



# **PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT**

**Enjeux et orientation**

**Mars 2010**





## **Préambule**

---

La Communauté d'Agglomération du Beauvaisis s'est engagée le 14 décembre 2004 dans une démarche d'élaboration conjointe d'un Schéma de Cohérence Territoriale et d'un Programme Local de l'Habitat sur l'ensemble du périmètre communautaire.

En raison de sa proximité directe avec la région Ile-de-France, du rayonnement de sa ville-centre, Beauvais, de la qualité de son cadre de vie et de la dynamique économique qui s'y développe depuis quelques années, la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis constitue un territoire attractif au sein de la région Picardie, donc à enjeux ; d'où l'intérêt pour ce jeune EPCI de faire émerger une vision communautaire et un projet d'agglomération à partir des différentes démarches sectorielles déjà initiées. Il y a donc un véritable enjeu de mise en cohérence des stratégies publiques, mais aussi de constitution de documents de référence notamment en matière d'aménagement, de développement et de logement pour le long terme.

Dans ce contexte, le PLH est destiné à constituer le premier levier de traduction opérationnelle du SCOT, et son élaboration, condition pour disposer de la délégation des aides à la pierre pour une durée de 6 ans, permettra à la Communauté d'Agglomération de maîtriser sa politique d'habitat.

## **Méthodologie de travail**

La démarche d'élaboration conjointe et concertée du SCOT et du PLH s'est traduite, à cette phase de définition des enjeux et orientations du PLH par :

- l'entretien avec chacun des maires pour leur permettre de présenter les atouts, contraintes et spécificités de leurs communes ainsi que leurs projets en matière d'urbanisme et de formuler leurs attentes par rapport aux futurs SCOT et PLH,
- le partage du diagnostic et des enjeux et orientations au cours de réunions du comité de réflexion et d'ateliers,
- Suite aux élections municipales de 2008, le séminaire d'octobre 08, suivi d'une validation des objectifs quantitatifs du PLH par les conseils municipaux,
- la validation du document d'enjeux et orientations par le Conseil Communautaire en séance du 8 janvier 2009,

Cette démarche de réflexion collective a été favorisée durant toute la durée d'élaboration du PLH.

Suite à l'approbation du projet de PLH en conseil communautaire du 25 mai 2009, le Préfet a transmis pour avis le PLH au CRH. Le 14 septembre 2009, le CRH a ajourné le dossier.

Une concertation mise en œuvre localement en lien étroit avec le Conseil Régional de Picardie et le Conseil Général de l'Oise, une actualisation du diagnostic datant de 2006 et une prise en compte des différentes observations formulées par les partenaires institutionnels ont abouti à un avis favorable du CRH en date du 6 novembre 2009.

## **Les grands enseignements du diagnostic**

### **Un territoire dont le tassement de la croissance démographique et le desserrement des ménages engendrent des besoins en logements**

Après une période de regain démographique entre 1982 et 1990, la tendance s'est ralentie entre 1990 et 1999. Et ce tassement s'est encore accentué encore sur la période 1999 et 2006. Le Beauvaisis, qui bénéficie pourtant d'un positionnement stratégique sur les franges de l'Ile-de-France, a du mal à fixer sa population et à en attirer de nouvelles.

La faiblesse démographique, due à un solde migratoire négatif, est notamment liée à une périurbanisation croissante. Toutefois, les dernières évolutions sont très contrastées d'une commune de l'agglomération à l'autre.

Par ailleurs, le desserrement des ménages (qui induit à la fois une baisse du nombre de personnes par ménage et une hausse du nombre de ménages) et le vieillissement de la population ont des implications fortes en terme d'habitat et d'équipements.

### **Le Beauvaisis confronté à une production de logement encore insuffisante mais qui affiche une reprise sur la période récente**

Le parc de la CAB est évalué à 34 874 (INSEE 2006), dont 93.4% sont des résidences principales, soit 32 571 logements.

Compte tenu de son faible taux de vacance (inférieur à 6%), le développement de son parc de résidences principales passe majoritairement par de la construction neuve, laquelle est encore insuffisante mais tendanciellement à la hausse.

Entre 1990 et 1999, seuls 2 659 nouveaux logements ont été construits pour loger les 3 227 ménages supplémentaires, soit une moyenne annuelle de 266 logements. Elle est de 285 logements par an sur la période 1999-2006 et l'estimation 2006 – 2009 la porte à 462 logements par an.

