FILOCOM 2011, MEDDE d'après DGFIP, traitement CD ROM PPPI Anah / Direction de l'Aménagement - service habitat

En 2011, près de 78% du parc privé potentiellement indigne date d'avant 1949. C'est donc plus d'1 logement sur 7 qui, au sein du PPPI de la CAB, est vétuste et non conforme aux normes thermiques. Le PPPI de catégorie 7 et 8 est composé plus fortement de logements datant d'avant 1949 (84,8%) que le PPPI de catégorie 6 (75,6%). A noter que la CAB présente toutefois un parc privé potentiellement indigne moins vieillissant que celui du département pour lequel plus de 82% du PPPI date d'avant 1949.

Epoque de construction : nombre et part du PPPI datant d'avant 1949 en 2011				
	CAB		Oise	
	Nbre	En %	Nbre	En %
Total	461	78,7	6 241	82,7
PPPI 6	294	75,6	3 100	76,6
PPPI 7 et 8	167	84,8	3 141	89,7

Source : FILOCOM 2011, MEDDE d'après DGFIP, traitement CD ROM PPPI Anah

2.3.3.3 Les ménages en situation de PPPI

Selon les données PPPI de 2011, le PPPI de la CAB compte sur 1 209 occupants majoritairement concentrés au sein du PPPI de catégorie 6 (soit 775 occupants). Les ménages en situation de PPPI sont en moyenne de petite taille (près de 2 personnes), une moyenne égale à celle du département.

Population du PPPI en 2011				
	CAB		Oise	
	Nbre	Taille moy. des ménages	Nbre	Taille moy. des ménages
Total PPPI	1 209	2,06	17 865	2,37
PPPI 6	775	1,99	10 224	2,53
PPPI 7 et 8	434	2,2	7 641	2,18

Source : FILOCOM 2011, MEDDE d'après DGFI, traitement CD ROM PPPI Anah

En 2011, près de 3 ménages sur 10 en situation de PPPI ont 60 ans et plus (32,4%, soit 190 ménages). Ce taux moyen augmente lorsqu'on s'intéresse aux seuls PPPI de catégorie 7 et 8 où presque la moitié des ménages est âgée de 60 ans et plus. La part importante d'une population âgée au sein du parc privé potentiellement indigne de la CAB témoigne à la fois, des difficultés pour cette population vieillissante d'entretenir son habitat, et d'une part croissante des situations de précarité des personnes âgées et retraitées. La part des ménages âgés au sein du PPPI de la CAB est toutefois moins élevée que celle du département (32,4% pour la CAB contre 38,6% pour le département). En parallèle, la part des jeunes ménages (moins de 25 ans) est plus réduite que celle des ménages âgés, mais est largement supérieure à celle du département : 9,4% (soit 55 ménages) pour la CAB, contre 5,5% pour le département.

Nombre et part des jeunes* ménages (moins de 25 ans) dans l'ensemble du PPPI en 2011			
CAB		Oise	
Nbre	En %	Nbre	En %
55	9,4	414	5,5

*Age de la personne de référence du ménage (première personne apparaissant dans la ligne du fichier) Source : FILOCOM 2011, MEDDE d'après DGFI, traitement CD ROM PPPI Anah

Nombre et part de ménages âgés* (60 ans et plus) dans l'ensemble du PPPI en 2011				
	CAB		Oise	
	Nbre	En %	Nbre	En %
Total	190	32,4	2 913	38,6
PPPI 6	94	24,2	1 082	26,7
PPPI 7 et 8	96	48,7	1 831	52,3

*Age de la personne de référence du ménage (première personne apparaissant dans la ligne du fichier) Source : FILOCOM 2011, MEDDE d'après DGFI, traitement CD ROM PPPI Anah

Alors que la répartition entre locataires du privé et propriétaires occupants dans l'ensemble du PPPI est à peu près égale à l'échelle du département (51,8% de propriétaires occupants et 42,7 de locataires du privé), le PPPI de la CAB est quant à lui largement composé de locataires du privé à hauteur de 57,8% (soit 339 locataires) contre 38,9% de propriétaires occupants. La part significative de propriétaires occupants au sein du PPPI témoigne de leurs difficultés économiques d'une part, et des difficultés à entretenir ou mettre aux normes leurs logements d'autre part.

Statut d'occupation en 2011				
	CAB		Oise	
	Nbre	%	Nbre	%
Propriétaires occupant dans l'ensemble du PPPI	228	38,9	3909	51,8
<i>Taux de PPPI dans le parc de propriétaires occupants</i>		1,4		2
Locataires du privé dans l'ensemble du PPPI	339	57,8	3224	42,7
<i>Taux de PPPI dans le parc de locataires du privé</i>		4,5		5,8

Source : FILOCOM 2011, MEDDE d'après DGFIP, traitement CD ROM PPPI Anah

2.3.3.3.4 La sur-occupation et les risques sanitaires

La CAB présente un taux de sur-occupation dans l'ensemble du PPPI légèrement supérieur à celui du département (6,1% pour la CAB et 5,7% pour le département). En 2011 et selon les données PPPI, le PPPI de la CAB compte une part relativement réduite de sur-occupation lourde, avec un taux de près de 6%, soit 36 ménages concernés. Si l'on s'intéresse au PPPI de catégories 7 et 8, on remarque que ce taux augmente et atteint près de 7%.

Nombre et part de la sur-occupation lourde dans l'ensemble du PPPI en 2011				
	CAB		Oise	
	Nbre	%	Nbre	%
Total PPPI	36	6,1	430	5,7
<i>dont propriétaires occupants sur l'ensemble du PPPI de propriétaires occupants</i>	19	8,3	188	4,8
<i>dont locataires du privé sur l'ensemble du PPPI de locataires du privé</i>	17	5	225	7
PPPI 6	22	5,7	222	5,5
PPPI 7 et 8	14	7,1	208	5,9

Source : FILOCOM 2011, MEDDE d'après DGFIP, traitement CD ROM PPPI Anah

Le saturnisme est une maladie liée à un excès de plomb dans le corps, ayant été inhalé, ingéré ou bu involontairement. Les symptômes vont d'une intoxication aiguë à l'anémie, en passant par des troubles neurologiques graves.

En 2011, près de 10% du PPPI datant d'avant 1949 et avec enfants âgés d'au moins 6 ans est concerné par un risque de saturnisme : cela représente 59 ménages au sein du PPPI vieillissant. Un lien de causalité directe peut donc être établi entre l'état du bâti existant au sein du PPPI (pollutions atmosphériques), et les risques de transmission de cette maladie à près d'un de ses occupants sur 10. Ce taux est toutefois inférieur à la situation départementale pour laquelle 14,2% du PPPI datant d'avant 1949 et avec enfants âgés d'au moins 6 ans présente un risque de saturnisme (source PPPI).

Risque de saturnisme au sein du PPPI en 2011				
	CAB		Oise	
	Nbre	%	Nbre	%
Total PPPI				
PPPI < 1949 avec enfants = 6 ans / Part dans le PPPI	59	10,1	1 073	14,2
Nbre d'enfants = 6 ans du PPPI < 1949	82	–	1 522	–
PPPI 6				
PPPI < 1949 avec enfants = 6 ans / Part dans le PPPI	42	10,8	625	15,4
Nbre d'enfants = 6 ans du PPPI < 1949	62		915	
PPPI 7 et 8				
PPPI < 1949 avec enfants = 6 ans / Part dans le PPPI	17	8,6	448	12,8
Nbre d'enfants = 6 ans du PPPI < 1949	20		608	

Source : FILOCOM 2011, MEDDE d'après DGFIP, traitement CD ROM PPPI Anah

SYNTHESE

La CAB en bref

Une majorité de propriétaires dans les communes rurales et une majorité de locataires à Beauvais.

Une dynamique de construction suffisante permettant un gain de population dans les communes rurales...

... mais une dynamique de construction insuffisante au maintien de la population dans la ville centre.

Une variation importante des prix de l'immobilier selon les communes et les quartiers de Beauvais.

Une demande en logement social :

- Forte à Beauvais et dans certaines communes rurales ;
 - Exprimée par une population jeune et formant de petits ménages ;
 - Tournée vers des logements de petite taille ;
 - Exprimée par des ménages à faibles revenus.
- Une offre en hébergements destinés à des publics spécifiques suffisante quantitativement mais à améliorer qualitativement.
 - Une accession à la propriété à soutenir.
 - Des financements mobilisés pour l'amélioration de l'habitat en vue de la transition énergétique et pour l'adaptation des logements au vieillissement de la population et au handicap.

Partie 3 : ÉVALUATION DES POLITIQUES DE L'HABITAT : DES RESULTATS CONVERGENTS MAIS DES POLITIQUES PARTENARIALES A RENFORCER

3.1 L'ÉVALUATION DU PLH 2010-2015 DE LA CAB

3.2 LES POLITIQUES CONDUITES PAR LES PARTENAIRES DE LA CAB

3.3 LE PLAN RENOVATION CONFORT

3.1 L'ÉVALUATION DU PLH 2010-2015 DE LA CAB

3.1.1 Le bilan de la mise en œuvre des actions 4 ans après l'approbation

L'évaluation du programme local de l'habitat quatre ans après son approbation en 2010 est positive.

En effet, concernant l'avancement effectif du programme, plus de 50% des actions ont d'ores et déjà été réalisées ou engagées, notamment celles ayant un impact budgétaire pour la CAB et celles ayant un caractère de service public.

Par ailleurs, l'analyse effectuée à 4 ans montre que les interventions directes de l'agglomération, ses partenariats et la communication sur les dispositifs lancés ont été privilégiés.

3.1.1.1 Repères méthodologiques

Le programme d'actions du PLH du Beauvaisis comporte 17 fiches actions rédigées sous forme thématique et se déclinant elles-mêmes en différentes actions.

Le premier volet d'évaluation du PLH traite de l'avancement effectif de ce programme.

Dans l'objectif de mener une analyse du PLH et de rendre lisible ce programme comportant des fiches actions générales, une relecture du document a permis de le présenter sous forme de tableau 46 actions identifiées et classées selon les 6 thèmes du PLH.

Cette matrice comporte un code couleurs relatif à l'état d'avancement du PLH quatre ans après son approbation en 2010 :

- Vert : l'action est faite et terminée
- Vert clair : l'action est engagée et en cours de réalisation
- Orange : l'action reste à engager. Elle est différée dans le temps car renvoyée à un évènement et/ou une date qu'on ne peut pas déterminer
- Rouge : l'action est à engager selon un calendrier prévisionnel ou une date possible à déterminer
- Gris : l'action s'est révélée « sans objet » à l'analyse, le plus souvent parce qu'elle renvoie à d'autres acteurs que l'agglomération.

Quatre ans après l'approbation du PLH, sur les 46 actions identifiées, 21 sont réalisées ou engagées et 15 restent à lancer, étant précisé que les 10 autres sont sans objet.

Parmi les 15 actions à lancer :

- 11 concernent soit des études à mener, soit des actions pilotées et initiées par d'autres acteurs que la CAB, notamment les communes, et auxquelles l'agglomération sera associée par eux le temps venu
- 2 sont de nature règlementaire et ont trait à l'attribution des logements sociaux, question qui donne d'ores et déjà lieu à une réflexion menée en concertation avec les professionnels de la construction et de la gestion du logement social sur le territoire, et question qui sera soumise au débat communautaire
- 2 sont déjà partiellement engagées.

Ainsi, sans prendre en compte les 10 actions qui se révèlent sans objet mais en tenant compte des 4 actions partiellement engagées, 25 actions sur 36 ont d'ores et déjà été réalisées ou engagées (soit 69 %), ce qui à ce stade correspond au résultat attendu sur 4 ans.

Si cette tendance était maintenue, elle pourrait permettre d'atteindre la pleine effectivité du PLH.

La matrice comporte également un code lettres destiné à qualifier l'action selon sa nature :

- I = il s'agit d'une intervention directe de la CAB
- E = il s'agit d'une étude ou d'une évaluation
- R = il s'agit d'une action de nature règlementaire qui se traduit essentiellement par un travail administratif et juridique
- C = il s'agit d'une action de communication
- A = il s'agit d'une action à laquelle la CAB s'associe, qui est pilotée et initiée par d'autres acteurs.

Bien que les 46 actions répertoriées puissent parfois avoir plusieurs dimensions, on retient une dominante pour les besoins de l'analyse.

Ce classement opéré par nature permet de saisir quelles sont les actions que l'agglomération a décidé d'engager, de piloter et de conduire, les orientations qui ont pesé dans ses choix d'actions.

Concernant celles sur lesquelles la CAB a choisi de s'associer et celles qui sont par nature des interventions directes de sa part, le taux de réalisation à 4 ans est de 56 %, sur la base d'une analyse en nombre d'actions faites et en cours.

C'est également le cas pour les actions de communication.

Les développements ci-après commentent action par action la mise en œuvre du programme depuis son approbation en mars 2010, afin de faciliter la lecture du tableau annexé.

3.1.1.2 Bilan intermédiaire du programme d'actions

THEME 1 / RELANCER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Action 1 « Appliquer la convention de délégation de compétence aides à la pierre »

Par délibération communautaire du 20 novembre 2009 et courrier du 22 décembre 2009, l'agglomération a sollicité auprès du Préfet de Département la délégation de compétence en matière de gestion des aides à la pierre sur les parcs public et privés de logements, pour la période 2010-2015 couvrant la durée du PLH (programme local de l'habitat).

Il est à noter que l'agglomération s'est engagée dans une nouvelle convention de délégation de compétence signée avec l'Etat le 21 juillet 2010.

Chaque année, des avenants viennent préciser les objectifs quantitatifs calqués sur ceux du PLH et les niveaux de crédits délégués par l'Etat à l'EPCI délégataire.

Ainsi, les avenants 2011 « parc public » et « parc privé » ont été signés le 25 août 2011 après validation par le conseil communautaire réuni le 8 avril 2011.

Signature des avenants 2012, le 15 mai 2012

Signature des avenants 2013, le 15 juillet 2013

Signature des avenants 2014, le 5 septembre 2014

Les avenants pour l'année 2015 sont en cours d'élaboration.

Le comité régional de l'habitat se réunit 3 fois par an, en présence du Préfet de Région. Cette instance suit régulièrement l'application de la délégation de compétence, en termes de résultats quantitatifs et de consommation des crédits. L'agglomération participe à chaque séance.

Action 2 « Définir une programmation avec les communes et les bailleurs »

Chaque année, l'agglomération organise un comité de pilotage réunissant les organismes bailleurs du territoire et les services de l'Etat.

Des échanges réguliers avec les bailleurs sont entretenus pour élaborer une programmation annuelle prévisionnelle et suivre son avancement.

Pour les opérations inscrites dans la programmation annuelle, les dossiers techniques et financiers déposés tout au long de l'année par les bailleurs sont soumis aux instructions complémentaires des services de l'agglomération délégataire et de l'Etat.

L'agglomération soumet chaque année en commission « habitat » et au conseil communautaire un projet de programmation, en ayant préalablement établi des critères de sélection et de priorisation des opérations à inscrire en fonction de leur état d'avancement. Parmi ces critères, la concertation en amont de la commune concernée et l'obtention de son accord, un bon avancement en matière de maîtrise foncière et d'autorisation d'urbanisme.

Programmation prévisionnelle 2010 : délibération communautaire du 25 juin 2010

Programmation prévisionnelle 2011 : délibération communautaire du 8 avril 2011

Programmation prévisionnelle 2012 : délibération communautaire du 31 janvier 2012

Programmation prévisionnelle 2013 : délibération communautaire du 14 février 2013

Programmation prévisionnelle 2014 : délibération communautaire du 2 juin 2014

Programmation prévisionnelle 2015 : délibération communautaire du 17 avril 2015.

Le comité de pilotage relatif à la définition du prévisionnel 2015 s'est tenu à l'agglomération le 19 novembre 2014.

Action 3 « Prospector dans les communes pour trouver le foncier nécessaire »

Cette action est sans objet car elle est redondante avec d'autres actions.

Le foncier nécessaire au développement de programmes de logements fait l'objet d'une prospection de la part des organismes bailleurs et autres opérateurs, en lien direct avec les propriétaires privés et/ou les communes.