Cette dynamique, conjuguée avec celle de création d'emplois sur la CAB (+ 4 300 emplois entre 1999 et 2006 et seulement 700 actifs supplémentaires comptabilisés dans l'agglomération), crée une déconnexion des fonctions habitat et emploi.

Cette offre, qui concerne des logements locatifs à 48% - dont 29% de logements sociaux - et 50% de logements occupés par leurs propriétaires, se caractérise par une spécialisation spatiale importante (petits logements, immeubles collectifs, locatif social et privé, concentrés à Beauvais / grands logements, maisons individuelles, propriétaires dans les communes rurales) <sup>1</sup>. Les constructions

---

<sup>1</sup> Sur l'ensemble de la période 1999–2006 la prédominance de la construction de logements individuels dans les communes périurbaines et rurales persiste. Celles-ci ont porté moins de 15% de la production de logements collectifs; 85% des logements construits étant individuels. A Beauvais, plus de 79% des logements construits le sont en collectifs (Collectifs + Résidences).

récentes demeurent encore calquées sur ce modèle, mais une diversification de l'offre s'opère progressivement.

### **... des efforts qui ne parviennent pas encore à détendre le marché immobilier**

- L'augmentation des coûts du foncier conjuguée à l'attrait pour la maison individuelle avec jardin est à l'origine du phénomène de périurbanisation qui dépasse les limites administratives de la CAB. Mitage et surconsommation<sup>2</sup> de l'espace, dégradations paysagères, coûts environnementaux et sociaux, impacts sur les dépenses publiques, phénomène de spécialisation du territoire par type de population ... sont autant de conséquences qui font que ce mode de développement urbain n'est plus durable.

Si cette tendance perdure, elle est contrebalancée par un recentrage de la construction récente dans la ville centre qui marque une prise de conscience au fur et à mesure de la définition de la politique communautaire de l'habitat et du logement.

- L'insuffisante production de logements au regard de la demande, même si elle tend à augmenter, provoque une tension sur le marché immobilier. Au fur et à mesure que les coûts liés au logement augmentent, leur déconnexion avec les capacités financières de la majorité des ménages de la CAB est de plus en plus manifeste. Ainsi, on estime que 65% des ménages de la CAB avaient des revenus inférieurs ou égaux au plafond de ressources PLUS en 2005. Mais ces ratios sont comparables aux échelles départementales, régionales et nationales.
- Ainsi, malgré le souhait exprimé par une majorité de ménages d'accéder à la propriété, l'ensemble des acteurs de la CAB constate la « disparition » des primo-accédants. L'augmentation des prix du foncier et de l'immobilier contraint les ménages à rester dans le parc social ou à se loger hors du territoire de la CAB.
- Et, avec l'augmentation du nombre de demandes et la diminution du nombre de sorties, une pression de plus forte s'exerce sur le parc locatif social : le taux de rotation est aujourd'hui très faible.
- De la même manière, si le territoire n'est pas dépourvu de structures d'hébergement temporaire (CHRS, résidences sociales,...), les difficultés de sortie vers le parc de droit commun provoquent à la fois un engorgement des structures et limitent l'accès aux ménages en difficulté.

**Ce décalage entre l'offre et la demande de logements crée un manque de fluidité dans les parcours résidentiels qui s'illustre, notamment, par des cas de mal logement.**

---

<sup>2</sup> Sur la période 2000 – 2006 la CAB compte 350 ha de territoires artificialisés supplémentaires au détriment des terres agricoles

En 2006, la faible vacance du parc des résidences principales de la communauté d'agglomération (5% des logements sont vacants) implique que les logements privés nécessitant une réhabilitation sont majoritairement occupés.

Il s'agit de 1095 logements (soit 3.6% du parc) ne disposant pas de salle de bain, douche ou baignoire et de 1867 logements ne disposant pas de chauffage (5.7% du parc) (INSEE 2006). Si le déficit de salle d'eau concerne aussi bien Beauvais que les autres communes, l'absence de chauffage ne concerne que marginalement la ville centre.

880 logements nécessitant d'être réhabilités sont des logements indignes (FILOCOM 2003), c'est-à-dire des logements présentant un danger pour la santé et/ou la sécurité de leurs occupants. Cela représente 4.2% des résidences principales de la CAB, pourcentage nettement inférieur à ceux de l'Oise (6.5%) et de la Picardie (8.6%). 56% des ces logements sont à Beauvais et certains secteurs de la ville sont particulièrement concernés par cette problématique : les anciens faubourgs, la rue de Paris, la rue du Faubourg Saint-Jacques ... Seuls 10 d'entre eux font l'objet d'un arrêté d'insalubrité.