Par ailleurs, le foncier destiné à l'urbanisation est identifié à l'échelle communale dans le cadre de l'élaboration ou de l'actualisation des plans locaux d'urbanisme.

Il est à noter qu'à ce jour aucune demande en ce sens n'est parvenue à l'agglomération et à l'épreuve de la mise en œuvre du PLH, cette action s'est révélée sans objet.

Action 4 « Mettre en place un observatoire du foncier »

Cette action est différée à la mise en place préalable d'un observatoire de l'habitat.

En matière d'observation, la loi n°2004-809 « Libertés et Responsabilités Locales » du 13 août 2004 a renforcé le besoin de connaissance des marchés locaux de l'habitat en imposant la mise en place d'observatoires de l'habitat dans le cadre des PLH.

Cet outil d'aide à la décision au service des acteurs de l'habitat doit permettre :

- d'évaluer la politique locale de l'habitat définie dans le cadre d'un PLH
- de réajuster les objectifs et les moyens d'actions
- d'anticiper les politiques locales à développer en matière d'habitat.

Le décret n° 2005-317 du 4 avril 2005, relatif aux programmes locaux de l'habitat et modifiant le code de la construction et de l'habitation, précise quant à lui son contenu avec la mise en place obligatoire d'un observatoire de l'habitat et non du foncier, avec la constitution d'un programme d'actions par secteurs géographiques.

L'agglomération a d'ores et déjà satisfait à cette obligation légale en créant son observatoire de l'habitat en 2014. Il s'agit d'un outil évolutif, destiné au grand public, qui se constitue progressivement.

Il contient essentiellement des données chiffrées objectives diffusées par l'Etat. Les évaluations annuelles du PLH contribuent également à l'alimenter de façon régulière.

Conformément à l'article R302-1-4 du code de la construction et de l'habitation, il porte sur :

- L'analyse de la conjoncture du marché immobilier
- Le suivi de la demande en logement locatif social
- Le suivi des évolutions constatées dans le parc de logements locatifs sociaux et le parc privé.

Mis en ligne en janvier 2015, il est accessible à partir d'un site internet dédié ainsi qu'à partir de celui de l'agglomération.

Un groupe de travail constitué d'élus communautaires en a défini le contenu. Il pilotera son actualisation et son évolution.

Une fois que l'agglomération aura éprouvé le fonctionnement de ce nouvel outil d'observation, il pourra être examiné la possibilité d'élaborer un outil d'observation du foncier.

Action 5 « Définir des secteurs d'intervention par commune »

Le programme d'actions du PLH définit clairement ces « secteurs d'interventions » : il s'agit de disponibilités foncières à court, moyen et long terme, susceptibles d'être mobilisées dans le cadre de la production de logements, repérées comme telles dans les documents réglementaires (*nouvelles servitudes d'emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logements, définition de secteurs dans lesquels le pourcentage de logements réalisés répondra aux objectifs de mixité sociale, avec mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes quand nécessaire*).

L'intervention de l'agglomération dans ce domaine est différée jusqu'à saisine par une commune.

L'absence d'intervention et de saisine par les communes jusqu'à présent s'explique également par le rôle joué par l'EPFL de l'Oise qui mène cette action dans le cadre de sa mission de portage foncier (voir action 7 : détail des différentes interventions de l'EPFLO sur la CAB au cours de la période d'analyse)

Action 6 « Engager une prospective foncière ciblée »

En 2010, l'agglomération a recruté un « chargé de mission Foncier ».

Ses missions ont évolué en fonction des besoins de la collectivité et de la nécessité pour le service Aménagement d'élaborer le schéma de cohérence territoriale. Il est désormais mobilisé, au sein du même service, sur les projets d'aménagement de l'agglomération, notamment sur des procédures permettant de faire avancer et aboutir ces dossiers (par exemple, des procédures d'expropriation dans des périmètres de ZAC dans un objectif d'acquisition foncière)

Ce travail de repérage, de recensement des potentiels fonciers et d'établissement de fiches descriptives en lien avec les communes pourra être repris lors de la mise en place de l'observatoire du foncier le cas échéant.

Action 7 « Utiliser les outils mis à disposition par les collectivités pour acquérir le foncier »

La politique foncière en soutien au développement de l'offre de logements se met en place à l'échelle de l'agglomération.

Les maires utilisent au besoin les outils dont ils ont connaissance pour mobiliser du foncier dont ils pourraient avoir besoin dans le cadre de leurs projets d'urbanisation et d'aménagement.

Le principal outil mis à disposition des collectivités et a fortiori celui auquel les communes intéressées ont le plus recours est l'Etablissement Public Foncier de l'Oise, qui est intervenu sur le territoire communautaire sur une dizaine de communes depuis 2009-2010.

Réalisé :

- Acquisition en 2009 à ALLONNE pour la réalisation de 19 logements et d'une maison médicale (5 913 m², 125.200 € HT)
- Acquisition en 2011 à RAINVILLERS pour la réalisation d'un programme de 13 logements sociaux (13.359 m², 360.000 € HT)
- Acquisition en 2011 à MILLY SUR THERAIN pour la réalisation d'un programme de 44 logements locatifs sociaux sur une emprise de 1.3 ha (58 643 m², 879.855 € HT)
- Acquisition en 2012 à BEAUVAIS pour la réalisation de 72 logements (6 644 m², 1.006.000 € HT)
- Acquisition en mars 2013 à AUX MARAIS pour la réalisation d'un programme de 10 logements locatifs sociaux, au sein d'une opération mixte d'habitat (3 207 m², 70.552 € HT)
- Acquisition en octobre et décembre 2013 à SAINT LEGER EN BRAY d'un ensemble foncier destiné à la création d'une vingtaine de locatifs sociaux, dans le cadre d'un projet d'urbanisation nouvelle (14 501 m², 193.579 € HT)
- Acquisition en juillet 2014 à BEAUVAIS pour la réalisation d'un programme de logements en cours de définition (8 650 m², 1.167.750 € HT)
- Acquisition à venir à MILLY SUR THERAIN pour la réalisation de 36 logements locatifs sociaux (une promesse de vente a d'ores et déjà été conclue en mars 2013 pour 16.000 m² à 240.000 €)
- Négociation en cours à SAINT MARTIN LE NŒUD pour le portage foncier qui permettra la réalisation d'un programme de 24 logements locatifs sociaux, dans le cadre d'une opération mixte d'habitat (43 819 m²)

D'autres projets sont à l'étude sur Auneuil, Beauvais, Saint Paul, Tillé et Troissereux.

Action 8 « Développer des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) »

L'agglomération a lancé des procédures de ZAC dans le cadre de projets d'aménagement et d'habitat :

ZAC des Tisserands : elle a été créée le 4 décembre 2006 et le dossier de réalisation a été approuvé le 25 janvier 2008. Opération d'aménagement à vocation mixte (habitat, commerces, équipements publics), réalisée et commercialisée sous maîtrise d'ouvrage de la ville de Beauvais, son périmètre est de 8 hectares. A terme, il est prévu la construction d'environ 400 – 450 logements. Près de 200 logements ont d'ores et déjà été réalisés. Un îlot foncier reste à commercialiser;

ZAC Beauvais Vallée du Thérain : elle consiste en une reconversion urbaine d'anciens sites industriels de la zone d'activités située en bordure du Thérain, représentant un périmètre total d'environ 43 hectares.

Ce projet d'aménagement est mixte mais sa vocation dominante est l'habitat. La programmation envisagée devrait permettre de construire environ 800 logements neufs.

En 2013 / 2014, des études techniques préalables (*urbaines, environnementales, foncières, et de circulation...*) ont été réalisées en partenariat avec la Société d'Aménagement de l'Oise (SAO), à qui l'agglomération a confié l'assistance à maîtrise d'ouvrage.

La définition du projet urbain et l'analyse de faisabilité ont été validées lors du comité de pilotage du 14 novembre 2014.

L'aménageur sera désigné en juin 2015 et la création de la ZAC devrait se concrétiser fin 2015. Après cette phase de lancement et la constitution du dossier de création, la première phase de travaux devrait intervenir en 2017 pour entrer dans la phase opérationnelle.

ZAC Boulenger à AUNEUIL : en cours d'étude, le projet d'habitat porte sur un périmètre foncier d'environ 17 hectares, correspondant à un ancien site industriel en reconversion. L'opération d'aménagement sera phasée dans le temps et destinée à accueillir des lots à bâtir, du logement, un équipement et des commerces de proximité. A terme, le site devrait accueillir environ 300 logements.

Cet outil pourra le cas échéant être étendu aux autres communes, dès lors qu'elles sont porteuses de projets d'aménagement dont le périmètre foncier et le nombre de logements constituent ensemble une opération dimensionnée pour que la procédure de ZAC soit efficace et adaptée à sa réalisation.

Action 9 « Définir des Zones d'Intérêt Communautaire (ZIC) »

Il s'agit d'une redondance avec l'outil « ZAC » qui permet déjà à la collectivité de disposer de la maîtrise foncière partielle ou totale dans le cadre d'une stratégie d'aménagement définie sur un foncier ciblé.

Cette action est ainsi dépourvue de contenu et la « ZIC » est par ailleurs un outil non identifié juridiquement.

Action 10 « Subventionner la mise en conformité des documents d'urbanisme avec le PLH »

A ce jour, l'agglomération n'a été saisie d'aucune demande d'aide financière par les communes engagées dans une démarche d'élaboration ou de révision / modification de leurs documents d'urbanisme.

Pour le cas où elle serait saisie, la demande serait examinée par la commission compétente et soumise à la validation de l'assemblée délibérante. Les dossiers remplissant les conditions du dispositif d'aide, définies préalablement par la commission, seraient alors éligibles.

Action 11 « Subventionner et piloter la réalisation d'études pré-opérationnelles dans les communes »

Lancée par délibération communautaire du 20 novembre 2009, la démarche d'étude pré-opérationnelle permet d'accompagner techniquement dans leur démarche les communes

qui souhaitent engager une réflexion en matière d'urbanisme, visant à favoriser la sortie d'un programme de logements.

Il s'agit d'un véritable outil d'aide à la prise de décision, favorisant la sortie d'opérations de qualité sur des zones choisies par les communes, bien intégrées dans les villages.

C'est aussi un lien entre l'agglomération et les communes, un soutien apporté aux communes qui ne sont plus seules face à la question de la maîtrise foncière et à leurs projets d'urbanisation, ainsi qu'une aide financière.

Les études réalisées par des prestataires, choisis sur marché public, permettent au maire et à son équipe municipale de disposer « clés en main » d'une proposition technique leur permettant de s'orienter ensuite vers des aménageurs, bailleurs et promoteurs.

Sur 22 communes, hors Beauvais, ayant inscrit un objectif de construction supérieur à 10 logements (toutes natures confondues) au PLH, 11 communes ont d'ores et déjà fait réaliser ou engagé des études pré-opérationnelles, dont 8 faisant partie de celles ayant l'objectif quantitatif le plus fort.

En 2011, les études ont été rendues en séance plénière à l'agglomération le 12 juillet 2011 (communes concernées : Bonlier, Saint Germain la Poterie, Saint Léger en Bray, Saint Martin le Nœud, Saint Paul).

Pour l'année 2012-2013, les travaux ont été rendus et partagés en séance plénière à l'agglomération le 20 juin 2013 pour les communes d'Auneuil, Fontaine Saint Lucien, Goincourt, Pierrefitte en Beauvaisis, Tillé.

Enfin, une étude a également été réalisée sur la commune de Troissereux de juillet à décembre 2013.

Action 12 « Subventionner l'achat de foncier pour les opérations phares ou la réalisation de logements en PLAI »

Le PLH prévoit une enveloppe de 2 millions d'euros par an pour procéder à des acquisitions foncières. Tous les ans, une ligne est inscrite en conséquence au budget (enveloppe prévue sur les 6 ans du PLH)

Il faut souligner le caractère redondant de cette action avec l'action 5, les deux concourant à un même objectif.

Pour le moment, l'agglomération n'a été saisie d'aucune demande communale d'aide financière pour l'achat de foncier en vue de réaliser des opérations de logements.

Dans le cas où elle serait saisie, la demande serait examinée par la commission compétente et soumise à la validation de l'assemblée délibérante.

Les dossiers remplissant les conditions du dispositif d'aide, définies préalablement par la commission, seraient alors éligibles.

L'aide à l'acquisition foncière pourrait donc être un volet d'action à développer, notamment auprès des communes ayant réalisé des études pré-opérationnelles en vue de la sortie de programmes de logements ou pour favoriser des opérations aboutissant à la création de ZAC, et notamment sur les opérations-pilotes prescrites au PLH.

Action 13 « Mettre en place un formulaire unique de la demande de logement »

La réflexion menée à l'échelle de la communauté d'agglomération pour mettre en place un outil de recensement de la demande de logements, sous la forme d'un document partagé unique à renseigner par les communes, s'est révélée sans objet.

En effet, Depuis 2009, une collaboration entre la Préfecture de l'Oise, les organismes bailleurs et l'association départementale d'information sur le logement, a permis de mettre en place un formulaire unique permettant de recenser la demande de logements à l'échelle départementale.

Cet outil fonctionne et alimente le SNE (*système national d'enregistrement de la demande de logements*), attribuant un numéro d'enregistrement unique par demandeur. Cela simplifie l'identification des demandeurs par l'ensemble des bailleurs et des services recensant la demande de logements. Il est alimenté par les organismes bailleurs eux-mêmes et sa gestion est confiée à l'Union Régionale de l'Habitat.

L'échelle efficace de réception et de traitement de la demande est l'organisme bailleur. Ce dernier reçoit à la fois les sollicitations directes et les demandes recensées par les services de l'Etat et les communes.

Action 14 « Organiser une campagne d'information et de sensibilisation à l'intérêt de construire du logement social »

Le 8 juillet 2009, la CAB a organisé une visite d'opérations exemplaires de logements sociaux dans 4 communes du territoire (*Milly sur Thérain, Rochy Condé, Allonne, Beauvais*).

L'objectif était de présenter aux élus de l'agglomération des programmes bien intégrés dans les villages et bien gérés par les organismes bailleurs. Cette sortie a rencontré un vif succès.

Ces actions de communication et de sensibilisation sont à poursuivre et à étendre à d'autres thématiques (*logement adapté, programmes privés...*), pour créer l'échange d'expériences sur des programmes d'habitat « vivant bien » dans les villages, et notamment ceux issus des études pré-opérationnelles menées conjointement par les communes et l'agglomération.

Action 15 « Elaborer et signer une charte multi-partenariale des opérations mixtes »

L'élaboration d'une telle charte sous-entend de pouvoir mobiliser suffisamment d'acteurs locaux intervenant dans le domaine de la construction et de la promotion immobilière.

L'identification de ces acteurs est difficilement réalisable, notamment en raison de leur nombre important.

Par ailleurs, le contenu d'un tel projet de charte est difficilement définissable et il n'aurait pas de réel impact sur les prix du foncier et de l'immobilier en « logement libre ».

Pour ces raisons, cette action devient « sans objet » dans la matrice d'évaluation.

Action 16 « Elaborer une convention d'objectifs avec chaque organisme bailleur »

Dès 2010, le code de la construction et de l'habitation – art. L445-1- (et décret n°2009-1486 du 3 décembre 2009) a imposé aux organismes bailleurs l'élaboration de conventions d'utilité sociale (CUS) à l'échelle départementale et en concertation avec les services de l'Etat, pour une durée de 6 ans renouvelable, pour leurs parcs de logements locatifs ordinaires, locatifs en structures et foyers, en accession.

L'agglomération, EPCI délégataire en matière de gestion des aides à la pierre et disposant d'un PLH, a été associée par les bailleurs intervenant sur son territoire, au moment de la phase de concertation sur l'élaboration de ces CUS.

La convention d'utilité sociale comporte :

- le classement des immeubles ou ensembles immobiliers, établi en fonction du service rendu aux locataires, après concertation avec les locataires
- l'énoncé de la politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme, comprenant notamment un plan de mise en vente à leurs locataires des logements à usage locatif détenus par l'organisme et les orientations retenues pour le réinvestissement des fonds provenant de la vente
- les engagements pris par l'organisme sur la qualité du service rendu aux locataires ;
- un cahier des charges de gestion sociale de l'organisme
- des indicateurs permettant de mesurer si les objectifs fixés pour chaque aspect de la politique des organismes mentionnés au présent article ont été atteints.

Ces conventions ont été signées par le Préfet de l'Oise et les bailleurs du territoire le 31 décembre 2010.

Action 17 « Mettre en œuvre le PASS FONCIER ® »

Mis en œuvre de 2007 à 2010, le PASS FONCIER ® est un dispositif partenarial Etat/EPCI.

Il favorisait l'accession à la propriété (primo-accession) pour du logement privé de type « intermédiaire » et permettait aux bénéficiaires, sur critères d'éligibilité et sous condition d'approbation par une commission d'agrément, d'obtenir une aide de 3.000 ou 4.000 €, l'Etat reversant à la collectivité 1.000 à 2.000 € respectivement.

La loi y a mis fin le 31 décembre 2010.

En 4 ans, sur le Beauvaisis, 96 dossiers aidés, répartis sur 15 communes de l'agglomération pour un montant total d'aides de 329.000 €, à 99 % destiné à des projets d'habitat individuel.

Action 18 « Monter trois opérations pilotes promouvant un habitat de qualité, à Beauvais, dans un bourg relais et dans un bourg rural »

Cette action est décrite au PLH qui préconise la rédaction d'un cahier des charges pour chaque opération, une maîtrise foncière par l'agglomération si nécessaire et le recours à des appels à concours.

L'objectif est de réaliser des programmes phares en matière de mixité d'habitat et d'exemplarité. Ainsi, répondre aux différents critères d'éligibilité nécessite un pilotage complet de la CAB allant de la maîtrise foncière au cahier de préconisations pour la conception du programme.

Jusqu'à présent, ces éléments clés n'étaient pas réunis pour lancer des opérations phares.

Les projets d'aménagement à l'échelle de la ville de Beauvais (ZAC Beauvais-Vallée du Thérain) et les études pré-opérationnelles réalisées dans les villages, en particulier les villes portes et bourgs relais, permettent d'entrevoir des possibilités de lancer des programmes exemplaires avant l'échéance du PLH fixée à mars 2016.

Cette action suppose de définir un cadre d'intervention et nécessite de revenir vers la commission compétente et l'assemblée délibérante communautaire.

Action 19 « Réaliser une étude visant à déterminer les sites les plus propices à l'implantation de logements passifs ou à énergie positive »

Il est désormais nécessaire d'associer les nouvelles normes de construction aux réflexions en matière d'urbanisation.

Une étude pourrait être envisagée à l'échelle communautaire mais la réaliser aujourd'hui ne lui donnerait pas de dimension immédiatement opérationnelle.

Action 20 « Promouvoir la réalisation de diagnostics de performance énergétique avant/après travaux »

Cette action est sans objet car, d'une part, elle est imposée aux opérateurs par la réglementation, et, d'autre part, elle ne peut pas être conduite par l'agglomération, ni être de l'initiative de l'agglomération.

En effet, qu'il s'agisse du logement public ou du logement privé, la réalisation d'évaluations thermiques et de diagnostics de performance énergétique est imposée par la loi, que ce soit dans le cadre de constructions neuves ou dans le cadre de transactions immobilières pour le parc ancien.

Ces diagnostics sont réalisés par des professionnels répertoriés, certifiés et agréés.

Par ailleurs, d'autres acteurs du logement mènent déjà des actions de sensibilisation sur cette thématique en direction des propriétaires privés :

- les professionnels de l'immobilier et de la construction
- l'agence départementale d'information sur le logement (ADIL de l'Oise), dont dépendent les Espaces Info Energie
- l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) : pour exemple la diffusion de campagnes de communication à grande échelle en 2014 « J'éco rénove, j'économise », associées à la mise en place d'un site internet et d'un numéro d'appel national « PRIS – points rénovation info service »
- la Région Picardie : mise en place en septembre 2014 d'un dispositif de sensibilisation, d'accompagnement technique et de financement sous forme d'un service public de l'efficacité énergétique cofinancé avec l'agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (« Picardie PASS RENOVATION »).

THEME 2 / REQUALIFIER LE PARC DE LOGEMENTS PRIVES

Action 21 « Reconduire l'OPAH sur la période 2010-2015 (6 ans) »

Par délibération du 22 janvier 2010 le conseil communautaire a décidé de lancer et conduire une nouvelle opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) du 1^{er} juillet 2010 au 30 juin 2013.

Une étude pré-opérationnelle au lancement de cette action a fait l'objet d'un suivi régulier par un comité de pilotage réunissant les services de l'Etat, l'Anah, le conseil régional de Picardie et le conseil général de l'Oise, ainsi que les acteurs locaux, notamment associatifs, intervenant sur le logement privé.

Les conclusions de cette étude et le programme d'actions qui en a découlé ont été rendus en février 2010.

Le règlement des actions d'accompagnement conduites par l'agglomération sur ses fonds propres avait quant à lui été validé par l'assemblée délibérante réunie le 25 juin 2010. Ce dispositif se déclinait en 4 fonds d'aide aux projets de travaux d'amélioration : un fonds Energie (*performance énergétique, sortie de précarité énergétique, remplacement d'équipements existants*), un fonds « travaux d'amélioration du confort » (*toiture, sanitaires, mises aux normes d'habitabilité ou d'hygiène-sécurité...*), un fonds « transformation d'usage » pour aider au développement de l'offre locative privée à loyer maîtrisé, et un fonds « rénovation de façades ».

La convention d'OPAH a été signée le 6 septembre 2010 avec l'Anah, ainsi qu'un contrat local d'engagement signé le 6 mars 2012 pour la mise en œuvre du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés – *aide de solidarité écologique envers les propriétaires occupants les plus modestes*.

Des conventions de partenariat ont été signées pour chaque année d'OPAH avec le conseil régional de Picardie : 30 juin 2011 pour les actions d'accompagnement sur la première année d'OPAH, 6 avril 2012 pour la deuxième année et 20 décembre 2012 pour la troisième et dernière année d'OPAH.

La période du 1^{er} juillet au 31 août 2014 est une transition nécessaire à la définition et au lancement d'un nouveau dispositif d'aide à l'amélioration de l'habitat privé sur le Beauvaisis.

Durant cette période transitoire, l'agglomération poursuit ses actions en direction des propriétaires privés de logements par le maintien de son aide aux travaux d'amélioration de l'habitat privé dans le cadre d'un « bureau du logement ».

Un groupe de travail interne, composé d'élus et de techniciens s'est réuni quatre fois depuis le début de l'année 2013 pour définir un nouveau cadre d'actions autour de trois thématiques phares : l'énergie (« chauffage-isolation »), l'autonomie de la personne dans son logement (équipement sanitaire adapté) et l'amélioration du cadre de vie (« façades »).

Un bilan d'OPAH 2010-2013, assorti d'une nouvelle proposition de dispositif opérationnel de type OPAH, dont la durée couvrira la fin de période de l'actuelle délégation de compétence « aides à la pierre » et celle du PLH, a été adressé au Préfet de l'Oise en date du 16 juillet 2013.

Au 30 juin 2013, après trois ans d'opération programmée (*du 1^{er} juillet 2010 au 30 juin 2013*) sur les 31 communes de la CAB, les actions portées par l'agglomération et l'Anah dans le cadre de l'OPAH représentaient :

- **Plus de 1190 demandes d'information parvenues** au CAL PACT & HD de l'Oise, opérateur agréé, chargé du suivi-animation, dont 1017 propriétaires occupants (85%)
- **Un total d'environ 338 dossiers recevables et finalement 205 dossiers déposés** (17% des contacts), soit un rapport d'environ **1 dossier déposé pour 6 contacts**.
- **Près de 70 dossiers annulés** au moment de la phase de montage administratif, notamment suite à un diagnostic préalable dans le logement, phase d'évaluation incontournable sur tout projet d'amélioration orienté vers l'excellence par la réalisation d'un « bouquet de travaux » permettant de répondre aux exigences de l'Anah en sortie de travaux et ainsi bénéficier des aides publiques afférentes.
- **Plus de 500 contacts classés sans suite** : 31% d'entre eux le sont pour raison de revenu fiscal de référence dépassant les plafonds de ressources fixés par l'Anah (*selon le régime d'aide applicable avant le 1^{er} juin 2013*)
- **Un résultat de 183 dossiers accordés pour un total d'aide de 782.465 €** (soit 4.276 € d'aide moyenne par dossier) – *aides Anah (318.835 €), CAB (276.372 €), autres financeurs publics ou privés (187.258 €)*

Parmi eux,

- 92 dossiers agréés uniquement par la CAB (184.950 € d'aide totale)
- 32 dossiers agréés uniquement par l'Anah (71.617 € d'aide totale)
- 47 dossiers agréés au titre des aides cumulées Anah / CAB (aide Anah : 247.218€ + aide CAB : 91.422 €)
- 12 dossiers agréés uniquement par d'autres financeurs (aide totale de 187.258 € - *conseil général, caisses de retraite...*)
- Les dossiers portés par des propriétaires occupants concernent toutes les communes de l'agglomération et ceux portés par les bailleurs concernent 19 communes
- Les seules aides d'accompagnement CAB ont permis de soutenir des dossiers sur 21 communes de l'agglomération
- **2.5 millions d'euros de travaux générés** par l'OPAH (aides Anah et CAB cumulées), apportant du chiffre d'affaires aux entreprises locales, dont **56 % pour des entreprises du Beauvaisis**.

De nouveaux éléments sont intervenus dans les dispositifs d'aide des partenaires de l'agglomération :

- modifications du régime d'aide de l'Anah au 1^{er} juin 2013,

- mise en place au 1^{er} janvier 2014 d'un nouveau dispositif d'aide à l'amélioration du parc privé de logements par le conseil général de l'Oise (programme d'intérêt général départemental),
- mise en place par la Région Picardie en septembre 2014 d'un dispositif de sensibilisation, d'accompagnement technique et de financement sous forme d'un service public de l'efficacité énergétique cofinancé avec l'agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (« Picardie PASS RENOVATION »).

En concertation avec l'ensemble de ses partenaires depuis 2013, la communauté d'agglomération a lancé, par délibération du conseil communautaire du 3 octobre 2014, un nouveau dispositif d'aide à l'amélioration de l'habitat privé, programme d'intérêt général (PIG) nommé « Bien chez soi ».

Il s'inscrit dans le cadre du Plan Rénovation Confort lancé par l'agglomération et la ville de Beauvais en 2014.

Succédant à la dernière OPAH, puis au bureau du logement mis en place de manière transitoire dans l'attente de son lancement, ce dispositif prendra effet au 1^{er} janvier 2015 pour 2 années consécutives.

Il permettra de soutenir les projets d'amélioration énergétique, d'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, de rénovation de façades.

L'action propre de l'agglomération est partenariale et simple :

- aider à améliorer progressivement l'habitat privé pour répondre à deux enjeux majeurs et prioritaires : la réduction de la facture d'énergie des ménages propriétaires occupants, l'adaptation des logements face au vieillissement et au handicap pour maintenir l'occupant dans son logement
- simplifier les démarches à accomplir et la compréhension de l'action par le grand public : 1 action = 1 image (isolation/chauffage, sanitaires, façades)
- redonner à l'aide de la CAB un véritable effet levier en ne la conditionnant pas à des exigences techniques en sortie de travaux, afin de diminuer le coût des travaux attendus et donc l'effort d'investissement des ménages
- permettre aux ménages modestes et moyens d'accéder à l'aide publique
- permettre aux habituels « délaissés des aides publiques » de bénéficier d'un financement.

L'objectif est d'aider 100 logements par an et l'agglomération a prévu pour cette action un budget de 250.000 € par an (soit une aide moyenne de 2.500 € / logement).

Un marché public lancé dès le mois de septembre 2014 a permis de recruter un opérateur (le CDH 60), auquel la CAB confie une mission d'animation et d'accompagnement des ménages porteurs de projets, jouant ainsi le rôle de « guichet unique » pour l'habitant du Beauvaisis intéressé.

Le règlement de cette nouvelle action a été validé par le conseil communautaire réuni le 12 décembre 2014.

Action 22 « S’engager dans une nouvelle convention de délégation de compétences « aides à la pierre » 2010-2015 »

L’agglomération s’est engagée dans une nouvelle convention de délégation de compétence signée avec l’Etat le 21 juillet 2010.

Chaque année, des avenants viennent préciser les objectifs quantitatifs calqués sur ceux du PLH et les niveaux de crédits délégués par l’Etat à l’EPCI délégataire.

Ainsi, les avenants 2011 « parc public » et « parc privé » ont été signés le 25 août 2011 après validation par le conseil communautaire réuni le 8 avril 2011.

Les avenants 2012 ont été signés le 15 mai 2012.

Les avenants 2013 ont été signés le 15 juillet 2013.

Un avenant modificatif a été signé le 27 novembre 2013 pour augmentation des dotations et agréments dans le cadre des aides à la pierre sur le parc public de logements. Ces ajustements étaient nécessaires au regard du dépassement des objectifs annuels fixés par l’Etat en début d’année de programmation.

Les avenants 2014 ont quant à eux été signés le 5 septembre 2014.

Action 23 « Conclure une convention avec l’association Tandem Immobilier »

En 2010 et 2011, l’agglomération a conclu des conventions de partenariat avec l’association Tandem Immobilier, affiliée aux AIVS[®] (*agences immobilières à vocation sociale*) réunies au sein de la Fédération des Associations pour la Promotion et l’Insertion par le Logement (FAPIL)

Ces deux conventions fixaient ensemble un objectif de production de 10 logements privés à loyer modéré dit « conventionné très social » (LCTS).

Le résultat sur 2 ans étant de 3 logements produits (soit 30% de l’objectif) et les financements de l’Etat sur le LCTS ayant été supprimés pour l’année 2011, les élus de l’agglomération en 2012 n’ont pas souhaité reconduire ce partenariat.

THEME 3 / REQUALIFIER LE PARC SOCIAL

Action 24 « Soutenir le projet de rénovation urbaine (PRU) sur le quartier Saint Jean à Beauvais »

Par délibération du 3 octobre 2005, le conseil communautaire a décidé, au titre de sa compétence en matière de politique de la ville, de soutenir la mise en œuvre du PRU du quartier Saint Jean à Beauvais.

La communauté d’agglomération est donc signataire de la convention pluriannuelle PRU du 5 mars 2007.

A ce titre, elle s'est engagée aux côtés de la ville de Beauvais, de l'Etat, de l'ANRU, des organismes bailleurs sociaux (*agence nationale pour la rénovation urbaine*) et d'autres partenaires comme le conseil général de l'Oise, à financer les programmes de construction et de réhabilitation / résidentialisation de logements.

Ainsi, par délibération du 29 janvier 2008, le conseil communautaire a décidé de soutenir financièrement les opérations de logements à hauteur de :

- 2.000 € / logement PLUS PLAI créé (majoration de 10 % pour les opérations situées en dehors du périmètre de zone urbaine sensible « ZUS »)
- aide forfaitaire au logement PLS créé dans le périmètre de ZUS, allant de 1.000 € à 3.000 € selon la typologie du logement
- 10 % du coût d'opération pour les réhabilitations d'immeubles, plafonné à 500 € / logement réhabilité

A cela s'ajoute une participation au surcoût foncier de certaines opérations prévues à la convention pluriannuelle (*en ZUS : 10 % de la dépense HT subventionnable, plafonné à 10.000 € / logement ; hors ZUS : 20 % de la dépense HT subventionnable, plafonné à 10.000 € / logement*) – délibération communautaire du 10 décembre 2010.

Ces engagements ont été rappelés dans l'avenant de sortie de convention signé le 17 août 2012, couvrant ainsi la durée totale du PRU jusqu'en septembre 2016, date de fin de contractualisation.

A ce jour, l'agglomération a soutenu 32 opérations pour un total d'aides prononcées de plus de 2.4 millions d'euros.

Action 25 « Définir et mettre en œuvre une programmation de réhabilitation du patrimoine social de la CAB, dans le cadre de la délégation de compétence 2010-2015 »

Depuis 2009, marquant la fin de la PALULOS (*prime à l'amélioration des logements à utilisation locative et à occupation sociale*), l'Etat n'intervient plus en diffus sur la réhabilitation des programmes de logements locatifs sociaux.

Il a fait le choix d'orienter ses crédits vers la réhabilitation des opérations incluses dans un projet de rénovation urbaine (PRU) et inscrites dans une convention pluriannuelle partenariale avec l'ANRU (*agence nationale pour la rénovation urbaine*).

Toutefois, la CAB est intervenu ponctuellement sur ses fonds propres pour soutenir des opérations de réhabilitation en dehors du projet de rénovation urbaine mené avec l'ANRU sur le quartier St Jean à Beauvais :

- Intervention en 2011 à hauteur de 110.000 € sur l'opération de l'OPAC de l'Oise – réhabilitation et résidentialisation de 44 logements – rue des Jonquilles à Beauvais.
- Délibération du 13 décembre 2013 actant d'une intervention à hauteur de 101.000 € sur le projet de réhabilitation complète du foyer des jeunes travailleurs, situé rue Aldebert Bellier à Beauvais (101 logements), conduit par l'OPAC de l'Oise.

Ce type d'intervention en direction de la rénovation du parc existant présente un intérêt, notamment au regard des enjeux environnementaux et économiques actuels, et face aux besoins d'adaptation du patrimoine vieillissant (rénovation thermique, adaptation au vieillissement et au handicap).

Dans cette optique, l'agglomération et la ville de Beauvais ont lancé en 2014 un plan rénovation confort en Beauvaisis.

Sur le volet « logement social » de ce plan, l'agglomération prévoit de consacrer 3 millions d'euros sur la période 2015-2020 pour rénover 1200 logements sociaux en 6 ans.

Ce plan d'action pluriannuel est cohérent avec le projet de territoire et le plan climat énergie du Beauvaisis. Il est défini en lien avec le plan stratégique local en cours d'élaboration et devant aboutir à la signature du futur contrat de ville en 2015 (« ANRU 2 »), réflexion actuellement menée dans le cadre de la compétence Politique de la Ville.

En effet, face au chantier de la rénovation du patrimoine social et considérant la hauteur des financements importants à engager par les bailleurs sociaux sur ces opérations, l'aide publique aura un meilleur effet levier s'il s'agit d'une action conduite dans un cadre partenarial.

Un appel à projets lancé par la communauté d'agglomération le 10 juin 2014 a permis aux bailleurs sociaux de lister un certain nombre d'opérations qu'ils souhaitent inscrire dans le cadre de ce dispositif d'aide (immeubles construits avant 1975 – date de la première réglementation thermique – nécessitant des travaux de rénovation thermique)

Une réunion de concertation avec eux a eu lieu le 3 novembre 2014. Les critères de sélection des opérations sont en cours de définition.

Sur ce point, le cadre d'intervention et les engagements réciproques feront l'objet d'un volet du Pacte d'Engagements pour le Patrimoine Social (PEPS), protocole scellant le consensus de cette action partenariale entre la ville de Beauvais, l'agglomération du Beauvaisis et les organismes bailleurs présents sur le territoire. La signature du PEPS est prévue début 2015.

Action 26 « participer à l'élaboration des conventions d'utilité sociale (bailleurs / Etat) »

L'article L 445-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) prévoit « qu'avant le 1^{er} juillet 2011, les organismes d'habitations à loyer modéré concluent avec l'Etat, sur la base du plan stratégique de patrimoine mentionné à l'article L. 411-9 du CCH, et en tenant compte des programmes locaux de l'habitat, une convention d'utilité sociale d'une durée de six ans renouvelable ».

De mars à mai 2010, en application du décret 2009-1486 du 3 décembre 2009, les organismes bailleurs ont associé la communauté d'agglomération du Beauvaisis à l'élaboration de leurs CUS (*CUS logements locatifs, CUS logements foyers, CUS accession, selon le cas de figure et l'organisme bailleur*)

Les CUS comprennent notamment un PSP (*plan stratégique de patrimoine*) déclinant une programmation pluriannuelle de travaux d'amélioration du patrimoine locatif social.

Des rencontres individuelles avec les bailleurs ont été organisées à l'agglomération en mai et juin 2010, pour examiner le contenu des conventions et en discuter le cas échéant.

Par courrier du 30 juin 2010, la CAB a adressé ses observations et son avis à chaque organisme ou société HLM intervenant sur le territoire communautaire et en cours d'élaboration d'une CUS.

Au mois de juillet 2010, les services de l'agglomération ont organisé des visites de patrimoine en présence des bailleurs. Cette démarche a permis de dresser un inventaire du patrimoine, de recenser les besoins d'intervention et de consulter les bailleurs sur leur programme pluriannuel de travaux d'amélioration (réhabilitation / résidentialisation).

Tenant compte des remarques formulées, les bailleurs sociaux ont adressé pour information leurs conventions à l'agglomération en fin d'année 2010. Ces conventions ont été signées fin décembre 2010 par le Préfet de l'Oise et chaque bailleur.

THEME 4 / FAVORISER LA MIXITE SOCIALE

Action 27 « Mettre en place un accord collectif intercommunal (ACI) »

L'« ACI » (*accord collectif intercommunal*) est prévu par l'article 70 de la loi ENL (portant engagement national pour le logement) du 13 juillet 2006 et les articles L441-1-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation. Il a pour objectif la mise en place d'un dispositif associant l'EPCI porteur d'un PLH approuvé, en l'occurrence ici la CAB, à l'attribution des logements du parc public.

Cette action n'est pas réalisée. Toutefois la CAB souhaite se doter d'une politique d'attribution des logements sociaux.

En effet, la loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (articles 96 à 101) prescrit la réforme des procédures de demande d'un logement social pour plus de transparence, d'efficacité et d'équité.

A ce titre, l'agglomération, EPCI délégataire des aides à la pierre et doté d'un PLH adopté, a engagé une réflexion en concertation avec les organismes bailleurs présents sur le territoire quant à leur politique de peuplement et à la mise en place d'une gestion partagée et centralisée des demandes en logement social.

Cette thématique est abordée à titre de réflexion dans le cadre du Plan Rénovation Confort mis en place en 2014. Une réunion de concertation avec les bailleurs sociaux présents sur le territoire a eu lieu le 7 novembre 2014.

A l'issue des échanges qui ont eu lieu avec les professionnels de la construction et de la gestion du logement social, la question de la mise en place d'une conférence intercommunale du logement pourra faire partie des engagements réciproques inscrits au volet « politique de peuplement et d'attribution » du PEPS (*pacte d'engagement pour le patrimoine social*), protocole d'accord consensuel dont la signature est prévue début 2015.

Ce volet « peuplement » du PEPS, aux côtés des volets relatifs à la rénovation du parc et au développement de l'offre nouvelle, constituera une base pour définir par la suite un éventuel accord collectif à l'échelle intercommunale.

Cette question sera soumise au débat communautaire lors d'un prochain séminaire PLH.

Par ailleurs, le PDALHPD (*plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées*) évoqué ci-avant et élaboré par le conseil général de l'Oise a été adopté fin 2014 et soumis début 2015 à l'avis du CRHH (comité régional de l'habitat et de l'hébergement). Ce document est un élément incontournable dans la mise œuvre d'un tel accord, que ce soit au niveau départemental ou au niveau intercommunal.

Action 28 « S'impliquer dans l'attribution des logements sociaux (par l'usage de la voix consultative en commission d'attribution) »

La CAB n'a à ce jour pas été invitée à participer aux commissions d'attribution organisées par les bailleurs sociaux intervenant sur son territoire, ces derniers n'en ayant pas l'obligation.

Seule la question de mettre en place un outil partagé de gestion de la demande en logements est abordée dans le cadre du volet « peuplement » du PEPS évoqué ci-avant.

La réglementation relative à la mise en place d'un ACI (*accord collectif intercommunal*), comme évoqué à l'action 27, prévoit également la création d'une commission de coordination, présidée par le Président de l'EPCI, qui émet un avis auprès des commissions d'attribution des logements mais sans se substituer à elles.

Cela nécessite la mise en place d'un comité de suivi, ainsi qu'un état des lieux et un recensement réguliers du patrimoine et de la vacance.

La communauté d'agglomération du Beauvaisis pourrait dans ce cas de figure, après avoir mis en place un ACI (accord collectif intercommunal) agréé par le Préfet de Département, solliciter auprès des organismes bailleurs une invitation systématique à participer aux réunions de commissions d'attribution.

THEME 5 / RENFORCER L'ACCUEIL DES PUBLICS SPECIFIQUES

Action 29 « Développer la connaissance des besoins et de l'offre de logements adaptés (parc public et parc privé) sur la CAB en y intégrant les nouveaux logements construits, dans le cadre d'un observatoire de l'habitat »

Cette action s'inscrit dans un cadre plus global de mise en place d'un observatoire de l'habitat, conformément à la loi n°2004-809 « Libertés et Responsabilités Locales » du 13 août 2004 et au décret n° 2005-317 du 4 avril 2005, relatif aux programmes locaux de l'habitat et modifiant le code de la construction et d l'habitation, comme évoqué à l'action4.

L'agglomération a créé son observatoire de l'habitat en 2014. Il s'agit d'un outil évolutif, destiné au grand public, qui se constitue progressivement.

Action 30 « Notifier le déficit de places en maisons médicalisées à la Région (dans le cadre du schéma régional d'organisation des soins) »

Cette action est sans objet car le recensement de cette offre n'incombe pas directement aux établissements publics de coopération intercommunale mais aux agences régionales de santé (ARS).

En 2011, la Direction générale de l'offre de soins (DGOS) a diffusé un guide méthodologique pour permettre aux Agences Régionales de Santé (ARS) de procéder à l'élaboration des schémas régionaux d'organisation des soins, en tant qu'élément faisant partie intégrante du Projet Régional de Santé (SROS-PRS).

La circulaire n° DGOS R5 2011 311 du 1^{er} août 2011 prévoit également la phase diagnostique, les états des lieux et inventaires nécessaires, l'ARS devant se rapprocher des services compétents, des structures, établissements et professionnels de santé concernés à l'échelle régionale.

Action 31 « Participer à l'étude sur le logement des jeunes en Picardie »

De septembre à novembre 2009, les services de l'agglomération ont mené une étude sur le niveau d'offre et la qualité du parc de logements destinés à un public jeune, notamment apprenti ou étudiant, en lien avec les établissements d'enseignement, le CROUS Picardie, les organismes bailleurs, l'association Blog 46.

Les conclusions de cette étude, présentées en commission Equilibre Social de l'Habitat le 12 novembre 2009, ont abouti à la mise en œuvre d'une majoration d'aide à la construction de logements étudiants répondant à un critère de performance énergétique dans le cadre des aides à la pierre (délibération communautaire du 22 janvier 2010).

En novembre 2009, la communauté d'agglomération a été sollicitée par les services de l'Etat pour participer à une étude menée à l'échelle régionale au sujet du logement des jeunes.

La CAB a fait part de son intérêt pour cette démarche pilotée et coordonnée par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) Picardie (*cabinet d'étude retenu par la DREAL : Square*)

Le 22 mars 2010, la DDT de l'Oise a confirmé à la CAB son inscription en tant que territoire d'approfondissement pour l'étude régionale sur le logement des jeunes.

A ce jour, les conclusions de cette analyse n'ont pas été communiquées à la CAB.

Action 32 « Mettre en place un groupe de travail sur les jeunes en difficulté »

Cette action n'a pas été engagée mais il s'agit d'une volonté de l'agglomération inscrite à son projet de territoire approuvé en juin 2012 : « vivre dans le Beauvaisis : construire une aggro mosaïque » (pilier 3) – axe 2 : « renforcer la cohésion sociale et intergénérationnelle au sein de l'agglo-mosaïque ».

Avant toute démarche de constitution d'un groupe de travail, il sera nécessaire d'établir un diagnostic qui posera les bases d'une éventuelle réflexion à mener sur ce thème, et qui permettra d'identifier une problématique le cas échéant.

Action 33 « Suivre l'évolution de l'offre et de la demande de logements étudiants, veiller à la qualité du parc de résidences existant »

Concernant son suivi, le parc de logements étudiants a fait l'objet d'un nouveau recensement en juillet 2014 dans le cadre de l'actualisation du diagnostic du programme local de l'habitat (PLH).

Concernant la veille à mener quant à la qualité de ce parc :

Pour la qualité de ces logements destinés au public jeune / étudiant, la CAB accorde des aides à la construction d'une offre nouvelle (de 1.000 à 1.500 € / logement), majorées de 800 € / logement si l'opération est située à Beauvais et répond aux exigences techniques en vigueur en matière de performance énergétique.

Depuis 2009 dans le cadre de sa délégation de compétence en matière de gestion des aides à la pierre, la communauté d'agglomération a ainsi soutenu la réalisation des opérations de logements étudiants suivantes :

- 60 logements construits par la SA HLM de l'Oise – campus La Salle
- 132 logements construits par la SA HLM du Beauvaisis – rue St Laurent (Beauvais)
- 134 logements construits par la SA HLM du Beauvaisis – campus La Salle.

Par ailleurs, 72 logements étudiants situés dans deux résidences de Beauvais ont bénéficié d'aides publiques à la pierre pour la réalisation de travaux de réhabilitation et de résidentialisation en 2008.

Action 34 « Mettre en place un service de logement intergénérationnel »

Cette action est sans objet car la communauté d'agglomération n'est juridiquement pas compétente pour mettre en place un service facilitant la mise en relation de l'offre et de la demande de logements au sein du parc privé.

En effet, concernant le parc privé, l'agglomération n'a pas vocation à créer une agence immobilière.

S'agissant du parc public, ce sont les bailleurs eux-mêmes qui assurent cette mission directement et en lien avec des associations de services à la personne au travers du label « Habitat Séniors Services » ou dans le cadre de la création d'établissements spécialisés de type EHPAD (*établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes*).

Action 35 « Mettre en place un service de centralisation et de mise à disposition des chambres à louer disponibles chez les particuliers, avec loyers libres, sans regard particulier sur l'offre »

Cette action est sans objet car la communauté d'agglomération n'est juridiquement pas compétente pour mettre en place un service facilitant la mise en relation de l'offre et de la demande de logements au sein du parc privé, n'ayant pas dans le cadre de ses compétences à se substituer au rôle des agences immobilières.

Action 36 « Organiser la colocation (3 à 5 jeunes) »

Cette action est sans objet car la communauté d'agglomération n'est juridiquement pas compétente pour mettre en place un service facilitant la mise en relation de l'offre et de la demande de logements au sein du parc privé ou du parc de logements étudiants.

Cette mission est assurée par d'autres acteurs auxquels n'a pas vocation à se substituer (CROUS, bailleurs publics, parfois AIVS).

Action 37 « Participer au PDLJ (plan départemental sur le logement des jeunes) »

Cette action est sans objet car le PDLJ a été approuvé en 2007 et, depuis cette date, la communauté d'agglomération du Beauvaisis n'a pas été sollicitée par les services départementaux.

Action 38 « Solliciter la délégation du contingent préfectoral »

A titre expérimental, la compétence en matière d'attribution de logements pour le segment du contingent préfectoral (dont « Droit Au Logement Opposable ») a été déléguée en 2010 par le Préfet de l'Oise à la ville de Beauvais, à son échelle territoriale.

Selon les données communiquées par le service Logement de la ville de Beauvais :

- en 2011, le service comptabilise un total de 218 attributions de logements, dont 19 familles éligibles aux critères prioritaires et ayant bénéficié d'un relogement sur le contingent préfectoral.
- en 2012, le service comptabilise un total de 1062 personnes reçues pour des demandes de logements, 887 demandes déposées (*549 dossiers pour des familles issues du parc privé et en sur- ou sous-occupation et 338 dossiers pour des familles issues du parc social*) dont 43% (soit 381 dossiers) étant éligibles aux critères prioritaires et pouvant bénéficier d'un relogement sur le contingent préfectoral
- en 2013, le service comptabilise un total de 346 attributions de logements (tous contingents confondus), dont 128 familles ayant bénéficié d'un relogement sur le contingent de la ville de Beauvais, et 19 familles éligibles aux critères prioritaires et ayant bénéficié d'un relogement sur le contingent préfectoral.
- En 2014, le service comptabilise un total de 376 attributions de logements (tous contingents confondus), dont 91 familles prioritaires ayant bénéficié d'un relogement sur le contingent de la ville de Beauvais, et 2 ménages éligibles au DALO (droit au logement) relogés dans le parc de l'OPAC de l'Oise.

Action 39 « S'impliquer dans l'élaboration du schéma d'accueil d'hébergement et d'insertion de l'Oise (SAHI) »

Cette action est différée car l'acteur chargé de l'élaboration de ce schéma n'a pas sollicité l'agglomération.

Elle est en attente d'une initiative du Département sur cette question.

Pour le cas où il y aurait élaboration ou révision d'un document en ce sens, il appartiendra alors aux services départementaux d'organiser une éventuelle consultation des structures et organismes concernés et la CAB y participera le cas échéant.

Action 40 « Intégrer au PLH les actions du SAHI de l'Oise et du PDALPD, désormais fusionnés »

Cette action est différée dans l'attente de l'approbation du PDALHPD (*plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées*) de l'Oise qui a été adopté fin 2014 et soumis début 2015 à l'avis du CRHH (comité régional de l'habitat et de l'hébergement).

Si une phase de consultation ou de concertation devait être mise en place par les services départementaux, le temps serait alors venu pour les services de l'agglomération de participer à la rédaction des orientations sur ce thème de l'hébergement et de l'insertion par le logement à l'échelle départementale.

L'agglomération engagera une lecture croisée pour examiner une possible intégration au PLH des prescriptions du PDALHPD.

Action 41 « Assurer le bon fonctionnement de l'aire d'accueil et de l'aire de grand passage des gens du voyage par la mise en place d'un dispositif de gestion adapté »

En 2010, la communauté d'agglomération a créé des équipements répondant aux prescriptions du schéma départemental des gens du voyage :

- Une aire d'accueil, ouverte à l'année, de 130 places de caravanes pour 65 emplacements numérotés, avec blocs sanitaires et bornes à eau.

Ce site est pourvu d'un bâtiment d'accueil comprenant un bureau de réception avec comptoir, des locaux administratifs et techniques pour l'entretien.

Le système de distribution d'eau et d'électricité aux familles fonctionne par télégestion via un code d'accès personnel. Chaque famille peut ainsi contrôler et maîtriser sa consommation, qui fait l'objet de pré-paiements. Ce logiciel de télégestion permet une mesure et un suivi efficace des consommations de fluides.

Le traitement du sol de l'ensemble du site est bitumé. L'éclairage collectif est assuré par des mâts d'éclairage public. L'espace est clos par des merlons de terre.

- Une aire de grand passage de 150 places de caravanes, avec une alimentation en eau et une alimentation en électricité uniquement réservée au chapiteau.

Ce site est quant à lui ouvert en période estivale du 1^{er} mai au 31 octobre de chaque année.

Mis en service courant 2011, ils offrent une qualité d'accueil et de séjour qui a été saluée par le Préfet de Département.

La gestion, l'entretien et la surveillance des sites sont confiés à un prestataire privé sélectionné sur marché public :

- SARL DM Services – 1^{er} février 2011 au 31 janvier 2014

- SARL DM Services – retenue à l'issue d'une procédure d'appel d'offres pour couvrir la période du 1^{er} février 2014 au 31 janvier 2017.

Après quatre années de fonctionnement, ils ne souffrent d'aucun impayé ni d'aucune dégradation majeure.

Action 42 « Identifier les familles semi-sédentaires résidant sur le territoire et trouver des solutions de logement adaptées à leur situation »

Cette action est en cours pour partie car l'agglomération saisit l'opportunité des études pré-opérationnelles et les procédures de ZAC (zone d'aménagement concerté) pour, le cas échéant, inclure le recensement dans les études menées sur les périmètres concernés. Cette démarche sera poursuivie sur l'ensemble des actions conduites dans ce cadre opérationnel.

Elle est différée pour ce qui concerne la mise en place d'une action d'accompagnement, avec une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS), le temps d'étudier l'échelle territoriale la plus pertinente pour la mener.

THEME 6 / ORGANISER UN PILOTAGE PARTENARIAL DE LA STRATEGIE HABITAT DE L'AGGLOMERATION

Action 43 « Assurer l'évaluation du PLH »

L'évaluation du PLH est permanente.

En 2012, une évaluation intermédiaire portant sur les résultats à N+2 d'un des axes majeurs du PLH - à savoir le volet « constructions »- a été présentée aux élus de l'agglomération et à l'ensemble des maires lors d'un séminaire qui s'est déroulé le 28 juin 2012.

En 2013, cette observation sur l'effort de construction s'est poursuivie et a été complétée par une analyse sur l'avancement des actions inscrites au programme d'actions du PLH.

Chaque volet d'étude fait l'objet d'une synthèse.

Le rapport global à mi-parcours a été dans un premier temps présenté lors d'un séminaire réunissant le 20 février 2014 l'ensemble des maires de l'agglomération et les services de l'Etat, et dans un second temps transmis au Préfet de Département début avril 2014.

Cela répond à l'obligation légale d'évaluation à mi-parcours (N+3), prévue à l'article L302-9 du code de la construction et de l'habitation.

L'évaluation conduite en 2014 actualise les données et met à jour les deux premiers volets : la mesure des résultats en termes de constructions et l'état d'avancement des actions.

Fait nouveau, elle intègre un troisième volet relatif à l'analyse financière de la politique de l'habitat conduite sur le territoire : maquette financière et analyse menée sur la période 2010-2014.

Le rapport 2014 a fait l'objet d'une présentation aux élus de l'agglomération et à l'ensemble des maires.

Le rapport final est téléchargeable à partir du site internet de l'agglomération et celui de l'observatoire de l'habitat.

Action 44 « Prévoir des rencontres régulières avec les maires »

Les rapports d'évaluation intermédiaires et à mi-parcours sont présentés en commission aménagement.

Ils sont également téléchargeables sur le site internet de l'agglomération et à partir du site de l'observatoire de l'habitat, accessible aux communes comme aux partenaires de l'agglomération.

Les séminaires de 2012 et 2014, organisés par la CAB ont été l'occasion de présenter les conclusions d'analyse à l'ensemble des maires du territoire ainsi réunis.

Cette action sera poursuivie au regard du succès rencontré par cette manifestation l'an passé.

Action 45 « Tenir à jour le guide des aides de l'habitat et prévoir sa diffusion »

Tenir à jour supposerait qu'il ait été créé en lien avec de nombreux partenaires (*Etat, Anah, collectivités partenaires comme la Région et le Département, ADIL – EIE, AIVS départementale...*), ce qui n'est pas le cas à ce jour.

Si ce guide devait être créé, cette mise à jour pourrait s'inscrire dans le cadre de l'observatoire de l'habitat.

Action 46 « Mettre en place un observatoire communautaire de l'habitat »

Comme évoqué à l'action 4, en matière d'observation, la loi n°2004-809 « Libertés et Responsabilités Locales » du 13 août 2004 a renforcé le besoin de connaissance des marchés locaux de l'habitat en imposant la mise en place d'observatoires de l'habitat dans le cadre des PLH.

Le décret n° 2005-317 du 4 avril 2005, relatif aux programmes locaux de l'habitat et modifiant le code de la construction et de l'habitation, précise quant à lui son contenu avec la mise en place obligatoire d'un observatoire de l'habitat, avec la constitution d'un programme d'actions par secteurs géographiques.

L'agglomération a satisfait à cette obligation légale en créant son observatoire de l'habitat en 2014. Il s'agit d'un outil évolutif, destiné au grand public, qui se constitue progressivement à l'échelle communautaire.

Il contient essentiellement des données chiffrées objectives diffusées par l'Etat. Les évaluations annuelles du PLH contribuent également à l'alimenter de façon régulière et les services constituent des bases de données permettant un suivi précis des actions conduites.

Il comporte trois volets d'analyse, conformément à la loi (art. R302-1-4 du code de la construction et de l'habitation) :

- analyse de la conjoncture du marché immobilier,
- suivi de la demande de logement locatif social,
- suivi des évolutions constatées sur les parcs publics et privés.

3.1.1.3 Synthèse

Sur le thème 1 du PLH « relancer la production de logements », plus de 50 % des actions (hors actions classées « sans objet ») ont été réalisées et engagées, et elles sont prioritaires :

- S'engager dans une convention de partenariat avec l'Etat dans le cadre d'une délégation de compétence en matière de gestion des aides à la pierre
- Définir une programmation annuelle avec les communes en matière de projets de construction de logements
- Développer des ZAC (zone d'aménagement concerté)
- Organiser une campagne d'information et de sensibilisation à l'intérêt de construire du logement social
- Elaborer des conventions d'objectifs avec les organismes bailleurs en s'associant à l'élaboration de leurs CUS (conventions d'utilité sociale)
- Soutenir l'accession à la propriété par la mise en place du PASS FONCIER®.

Sur le thème 2 « requalifier le parc de logements privés », l'ensemble des actions a été réalisé :

- Reconduire une opération programmée pour l'amélioration de l'habitat (OPAH)
- S'engager dans une nouvelle délégation des aides à la pierre sur la période 2010-2015 (volet habitat privé)
- Conclure une convention de partenariat avec Tandem Immobilier (agence immobilière à vocation sociale de l'Oise) pour dynamiser la production de logements locatifs privés à loyer modéré.

Sur le thème 3 « requalifier le logement social, toutes les actions sont lancées, réalisées ou en cours :

- Soutenir le projet de rénovation urbaine (ANRU) sur le quartier Saint Jean à Beauvais
- Définir et lancer en concertation avec les bailleurs et dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, un dispositif d'aide à la réhabilitation du patrimoine social de la CAB, sous forme d'un pacte d'engagements à signer et de programmations annuelles
- Participer à l'élaboration des conventions d'utilité sociale (bailleurs / Etat), action qui a donné lieu en 2010 à la mise en place d'outils de recensement du patrimoine social.

Sur le thème 4 « favoriser la mixité sociale », les deux actions inscrites au PLH sont de nature règlementaire et ont trait à l'attribution des logements sociaux, question qui sera soumise au débat communautaire lors d'un prochain séminaire PLH :

- Mettre en place un accord collectif intercommunal (ACI)
- S'impliquer dans l'attribution des logements sociaux par l'usage de la voix consultative en commission d'attribution.

Sur le thème 5 « renforcer l'accueil des publics spécifiques », 50 % des actions (hors actions classées « sans objet ») ont d'ores et déjà été réalisées :

- Participer à l'étude sur le logement des jeunes en Picardie
- Suivre l'évolution de l'offre et de la demande de logements étudiants, et veiller à la qualité du parc de résidences existant
- Solliciter la délégation du contingent préfectoral
- Assurer le bon fonctionnement de l'aire d'accueil et de l'aire de grand passage des gens du voyage par la mise en place d'un dispositif de gestion adaptée.

Les autres actions de ce thème 5 sont différées dans le temps car il s'agit soit d'études à mener, soit d'actions pilotées et initiées par d'autres acteurs que la CAB et auxquelles l'agglomération sera associée par eux le temps venu.

Sur le thème 6 « organiser un pilotage partenarial de la stratégie habitat de l'agglomération », 75 % des actions ont été réalisées et elles sont prioritaires :

- Assurer l'évaluation du PLH
- Prévoir des rencontres régulières avec les maires
- Mettre en place un observatoire de l'habitat.

La dernière action inscrite sous ce thème a trait à de la communication.

En synthèse, sur les quatre premières années du PLH, l'agglomération a privilégié ses partenariats, les interventions directes qu'elle a décidé de piloter et de conduire, ainsi que la communication. Moins les études et évaluations ou les actions relevant de dispositions réglementaires pouvant quant à elles être reportées à des échéances ultérieures.

3.1.2 La mesure de l'atteinte des objectifs de construction

3.1.2.1 Repères méthodologiques

Le deuxième volet de l'évaluation traite de l'état d'avancement des constructions (logements locatifs, logements en accession etc.) à l'échelle de l'agglomération, c'est-à-dire un bilan des constructions intervenues sur la période 2010-2014, axe central du PLH.

A titre liminaire, il convient de rappeler les objectifs de construction inscrits au PLH.

Le PLH s'inscrit sur une période de 6 ans, à savoir 2010-2015.

En parallèle, d'autres suivis statistiques et bilans sont régulièrement effectués par les services de la ville de Beauvais, notamment dans le cadre des actions menées pour le renouvellement urbain à l'échelle du PRU (projet de rénovation urbaine) et le plan « 4000 clés » 2008-2014.

Le PLH se définit par 2 axes principaux :

- augmenter et diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins des habitants du territoire ;
- veiller à une bonne répartition spatiale de l'effort de production entre la ville centre (Beauvais) et le secteur dit « rural » qui représente 30 communes.

Le scénario retenu en 2010 était le suivant : 5068 logements à produire sur 6 ans à l'échelle de l'agglomération, répartis en 1667 logements sociaux (33%), 1184 logements « intermédiaire » (23%), 2217 logements « libres » (44%).

4000 logements sur Beauvais et 1068 logements sur le secteur dit « rural » hors Beauvais.

La clé de répartition de l'effort de construction étant 79% sur la ville centre et 21 % sur le secteur « rural ».

L'analyse des premières données recueillies pour cette première phase d'évaluation, et quatre ans après son approbation, suit les deux axes majeurs du PLH, à savoir :

- la production d'une offre diversifiée de logements
- et la répartition spatiale de l'effort de production.

Soit deux approches :

- l'approche quantitative (niveau de production)
- l'approche spatiale (répartition équilibrée de l'effort de production) en distinguant ville de Beauvais / secteur hors Beauvais.

La méthode est celle proposée et approuvée par la commission Aménagement du Territoire de janvier 2012, à savoir :

- dans un premier temps un recueil des données auprès des services de l'Etat (logiciel SITADEL),
- dans un deuxième temps, soit pour confirmer les données, soit pour corriger quelques écarts statistiques avec SITADEL, un affinage par la concertation des services de la ville de Beauvais (s'agissant des données sur Beauvais) et de l'agglo,
- et essentiellement, la consultation des communes qui, en étant au plus près des réalités de terrain, nous permettent de recueillir une information fiable.

L'enquête effectuée en février 2013 auprès des maires de l'agglomération portait sur les années civiles 2010, 2011 et 2012. Une nouvelle enquête effectuée auprès des maires en 2014 a permis de recueillir les données relatives aux autorisations prononcées sur l'année 2013 et jusqu'au 30 septembre 2014, venant enrichir l'analyse qui avait été faite à mi-parcours.

31 communes consultées ont répondu, soit un retour de 100% pour la troisième année consécutive.

Concernant précisément la rubrique relative à la production de logements « intermédiaires », celle-ci a nécessité l'ouverture de la consultation à des partenaires extérieurs (DREAL, DDT de l'Oise, organismes bailleurs sociaux, URH Picardie, Crédit Foncier, Agence d'urbanisme Oise la Vallée)

Il a également fallu se doter d'un moyen d'analyse fiable et cohérent, à l'échelle de l'agglomération, permettant un traitement uniforme et de saisir les dynamiques à l'échelle du territoire, à savoir un critère sur lequel l'ensemble des communes était en mesure de répondre.

Il était cependant nécessaire de prendre en compte le temps de montage des programmes de logements, qui ne permet pas d'avoir des données fiables en termes de livraison de logements et suffisamment de recul sur des opérations 2010-2013, même si le bon niveau de livraisons et le peu de différence en fin d'opération entre « l'autorisé » et « le livré » sont globalement rassurant à l'échelle de l'agglomération.

Le choix s'est donc porté sur « l'accordé », meilleur indicateur pour mesurer les tendances actuelles à l'échelle de l'agglomération.

Les données extraites des permis de construire accordés du 1^{er} janvier 2010 au 30 septembre 2014 ont donc été analysées.

Ainsi, les éléments présentés sont uniquement basés sur des constats chiffrés.

La matrice reprenant l'ensemble des données chiffrées est intégrée à ce diagnostic.

3.1.2.2 Résultats quantitatifs et analyse spatiale

3.1.2.2.1 Sur l'objectif global de production

Quatre ans après l'approbation du PLH, l'agglomération a réalisé près de 60% de son objectif global de 5068 logements à produire sur 6 ans : 2957 logements autorisés, représentant 58.35 % de l'objectif. Soit une moyenne de 739 logements / an quand la moyenne attendue est de 845.

Il faudrait a minima poursuivre la tendance observée et maintenir le rythme de production pour se rapprocher ou atteindre l'objectif global à terme (fin 2015)

On note une faible production en « logements libres » qui peut s'expliquer en partie par une faiblesse du marché de la construction libre et de l'accession à la propriété (crise immobilière et financière, rareté du crédit, difficultés à financer ce type de logements notamment pour les primo-accédants)

Le résultat global est « tiré vers haut » par les communes du secteur dit « rural » qui atteignent d'ores et déjà 94.29 % de leur objectif de construction à 6 ans, avec 1007 logements autorisés sur un objectif de 1068, soit une moyenne annuelle de 252 logements quand il en est attendu 178.

D'un point de vue spatial, c'est une vraie réussite pour les villages et cette dynamique s'observe tant sur la production globale que sur leur effort de construction en logement libre et en logement social (voir ci-après)

Beauvais est légèrement en dessous de son objectif de production annuel en logements autorisés mais il faut rappeler que son objectif global est fort - 4000 logements en 6 ans -, objectif qu'elle atteint d'ores et déjà à 49 %.

Une réelle dynamique est donc amorcée quant au rééquilibrage de l'effort de construction.

En effet, l'effort de construction sur la période d'analyse est réparti à 66-34 % entre la ville centre et les villages « hors Beauvais » (sur le total autorisé de 2957 logements 2010-2014)

Quand on met en rapport le résultat de l'autorisé avec l'objectif à 6 ans, on constate que cette clé de répartition de l'effort de construction entre la ville centre et les communes du secteur rural est de 80-20 %, quand il est attendu une répartition à 79-21%.

Sur la période d'analyse 2010-2014, toutes les communes ont enregistré au moins un permis de construire déposé et autorisé. Même en période dite « de crise » on voit que les dépôts de permis de construire se poursuivent et sur l'année 2013-2014, 25 communes ont accordé des permis de construire.

A ce stade en 2014, 13 communes du secteur rural dépassent d'ores et déjà leur propre objectif inscrit au PLH et validé en 2010.

Sur les 12 communes hors Beauvais qui ont inscrit un objectif fort de production au PLH (plus de 30 logements), 8 se sont engagées dans une démarche d'étude pré-opérationnelle et 5 approchent d'ores et déjà leur objectif à 6 ans, voire le dépassent.

Ainsi, par deux indicateurs, les résultats en valeur absolue et les études pré-opérationnelles conduites, on mesure le dynamisme des villages de l'agglomération.

3.1.2.2.2 Sur l'objectif de logements sociaux

Quatre ans après l'approbation du PLH, sur le segment du logement social on parvient à une réalisation à hauteur de 63,59 % de l'objectif de 1667 logements à produire à 6 ans, soit 1060 logements autorisés, représentant en valeur absolue 265 logements / an quand la moyenne attendue est de 278.

Cette catégorie de logements « tire vers le haut » le résultat global de production.

A ce stade, 600 PLS ont été autorisés sur un objectif total à 6 ans de 655 (soit un avancement à 93 %), 347 PLUS sur un objectif total de 683 (51 %) et 103 PLAI sur un objectif total de 329 (soit 31 %)

Si on suit cette tendance, l'objectif de construction de logements sociaux pourrait être atteint, voire dépassé.

Au-delà des aspects quantitatifs de la production de logements sociaux, on constate une réelle dynamique spatiale.

La ville centre atteint son objectif attendu à mi-parcours (50%) avec 723 logements autorisés sur la période d'analyse. Le secteur « rural » a quant à lui d'ores et déjà dépassé son objectif à 6 ans (337 logements autorisés sur 227 attendus)

Jusqu'en 2010 sur ce segment du logement social, on demeurait sur une clé de répartition 95-5% entre la ville centre et le « reste de l'agglomération ». Un des objectifs du PLH est la répartition spatiale de l'effort de production.

Quatre ans après l'approbation du PLH, on peut dire que cette orientation est tenue car les communes « hors Beauvais » atteignent 32% de l'effort de production en ayant autorisé 337 logements sur les 1060 logements sociaux autorisés sur la période d'analyse.

Rapporté à l'objectif à 6 ans en logement social, la clé de répartition entre la ville centre et les villages « hors Beauvais » est de 80-20 %.

Par ailleurs, avec un résultat respectif de 235 et 215 logements sur la période d'analyse 2010-2014, on constate que sur la période d'analyse les villages du secteur « hors Beauvais » ont construit autant de logements PLUS / PLAI que la ville centre.

Le rééquilibrage est donc amorcé par un effort de production du secteur rural porté à 32% sur la période d'analyse quand 13.6% sont attendus sur les 6 ans du PLH ou en moyenne annuelle.

Par ailleurs, la part de PLUS/PLAI produite par les villages a augmenté chaque année depuis 2010.

En globalisant les données chiffrées, on obtient une tendance au rééquilibrage à 92-8% entre la ville centre et le secteur « rural ».

Ces tendances sont confirmées par les résultats 2014 des aides à la pierre prononcées dans le cadre de la programmation annuelle relative au logement social neuf :

3 communes « hors Beauvais » portent 71% de l'effort de production 2014, dont 2 opérations financées à 100% en PLUS/PLAI, et l'objectif PLUS/PLAI est atteint et même dépassé (83 logements sur l'objectif de 62 validé par l'agglomération en juin 2014, représentant 72% des logements aidés en 2014)

3.1.2.2.3 Sur l'objectif de logements « libres » (dont intermédiaires)

La matrice initiale du programme d'actions qui annonce les objectifs chiffrés de construction distingue les catégories « logement intermédiaire » et « logement libre », mais au titre de l'évaluation du PLH il apparaît nécessaire de les fusionner pour faciliter l'analyse des résultats.

La catégorie « logement intermédiaire » est définie au PLH par les dispositifs d'aides suivants : PSLA (pour la location-accession), PASS FONCIER®, « PTZ » (prêt à taux zéro) et « PTZ+ », les ventes de patrimoines bailleurs, et autres dispositifs aidant à l'accession à la propriété (maison à 100.000 €, taux réduit de TVA en secteur ANRU)

Il s'agit d'outils de financement favorisant l'accession à la propriété.

Bien que l'objectif global de production inscrit au PLH est la somme du social, du libre et de l'intermédiaire sans distinction entre « accession intermédiaire aidée » et « accession libre », il est à noter que, dans le cadre d'un recensement des constructions autorisées, le logement aidé en accession fait doublon avec la catégorie logement libre en accession.

Les communes n'ont pas par ailleurs connaissance des bénéficiaires d'aides à l'accession dans le libre et ne peuvent pas renseigner cette colonne de la matrice.

Aussi, dans le cadre de l'évaluation de ce volet du PLH, il est proposé de considérer l'objectif de construction à atteindre sur 6 ans à hauteur de 3401 logements en fusionnant l'objectif du « libre » (2217 logements) et celui de « l'intermédiaire » (1184 logements). Le résultat de l'intermédiaire n'est plus comptabilisé dans le résultat général de la matrice car il fait partie du total autorisé en libre.

Cette méthode permet une mesure plus juste des résultats et des écarts constatés.

Il s'agit de la catégorie la moins dynamique sur la période 2010-2014.

On parvient à une réalisation d'un peu plus de la moitié de l'objectif global avec une moyenne et un rythme inférieurs à ceux attendus (moyenne de 474 logements / an quand il est attendu 567)

En valeur absolue, on parvient à 1897 logements « libres » autorisés sur 2268 attendus en 4 ans de PLH, et seulement environ 56 % de l'objectif à 6 ans atteint quand 67% sont attendus à ce stade (objectif global cumulé de 3401 logements en 6 ans DONT « intermédiaires »).

Il est à noter que le secteur « rural » enregistre un meilleur taux de réussite que Beauvais dans cette catégorie, dépassant d'ores et déjà la moyenne attendue avec un résultat à 80% de son objectif à 6 ans.

On constate donc que le logement libre est « tiré vers le haut » par le secteur rural (selon les données en nombre de permis de construire autorisés sur la période d'analyse)

Pour atteindre l'objectif à terme (fin 2015), il faudrait augmenter le rythme de production, notamment sur le logement libre, en tenant compte du contexte de crise à la fois économique et immobilière.

3.1.2.2.4 Zoom sur la mixité sociale

Sur cette thématique, les enjeux sont de deux ordres :

- Amener les villages à créer du logement social pour répondre à un double objectif : rééquilibrer la production entre la ville centre et les villages de l'agglomération, tout en répondant à l'objectif fixé par l'Etat de construire chaque année, à l'échelle de la programmation de logements sociaux, 75% de PLUS et 25 % de PLAI ;
- Trouver l'équilibre sur Beauvais en développant l'offre spécifique de logements adaptés (étudiants, personnes âgées et handicapées, logements-foyers...)

Depuis 2010, l'agglomération s'est de nouveau engagée dans une période de délégation de compétence en matière de gestion des aides publiques à la pierre, pour 6 ans couvrant ainsi la durée du PLH.

Dans ce cadre, elle gère les crédits de l'Etat qui lui sont délégués et intervient également en fonds propres sur les opérations de logements.

Dans ce volet d'évaluation traitant des actions contribuant à l'objectif de mixité sociale du PLH, on cible la construction de logements.

La méthode d'analyse repose sur les données statistiques relatives aux logements aidés, issues des outils de gestion et de suivi de cette compétence mis en place par l'agglomération et alimentés par ses services, en concertation avec les services de l'Etat.

A ce jour et depuis 2010, 58 programmes neufs de logements ont été aidés (*financements « aides à la pierre » prononcés*), représentant ensemble 1043 logements sur 16 communes de la CAB, dont 351 logements sur le secteur « hors Beauvais », premier élément de mesure de la progression de la mixité sociale sur le territoire de l'agglomération.

Le nombre de logements soutenus au titre de l'aide à la pierre depuis 2010, montre que 15 communes hors Beauvais ont construit du logement social, soit 50% des villages de l'agglomération.

Ces 15 communes se répartissent sur l'ensemble du territoire, qu'il s'agisse de la vallée du Thérain, du Pays de Bray ou du Plateau Picard.

Par ailleurs, avec un résultat respectif de 235 et 215 logements sur la période d'analyse 2010-2014, on constate que sur la période d'analyse les villages du secteur « hors Beauvais » ont construit autant de logements PLUS / PLAI que la ville centre.

Ils contribuent ainsi au rééquilibrage de l'effort de construction sur la catégorie du logement social familial, répartition spatiale qui constitue l'un des axes majeurs du PLH approuvé en mars 2010.

Autre élément de mesure de la progression de la mixité sociale sur le Beauvaisis, le nombre d'opérations de logements adaptés, aidés sur la période d'analyse au titre des aides publiques à la pierre, permet de constater une augmentation de cette offre financée en PLS (prêt locatif social).

Le PLH approuvé en 2010 met en avant le besoin en logements dédiés à des publics spécifiques tels que les étudiants, les personnes âgées ou handicapées, les jeunes hébergés en foyer..., que ce soit en établissement spécialisé ou au sein du parc social ordinaire.

Les actions mises en œuvre depuis 2010 permettent de corriger le déséquilibre constaté.

La ville centre a développé cette offre de logements financés en PLS, répondant à la problématique de l'augmentation du besoin face à celle de la population étudiante mais également au vieillissement de la population.

Ainsi, plus de 300 logements PLS (*hors opérations dans le cadre du projet de rénovation urbaine sur le quartier Saint Jean à Beauvais*) répondant à des besoins spécifiques ont été construits à Beauvais depuis 2010 (étudiants, personnes âgées et handicapées)

Elle s'est donc réengagée sur cette offre spécifique répondant aux besoins des habitants de l'agglomération et cela répond à l'objectif du PLH sur ce point.

Comme évoqué ci-avant dans le rapport, l'agglomération a décidé d'intervenir financièrement, au titre de sa compétence en matière de gestion des aides à la pierre, sur la création par les bailleurs sociaux de logements adaptés au handicap et au vieillissement car financés en PLS, ces derniers ne bénéficient plus d'un soutien par l'Etat en dehors des prêts bonifiés.

Il est à noter que ces actions sont relayées par d'autres visant la réhabilitation des parcs de logements existants. Ainsi, sur le parc privé l'agglomération a accordé son soutien à l'adaptation de logements au titre du fonds « amélioration du confort » dans le cadre des dispositifs d'aide qu'elle a conduits (OPAH 2010-2013 et « bureau du logement » conduit en 2014) et comportant un volet spécifiquement élargi aux personnes âgées et/ou handicapées (sans conditions de ressources)

Dernier point, l'analyse des programmes de logements aidés par commune montre que les opérations soutenues dans les villages « hors Beauvais » sont majoritairement mixtes en termes de dispositifs de financements (PLUS, PLAI, PLS)

Ces opérations mixtes, parfois liées à des opérations privées en accession à la propriété, constituent un vecteur de mixité et favorisent les parcours résidentiels au sein d'une même commune.

Ces tendances sont confirmées par les résultats 2014 des aides à la pierre prononcées dans le cadre de la programmation annuelle relative au logement social neuf, où 3 communes « hors Beauvais » portent 71% de l'effort de production, dont 2 opérations financées à 100% en PLUS/PLAI, et où l'objectif PLUS/PLAI est atteint et même dépassé

(83 logements sur l'objectif de 62 validé par l'agglomération en juin 2014, représentant 72% des logements aidés en 2014)

Concernant le nombre de logements aidés en 2014 au titre des aides publiques à la pierre, le niveau PLS est le plus bas depuis 6 ans (32 logements), y compris hors opérations de logements adaptés (étudiants, personnes âgées, personnes handicapées)

3.1.2.3 Synthèse des résultats

Concernant les résultats mesurés sur les objectifs de construction inscrits au PLH, quatre ans après l'approbation du document on obtient une réalisation à près de 60% de l'objectif global de 5068 logements à produire sur 6 ans, avec un avantage à la catégorie logement social qui atteint d'ores et déjà 64 % de réalisation, quand le logement libre et intermédiaire parvient quant à lui à un taux de 56 % de l'objectif fixé dans cette catégorie.

En effet, avec 1060 logements autorisés sur la période du 1^{er} janvier 2010 au 30 septembre 2013 à l'échelle de l'agglomération, la tendance observée pour le logement social est bonne et, si elle est maintenue, pourrait permettre d'atteindre l'objectif fixé, voire de le dépasser.

Au-delà de ce résultat chiffré, on constate une réelle dynamique spatiale sur cette catégorie, les villages de l'agglomération, hors Beauvais, ayant dépassé leur objectif dès la mi-parcours en 2013.

Une analyse détaillée, reposant sur les logements aidés depuis 2010 au titre des aides publiques à la pierre, a permis d'affiner ces résultats. Le secteur rural de l'agglomération a ainsi construit autant de logements PLUS PLAI que la ville-centre sur la période d'analyse.

Ces éléments contribuent à la réussite d'un des axes majeurs du PLH qu'est le rééquilibrage de l'effort de construction entre Beauvais et les autres communes de l'agglomération.

Pour la catégorie du logement libre et intermédiaire, on parvient à un taux de réalisation sur la période d'analyse d'environ 56 % de l'objectif à 6 ans, résultat « tiré vers le haut » par le secteur rural qui atteint à 4 ans près de 80 % de son objectif. Ce rythme de production devrait leur permettre d'atteindre leur objectif à terme.

3.1.3 L'analyse financière de la politique de l'habitat

3.1.3.1 Repères méthodologiques

Le programme local de l'habitat fait l'objet d'une évaluation en continu.

En 2012, une évaluation intermédiaire a porté sur les résultats à N+2 d'un des axes majeurs du PLH - à savoir le volet « constructions ».

En 2013, cette observation sur l'effort de construction s'est poursuivie et a été complétée par une analyse sur l'avancement des actions inscrites au programme d'actions du PLH.

En 2014, cette démarche d'évaluation de la politique de l'habitat du Beauvaisis s'est enrichie d'une matrice relative à son analyse financière sur la période 2010-2014.

Six axes de lecture y sont identifiés :

- les études pré-opérationnelles permettant d'examiner les conditions d'implantation de programmes de logements dans les communes
- l'acquisition de foncier à vocation d'habitat
- la réalisation et la gestion d'équipements dédiés à l'accueil des gens du voyage
- les aides à la pierre en direction du parc public de logements (projet de rénovation urbaine sur le quartier Saint Jean à Beauvais, soutien à la construction neuve)
- les aides à la pierre en direction de l'amélioration de l'habitat privé
- la participation au capital des sociétés d'HLM.

3.1.3.2 Résultats d'analyse

Depuis 2010, plus de 23 millions d'euros ont été engagés dans la politique conduite par la communauté d'agglomération du Beauvaisis en matière d'habitat, dont 9 millions par la CAB.

Cela témoigne de l'effort financier de l'agglomération et de ses partenaires (l'Etat, l'Agence Nationale de l'Habitat, le Conseil Régional de Picardie, le Conseil Général de l'Oise, l'Etablissement Public Foncier de l'Oise, mais également les communes pour la part qui les concerne sur les études pré-opérationnelles) pour la mise en œuvre de cette politique.

92 % de ces engagements financiers sont orientés vers l'investissement : aides à la pierre pour la construction et la rénovation de l'habitat public ou privé, acquisition de foncier à vocation d'habitat, réalisation et gestion d'équipements dédiés à l'accueil des gens du voyage, participation au capital des sociétés d'HLM.

Il s'agit donc d'une véritable politique publique d'investissement et partenariale.

3.2 LES POLITIQUES CONDUITES PAR LES PARTENAIRES DE LA CAB

3.2.1 L'Etat

3.2.2 La région Picardie

3.2.3 Le département de l'Oise

3.3 LE PLAN RENOVATION CONFORT

En 2014, la ville de Beauvais et l'agglomération du Beauvaisis ont lancé un Plan Rénovation Confort.

Inscrit dans les 5 engagements pris par la municipalité réélue cette année, ce plan comporte 2 volets d'actions :

- ✓ une action en soutien de la rénovation thermique des logements sociaux
- ✓ une action en faveur des travaux d'amélioration de l'habitat privé (« dispositif « Bien chez soi »)

Cet engagement est d'ores et déjà tenu puisque ces deux dispositifs sont désormais lancés.

Trois qualificatifs résument l'esprit de ce Plan Rénovation Confort : nécessaire, ambitieux, réaliste.

Nécessaire car il répond aux préoccupations majeures exprimées par les habitants :

- ✓ la maîtrise des dépenses d'énergie, notamment par l'isolation thermique et une meilleure ventilation des logements, l'installation d'équipements plus performants notamment pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire,
- ✓ l'adaptation des logements visant le maintien à domicile, face à la perte d'autonomie liée au vieillissement et/ou au handicap, par le remplacement des équipements sanitaires devenus obsolètes par des équipements mieux adaptés.

L'action s'inscrit donc en cohérence avec les orientations du Projet de Territoire et du Plan Climat Energie de l'agglomération.

Ambitieux, ce plan rénovation confort se veut volontariste car l'agglomération du Beauvaisis se dote de moyens de faire, tout en restant compatible avec les orientations et capacités budgétaires de la ville de Beauvais et de l'agglomération du Beauvaisis.

Réaliste, il se décline en actions simples et concrètes dont les habitants du Beauvaisis pourront mesurer la réalisation effective.

3.3.1 La réhabilitation de l'habitat privé

Par délibération du 3 octobre 2014, la communauté d'agglomération du Beauvaisis a lancé, pour deux années consécutives 2015-2016, un nouveau dispositif d'aide à l'amélioration de l'habitat privé nommé « plan rénovation confort – Bien chez soi », dans le cadre d'un programme d'intérêt général (PIG) et à l'échelle des 31 communes de l'agglomération.

Cet outil opérationnel simple et souple, qui permet de définir un programme d'actions en adéquation avec les orientations et les attentes spécifiques locales, est tout à fait approprié pour répondre aux besoins recensés sur le territoire.

Il s'inscrit en cohérence avec le programme d'actions du PLH du Beauvaisis (*programme local de l'habitat*), qui comporte un axe relatif à la requalification du parc privé de logements, et satisfait aux orientations du Projet de Territoire et de Développement Durable, qui prévoit la prévention de la précarisation énergétique du bâti et le conseil dispensé aux particuliers vulnérables.

Pour ces raisons, l'agglomération du Beauvaisis a choisi ce mode opérationnel, largement utilisé par de nombreuses autres collectivités et établissements publics de coopération intercommunale (*plus de 200 PIG recensés à ce jour sur le territoire national*) conduit en partenariat avec l'agence nationale de l'habitat (Anah).

Au titre de cette convention signée avec l'Anah, l'agglomération interviendra aux côtés et en abondement de l'agence nationale sur les 3 thématiques suivantes :

- lutte contre l'habitat indigne
- lutte contre la précarité énergétique
- autonomie de la personne dans son logement (travaux d'adaptation du logement en accompagnement des situations de handicap ou de perte d'autonomie, maintien à domicile)

Elle s'engage aussi, en fonds propres, à intervenir en faveur des propriétaires disposant de revenus modestes à moyens, non éligibles aux autres dispositifs d'aides publiques, mais dont le souhait serait de bénéficier d'un appui pour financer les travaux nécessaires à l'amélioration de leur confort de vie.

Les propriétaires concernés sont ceux dont les ressources les rendraient éligibles au prêt à taux zéro de l'Etat applicable pour les primo-accédants à la propriété, dont les plafonds sont revalorisés à compter du 1^{er} octobre 2014 (*arrêté ministériel du 1^{er} août 2014*)

Il s'agit de proposer aux habitants du Beauvaisis un dispositif d'actions dont les enjeux majeurs visent à favoriser prioritairement l'engagement de travaux pour :

- diminuer leur facture d'énergie (sans pour autant exiger les critères techniques de performance, qui induisent souvent des travaux lourds et onéreux),
- favoriser le maintien à domicile des personnes âgées en perte d'autonomie et / ou souffrant de handicap.

Ce dispositif communautaire, institué au titre du plan rénovation confort sur fonds propres, porte sur des actions simples, autour de trois postes majeurs de travaux qui répondent aux besoins exprimés :

- l'isolation et le chauffage
- les sanitaires
- les façades.

Par son action, la CAB a pour objectif d'aider 100 dossiers par an, suivant une aide moyenne fixée à 2.500 €, soit un budget global d'investissement fixé à 500.000 € pour les deux années d'activité du PIG.

Les crédits nécessaires à la mise en œuvre du plan rénovation confort sur 2 ans, voire à sa poursuite sur la durée du présent mandat électif, sont inscrits dans la délibération de programme présentée en conseil communautaire le 12 décembre 2014.

Le règlement de l'opération communautaire, décliné par volet d'action, a été approuvé par la commission compétente le 17 novembre 2014 et a reçu l'agrément du conseil communautaire le 12 décembre 2014.

3.3.2 La réhabilitation du patrimoine social

UN PLAN ENERGIE POUR LE PATRIMOINE SOCIAL (PEPS)

3.3.2.1 Le contexte de l'action

Le parc de résidences principales à l'échelle de l'agglomération représente environ 35.000 logements (parcs public et privé confondus) dans lequel l'habitat social représente une part de 30 %, soit environ 10.300 logements (*recensement de l'Etat en 2013*), situés à 95% sur la ville centre.

A Beauvais, 75 % de ce parc a été construit avant les années 90. Il est plus récent dans les communes rurales du territoire, où 60 % des logements sociaux ont été construits après 1990.

Comme l'habitat privé, les logements sociaux sont concernés par les enjeux de l'adaptation de l'habitat face au vieillissement et au handicap, ainsi qu'à ceux de la performance énergétique. Le Plan Rénovation Confort doit donc en tenir compte.

Les organismes bailleurs sont donc confrontés à des nécessités de travaux d'amélioration de leur patrimoine, notamment pour offrir aux locataires de leur parc ancien un niveau de confort qui s'apparente à celui des locataires entrant dans des programmes neufs de logements.

Ces travaux représentent des volumes financiers considérables, inscrits dans des stratégies patrimoniales pluriannuelles, mais que les bailleurs sociaux ne peuvent pas supporter seuls.

3.3.2.2 Le contenu de l'action

Simple, dans un premier temps, le Plan Rénovation Confort sur ce volet répond à une des préoccupations majeures exprimées par les locataires : la maîtrise des charges locatives et la baisse de la facture d'énergie (*notamment par l'isolation thermique et une meilleure ventilation des logements, l'installation d'équipements plus performants notamment pour le chauffage, la cuisine et l'eau chaude sanitaire*).

La cible prioritaire est donc la rénovation thermique des logements locatifs sociaux

L'action s'inscrit donc en cohérence avec les orientations du Projet de Territoire et du Plan Climat Energie de l'agglomération.

Pour cette action dédiée au patrimoine social, le soutien de la ville vise prioritairement à apporter aux organismes bailleurs, qui en feraient la demande, sa garantie pour cautionner les emprunts qu'ils devraient contracter pour financer les travaux de réhabilitation.

L'agglomération prévoit quant à elle une enveloppe de 3 millions d'euros sur 6 ans (2015-2020), faisant l'objet d'une autorisation de programme.

L'objectif est d'aider 1.200 logements sociaux sur la période des 6 ans, soit plus de 10% du parc social total à l'échelle de l'agglomération.

Ainsi, comme pour le parc privé, le rapport entre le budget consacré à cette action et son objectif de réalisation permet d'envisager une aide moyenne de 2.500 € par logement.

Ce niveau d'aide est **identique** à celui des aides actuelles à la pierre sur la **construction**, et identique à l'aide moyenne prévue dans le cadre du nouveau **dispositif** relatif à l'amélioration de l'habitat privé (« Bien chez soi »)

Ce dispositif, opérationnel dès 2015, et joue un rôle d'effet levier, soit pour faire démarrer des opérations de rénovation plus tôt dans le planning pluriannuel défini par les bailleurs (*plan stratégique de patrimoine*), soit pour faire émerger de nouveaux projets de rénovation du patrimoine social.

3.3.2.3 La concertation avec les bailleurs sociaux

Sur cette base, au mois de juin 2014, la communauté d'agglomération a engagé une consultation auprès des cinq organismes bailleurs sociaux intervenant sur son territoire.

Quatre d'entre eux ont répondu à cet appel à projets : OPAC de l'Oise, SA HLM du Beauvaisis, SA HLM de l'Oise, Picardie Habitat.

Il ressort de l'analyse de leurs réponses que :

- les projets inscrits par les bailleurs se concentrent sur 2 quartiers de BEAUVAIS : Saint Lucien et Argentine, ce qui est cohérent avec les démarches actuelles en matière de politique de la ville
- les bailleurs envisagent aussi des rénovations de patrimoine dans d'autres communes de l'agglomération (Auneuil, par exemple)
- les projets sont majoritairement planifiés sur une échelle de temps allant de 2015 à 2020.

3.3.2.4 Le calendrier

Le contenu de ce volet « habitat social » du Plan Rénovation Confort a été présenté en commission Politique de la Ville le 22 septembre 2014 et a reçu son approbation.

Puis une rencontre avec les bailleurs sociaux a eu lieu le 3 novembre. Ils ont accueilli avec grand intérêt cette proposition d'intervention conjointe en direction de l'amélioration du parc de logements sociaux et se disent prêts à contribuer à la mise en place de cette action.

Par délibération du 17 avril 2015, le conseil communautaire a validé le PEPS et son règlement d'action.

Désormais, il convient de définir une programmation annuelle avec les bailleurs sociaux, à l'instar des listes d'opérations établies depuis 6 ans en matière d'aide à la construction neuve de logements sociaux, avec la mise en place d'un processus de validation par l'assemblée délibérante, d'examen des dossiers, et d'un suivi des aides accordées et des travaux réalisés.

CONCLUSION

LES CINQ GRANDES PROBLEMATIQUES DU TERRITOIRE

Au regard du diagnostic élaboré, cinq grandes problématiques se dessinent sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis.

Des dynamiques de développement démographique en baisse : un territoire en perte d'attractivité

Depuis 1982, le taux de croissance démographique de la CAB est en diminution. Ces dernières années l'agglomération présente une croissance démographique, uniquement due au solde naturel, qui reste insuffisante pour assurer le maintien de la population.

Le territoire est touché par un phénomène de vieillissement de sa population, car les générations issues du baby-boom arrivent désormais à l'âge de la retraite et les jeunes ménages quittent le territoire.

D'importantes disparités sociales : un déséquilibre entre les communes et au sein même de Beauvais

A Beauvais près de 80 % des logements sociaux sont concentrés dans 3 quartiers (Argentine, Saint Jean et Saint Lucien). Ces quartiers sont essentiellement occupés par des ménages modestes.

En dehors de ces quartiers, la part des logements sociaux reste faible dans la ville centre et les communes rurales.

Une inadéquation entre l'offre et la demande : un décalage quantitatif et qualitatif

Dans le parc locatif social, davantage de demandes que d'attributions sont comptabilisées avec un ratio de 3 pour 1.

L'accession à la propriété est difficile en raison des prix du foncier et de l'immobilier trop élevés par rapport à la capacité d'investissement des ménages primo-accédants.

Les populations qui occupent des structures d'hébergement spécifique présentent des difficultés à en sortir du fait de l'insuffisance en logements adaptés à leur situation.

Un rythme de construction inégal sur le territoire : des conséquences démographiques et spatiales

Le rythme de construction faible dans la ville centre ne suffit pas à maintenir la population en place.

Le rythme de construction élevé dans les communes rurales contribue à un phénomène d'étalement urbain.

Un parc ancien sur le territoire : des logements inadaptés aux enjeux actuels

Le parc de logements existant devient très ancien et ne répond pas aux enjeux de la transition énergétique.

Ce parc n'est pas adapté aux besoins particuliers des personnes vieillissantes ou handicapées.

Type de ménage	Niveau de ressources	Caractéristiques du besoin	Type de logement pouvant correspondre	Situation sur le marché de l'Habitat	Segment de parc à développer
Etudiants	Faible à très faible	Loyer peu élevé, peu de garanties, proximité des services, petits logements	Résidence étudiante publique ou privée, parc locatif social	Peu de résidences étudiantes, marché locatif social tendu, risques de locations abusives sur le marché privé (marchands de sommeil)	Développer l'offre en petits logements et augmenter le nombre de logements en résidence étudiante
Personnes isolées, célibataires, jeunes décohabitants	Faible à Moyen	Petits logements, en centre-ville, proximité des services et des commerces	Parc locatif social ou privé	Marché locatif social tendu, niveaux de loyers en locatif privé élevés	Développer l'offre sociale et le marché de l'habitat individuel à prix maîtrisés
	Haut		Parc locatif privé, accession	Parc locatif privé suffisant	Développer une offre de logements de haute qualité dans la ville centre
Personnes âgées	Faible	Le logement doit être adapté à une perte d'autonomie, proximité des services, des commerces et des soins médicaux	Logement locatif social adapté	Marché locatif social tendu	Adapter le parc social et libre existant, Développer l'offre en logements sociaux et libres adaptés
	Moyen à Haut		Résidence spécialisée, logements foyers, locatif privé ou accession	Offre en RPA ou logements foyers satisfaisante, offre peu développée dans les communes rurales	
Couples avec ou sans enfants	Faible	Logement adapté à la taille de la famille, attrait pour la maison individuelle	Parc locatif social	Marché locatif social tendu, difficultés pour les familles nombreuses (délais longs)	Préserver une offre sociale minimale en grands logements (à hauteur du parc existant)
	Moyen		Parc locatif privé, accession sociale ou privée	Niveaux de loyers en locatif privé élevés, accession sociale peu développée	Développer le marché de l'habitat individuel à prix maîtrisés, voire inférieurs au marché
	Haut		Parc locatif privé et accession	Prix élevés sur le marché de l'accession dans le neuf, produits de haute qualité peu développés dans la ville centre	Développer une offre de logements de haute qualité dans la ville centre
Personnes en difficultés économiques et sociales	Très faible	Accompagnement et réinsertion sociaux	Parc locatif très social, structures spécifiques d'hébergement	Structures saturées notamment par manque de logements de transition permettant la sortie des structures d'hébergement	Développer l'offre locative très sociale sur la base d'un ratio <i>un logement en PLAI pour quatre logements sociaux (PLUS/PLAI)</i>

Tableau 14 : Synthèse, un décalage entre l'offre et la demande

LES TROIS ENJEUX MAJEURS QUI SE DESSINENT

Axe 1 : Faciliter les parcours résidentiels dans un habitat durable

Permettre un parcours résidentiel complet :

Augmenter l'offre en petits logements locatifs en réponse au phénomène de décohabitation.

Proposer des logements de petite et grande taille, en location et en accession afin de répondre aux besoins de toutes les structures familiales et de tous les projets résidentiels.

Développer une offre locative privée à loyer maîtrisé permettant de fluidifier les parcours résidentiels et de libérer du parc social.

Maîtriser les rythmes de construction et favoriser l'accession à la propriété par la mise en place d'outils de financement :

Mettre en place des outils de maîtrise foncière afin de favoriser l'accession à la propriété.

Maintenir le bon rythme de construction suffisant dans les communes rurales.

Renforcer l'effort de construction dans la ville centre.

Développer les partenariats avec les acteurs de l'habitat.

Lutter contre l'étalement urbain pour être en accord avec le SCoT et les directives de l'Etat (loi ALUR) :

Densifier les zones urbaines existantes en exploitant les dents creuses et les friches urbaines.

Promouvoir les formes urbaines peu consommatrices d'espace.

Renforcer la mixité des fonctions pour limiter les motifs des déplacements.

Axe 2 : Renforcer l'intervention publique de requalification du parc existant tout en agissant sur le paysage urbain

Prévenir la dégradation du parc de logements existant par l'intervention publique :

Poursuivre le renouvellement urbain des quartiers d'habitat social.

Prévenir la fragilisation et la dégradation des copropriétés.

Identifier la vacance et proposer des solutions pour la réhabilitation des logements concernés et leur remise sur le marché à des prix compétitifs.

Lutter contre l'habitat indigne et insalubre.

Renforcer les actions de réhabilitation du parc privé.

Soutenir la réhabilitation des structures d'hébergement.

Adapter les logements aux enjeux énergétiques et sociaux :

Réhabiliter le logement existant en vue de la transition énergétique.

Lutter contre la précarité énergétique.

Adapter l'habitat existant au vieillissement de la population et au handicap afin de permettre leur maintien à domicile.

Développer la qualité urbaine du territoire :

Mettre en valeur le patrimoine existant.
Réaliser une charte architecturale et paysagère.

Axe 3 : Développer une mixité sociale dans l'habitat

Intégrer les logements sociaux à l'ensemble du parc :

Maintenir l'effort de construction des logements sociaux à l'échelle de l'agglomération.
Répartir les opérations de logements de façon équilibrée sur le territoire, afin de réduire les disparités sociales.
Développer une offre sociale plus adaptée aux ressources des demandeurs de LLS.
Intégrer ce parc de logements dans le paysage urbain en diversifiant les formes architecturales.

Adapter l'offre en logements spécifiques :

Diversifier l'offre d'hébergement pour les personnes défavorisées.
Améliorer l'orientation des personnes au sein des structures d'accueil.
Développer une offre très sociale pour prendre le relais en sortie des structures d'hébergement.
Accroître l'offre en logements adaptés aux besoins des étudiants.
Réhabiliter le parc existant à destination des étudiants.

ANNEXES

TABLES DES ILLUSTRATIONS

GLOSSAIRE

TABLE DES CARTES

Carte 1 : Localisation de la CAB en France.....	11
Carte 2 : Composition de la CAB	12
Carte 3 : Présentation du territoire de la CAB	14
Carte 4 : Typologie des communes aux alentours du Beauvais	16
Carte 5 : Population communale et densité de population en 2010.....	23
Carte 6 : Taux de variation annuel de la population par commune entre 1999 et 2010.....	25
Carte 7 : Indice de jeunesse en 2010	30
Carte 8 : Taille moyenne des ménages en 2010	34
Carte 9 : Part des ménages ayant emménagé depuis moins de 4 ans dans la résidence principale en 2010	36
Carte 10 : Mixité relative au sein de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis en 2010	46
Carte 11 : Part des logements sociaux dans l'ensemble des résidences principales de la CAB en 2013.....	49
Carte 12 : Indicateur de concentration de l'emploi en 2010 et nombre d'entreprises en 2012	53
Carte 13 : Localisation des zones d'activités en 2014.....	54
Carte 14 : Part des propriétaires, locataires et logés gratuitement dans la CAB en 2010...	70
Carte 15 : Prix moyen de l'habitat individuel de plus de 5 ans en 2012 sur la CAB	80
Carte 16 : Répartition de la demande en logements sociaux en corrélation avec la taille du parc.....	98
Carte 17 : Localisation des logements spécifiques à Beauvais	132
Carte 18 : Répartition du parc de logements par énergie de chauffage et par année de construction.....	137

TABLE DES GRAPHIQUES

Graphique 1 : Evolution de la population de Beauvais.....	22
Graphique 2 : Evolution du nombre d'habitants de la CAB	24
Graphique 3 : Taux annuel de variation de la population au sein de la CAB.....	24
Graphique 4 : Répartition des taux de variations annuels de la population	26
Graphique 5 : Evolution de la population par tranche d'âges	28
Graphique 6 : Pyramide des âges de l'ensemble de la population habitant dans la CAB en 2010	29
Graphique 7 : Evolution des structures familiales	32
Graphique 8 : Evolution de la taille des ménages à l'échelle de la CAB et de l'Oise entre 1968 et 2010.....	33
Graphique 9 : Ancienneté d'emménagement de la population dans la résidence principale en 2010	35
Graphique 10 : Nombre de pièces dans les résidences principales en 2010.....	37
Graphique 11 : Typologie des résidences principales.....	37
Graphique 12 : Rythme de construction entre 1999-2010.....	38
Graphique 13 : Revenus fiscaux médians par ménage en 2010	40

Graphique 14 : Répartition des types d'allocations logement dans la CAB en 2012.....	42
Graphique 15 : Taux de chômage en 2010 par commune de la CAB.....	43
Graphique 16 : Evolution du taux de chômage	44
Graphique 17 : Part des PCS sur le territoire de la CAB.....	44
Graphique 18 : Comparaison des parts de PCS avec les moyennes départementale et nationale.....	45
Graphique 19 : Nombre de logements sociaux aidés dans les communes rurales entre 2010 et 2013.....	50
Graphique 20 : Répartition de l'offre sociale par quartier à Beauvais.....	51
Graphique 21 : Nombre de déplacements quotidiens par personne en 2010	57
Graphique 22 : Motifs de déplacements	59
Graphique 23 : Répartition modale dans la CAB	60
Graphique 24 : Mode de transport pour les déplacements domicile-travail dans la CAB...	60
Graphique 25 : Répartition modale des déplacements dans la CAB	61
Graphique 26 : Evolution de la part des logements par catégorie d'occupation entre 1975 et 2010.....	69
Graphique 27 : Part des logements commencés par type et par année sur la CAB	74
Graphique 28 : Logements commencés par type et par lieu entre 2002 et 2013	74
Graphique 29 : Prix moyen des appartements dans les quartiers de Beauvais	81
Graphique 30 : Evolution du prix des appartements dans les quartiers de Beauvais	82
Graphique 31 : Part des logements collectifs et individuels dans le parc social	83
Graphique 32 : Nombre de pièces des LLS à Beauvais en 2013.....	83
Graphique 33 : Part des constructions de LLS à Beauvais selon l'année d'achèvement	84
Graphique 34 : Part des constructions de LLS dans les communes rurales de la CAB selon l'année d'achèvement	84
Graphique 35 : Types de financements des logements locatifs sociaux en 2013	86
Graphique 36 : Logements locatifs sociaux autorisés entre 2010 et 2013.....	86
Graphique 37 : Répartition par commune des logements aidés entre 2010 et 2013	87
Graphique 38 : Patrimoine des bailleurs sociaux à Beauvais	88
Graphique 39 : Age des demandeurs de LLS	99
Graphique 40 : Situation familiale et taille des ménages des demandeurs de LLS	99
Graphique 41 : Revenus des demandeurs de LLS.....	100
Graphique 42 : Source de revenu des demandeurs de LLS	100
Graphique 43 : Principaux motifs de demandes de LLS.....	101
Graphique 44 : Taille des logements demandés.....	101
Graphique 45 : Nombre de places par type de structure d'accueil pour les personnes âgées sur la CAB en 2013	122

TABLE DES FIGURES

Figure 1 : Schéma distances-temps entre la CAB et les agglomérations les plus proches ..	52
Figure 2 : Schéma des flux domicile-travail reçus par la CAB en 2006	58
Figure 3 : Schéma des flux domicile-travail émis par la CAB en 2006	58

TABLE DES TABLEAUX

Tableau 1 : Variation de la population par commune entre 1999 et 2010	27
Tableau 2 : Evolution de la part des foyers bénéficiaires d'une allocation entre 2005 et 2012	41
Tableau 3 : Part des foyers allocataires du RSA en 2012	42
Tableau 4 : Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2010 sur la CAB	48
Tableau 5: Point mort par commune de la CAB	77
Tableau 6 : Demandes en logements locatifs sociaux en rapport avec le nombre de logements sociaux par commune	97
Tableau 7 : Logements actuels des demandeurs de LLS externes au parc	101
Tableau 8 : L'offre en structures d'accueil pour les personnes âgées sur la CAB	121
Tableau 9 : Capacité d'accueil en 2013 pour les enfants handicapés.....	123
Tableau 10 : Capacité d'accueil en 2013 pour les adultes handicapés	123
Tableau 11 : Les centres d'hébergement au sein de la CAB en 2013	131
Tableau 12 : Extrait du bilan financier - aides OPAH : 01/07/2010 au 30/06/2013	140
Tableau 13 : Extrait du bilan financier - aides du Bureau du logement : 30/06/2013 au 04/06/2013	140
Tableau 14 : Synthèse, un décalage entre l'offre et la demande	203

GLOSSAIRE

A

AAH : Allocation aux Adultes Handicapés
ABEJ : Association Baptiste pour l'Entraide et la Jeunesse
ADARS : Association Départementale d'Accueil et de Réadaptation Sociale
AEEH : Allocation d'Education de l'Enfant Handicapé
AIVS : Agence Immobilière à Vocation Sociale
ALF : Allocation de Logement Familial
ALS : Allocation de Logement Social
ALT : Allocation Logement Temporaire
Loi ALUR : Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
ANAH : Agence Nationale de l'Habitat
ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
APL : Aide Personnalisée au Logement
ASE : Aide de Solidarité Ecologique
AT-SA : Accueil Temporaire – Service de l'Asile

B

BTS : Brevet de Technicien Supérieur

C

CAB : Communauté d'Agglomération du Beauvaisis
CADA : Centre d'Accueil pour Demandeurs d'Asile
CAEPP : Centre d'Accueil Entraide Précarité Pauvreté
CAF : Caisse d'Allocations Familiales
CCAS : Centre Communal d'Action Sociale
CCH : Code de la Construction et de l'Habitation
CDC : Caisse des Dépôts et Consignations
CERTU : Centre d'Etudes sur les Réseaux, les Transports et l'Urbanisme
CG 60 : Conseil Général de l'Oise
CHRS : Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale
CLE : Contrat Local d'Engagement
CNAM : Conservatoire National des Arts et Métiers
CNSA : Caisse Nationale de la Solidarité pour l'Autonomie
CR : Conseil Régional
CRH : Comité Régional de l'Habitat
CROUS : Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires

D

DALO : Droit Au Logement Opposable
DATAR : Délégation interministérielle à l'Aménagement du Territoire et à l'Attractivité Régionale
DDCS : Direction Départementale de la Cohésion Sociale
DIA : Déclaration d'Intention d'Aliéner
DGF : Direction Générale des Finances
DOO : Document d'Orientations et d'Objectifs
DREAL : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

E

EHPAD : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale
 EPFL : Etablissement Public Foncier Local
 EPFLO : Etablissement Public Foncier Local de l'Oise
 ESAT : Etablissements ou Services d'Aide par le Travail
 ESPE : Ecole Supérieure du Professorat et de l'Education

F

FART : Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique
 FDAH : Fonds Départemental d'Amélioration de l'Habitat
 FJT : Foyer de Jeunes Travailleurs
 FSL : Fonds de Solidarité pour le Logement
 FTM : Foyer de Travailleurs Migrants

G

GES : Gaz à Effet de Serre

H

HLM : Habitat à Loyer Modéré

I

ICE : Indice de Concentration de l'Emploi
 IFSI : Institut de Formation en Soins Infirmiers
 IGAL : Institut Géologique Albert-de-Lapparent
 IGN : Institut National de l'information Géographique et forestière
 IME : Instituts Médico Educatifs
 IMP : Instituts Médico Pédagogiques
 INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
 IRIS : Ilots Regroupés pour l'Information Statistique
 ISAB : Institut Supérieur d'Agriculture de Beauvais
 IUT : Institut Universitaire de Technologie

L

LCTS : Logement Conventionné Très Social
 LLS : Logements Locatifs Sociaux

M

MAS : Maisons d'Accueil Spécialisées
 MDPH : Maison Départementale des Personnes Handicapées

O

OPAC : Office Public d'Aménagement et de Construction
 OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

P

PAC : Porter A Connaissance
 PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable
 PAE : Parc d'Activité Economique
 PALULOS : Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale
 PAS : Plafond en Accession Sociale
 PCET : Plan Climat Energie Territoire
 PCH : Prestation de Compensation du Handicap
 PCS : Professions et Catégories Socio-professionnelles
 PDAHI : Plan Départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion

PDALHPD : Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
PDALPD : Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées
PDH : Programme Départemental de l'Habitat
PDU : Plan de Déplacements Urbains
PIG : Programme d'Intérêt Général
PLA-I : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLH : Programme Local de l'Habitat
PLS : Prêt Locatif Social
PLU : Plan Local d'Urbanisme
PLUS : Prêt Locatif à Usage Social
POPE : Programme fixant les Orientations de la Politique Energétique
POS : Plan d'Occupation des Sols
PRC : Plan Rénovation Confort
PREH : Plan de Rénovation Energétique de l'Habitat
PSL : Plan Stratégique Local
PST : Programme Social Thématique
PTZ : Prêt à Taux Zéro

R

RGP : Recensements Généraux de la Population
RHVS : Résidence et Hébergement à Vocation Sociale
RP : Résidence Principale
RPA : Résidence pour Personnes Agées
RPLS : Répertoire sur le Parc Locatif Social
RS : Résidence Sociale
RSA : Revenu de Solidarité Active

S

SA HLM : Société Anonyme d'Habitat à Loyer Modéré
SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale
SDASH : Subvention Départementale pour l'Amélioration Sanitaire de l'Habitat
SHAPAD : Service d'Hébergement et d'Accompagnement des Projets vers l'Autonomie Durable
SIAO : Service d'Insertion d'Accueil et d'Orientation
SIG : Système d'Information Géographique
SNE : Système National d'Enregistrement
SRCAE : Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie
Loi SRU : Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain

T

TAC : Travaux d'Amélioration du Confort
TC : Transports en Commun

U

URH : Union Régionale pour l'Habitat

Z

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté
ZAE : Zone d'Activité Economique
ZFU : Zone Franche Urbaine