Depuis 1990, les OPAH mis en œuvre à Beauvais puis dans le Beauvaisis, ont permis de remettre 580 logements sur le marché. Et le processus est amené à se poursuivre grâce à l'étude pré opérationnelle d'OPAH dont les conclusions ont été rendues récemment.

Dans le parc de logements sociaux de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis, qui en 2006 comptait 8 687 logements, soit 27% des résidences principales, ce sont surtout les programmes des années 1960 – 1970, monofonctionnels, enclavés et de qualité architecturale et urbaine médiocre, qui vieillissent mal et nécessitent une intervention. 73% de cette offre est située à Beauvais et particulièrement dans les quartiers Argentine, Saint-Jean et Saint-Lucien.

Depuis 1999, 2 267 logements ont pu être réhabilités, soit près du quart du parc social et une moyenne de 378 logements par an.

Par ailleurs, le quartier Saint Jean à Beauvais est l'objet d'un projet de rénovation urbaine financé par l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU) qui porte, entre autres, sur la réhabilitation de 1 195 logements, sur des résidentialisations, sur des démolitions – reconstructions et sur une diversification de l'offre.

Enfin, les résultats de la politique de l'habitat sont mitigés : si elle a permis un certain nombre de réalisations - construction de logements, prise en compte des populations spécifiques, réhabilitation du parc privé existant – ses objectifs quantitatifs n'ont pu être atteints, ses objectifs qualitatifs n'ont pas été respectés, et de manière générale, elle s'illustre par un manque de lisibilité.

**Si les tendances observées depuis les années 1990 se poursuivent sans que la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis n'élabore et ne mette en œuvre une véritable politique de l'habitat, de nombreux impacts sont à prévoir sur le territoire : perte de dynamisme et d'attractivité et risque de basculement vers des villages dorts, déséquilibre territorial et ségrégation spatiale, perte de cohésion sociale....**

**Les évolutions récentes montrent une prise de conscience concomitante au travail d'élaboration du PLH. Mais nous sommes seulement au début du processus. Et chaque commune a un rôle à jouer dans la constitution et dans l'ancrage de cette culture commune en cohérence avec les autres dynamiques à l'œuvre sur le territoire et les objectifs fixés au plan communautaire.**

## **Les enjeux du PLH**

Le positionnement de la CAB est questionné, par un solde migratoire déficitaire (comment expliquer que les ménages ne se stabilisent pas sur le territoire ? le territoire peut-il conserver son attractivité économique s'il ne parvient pas à loger ses actifs ?), par un développement urbain favorisant surconsommation foncière, étalement urbain et spécialisation des territoires (quelle durabilité d'un mode de développement urbain générant des coûts importants pour tous – tant pouvoirs publics que ménages- mais aussi une dégradation du cadre de vie et de l'environnement ?).

La perte d'une fonction centrale telle que le logement, la perte de la solidarité spatiale et sociale à l'échelle du territoire par un report de cette fonction sur les territoires mitoyens, ainsi que les coûts occasionnés par ce type de développement, remettraient en cause la dynamique dans laquelle s'inscrit la CAB.

Il existe donc un enjeu décisif de parvenir à harmoniser l'offre et la demande de logements pour satisfaire non seulement une demande externe et parvenir à attirer de nouvelles populations, mais aussi une demande interne pour stabiliser la population sur le territoire de la CAB dans le cadre de parcours résidentiels choisis.

L'habitat a un rôle primordial à jouer pour un développement du territoire maîtrisé, structuré et de qualité, articulé avec son développement économique.

## **Objet du document d'enjeux et orientations**

Les objectifs fixés à l'issue du diagnostic du PLH ainsi que les décisions récentes de la CAB, notamment via la délégation de compétence en matière de gestion et d'attribution des aides à la pierre, montrent que l'habitat constitue un des pivots de l'aménagement du territoire. Les ambitions démographiques et les objectifs de production de logements qui en découlent impliquent la mise en place d'un programme d'actions diversifiées et d'un outil de pilotage et d'évaluation partagé.

Le présent document d'enjeux et orientations a pour objet de :

- Définir le nombre de logements nécessaires pour atteindre les objectifs démographiques définis en lien avec le SCoT.
- Définir qualitativement les logements à produire pour répondre à la demande des ménages.
- Définir le mode de développement urbain souhaité à travers la répartition de la création d'offre nouvelle de logements entre construction neuve et renouvellement urbain.
- Définir les objectifs territorialisés de production afin d'assurer un équilibre du territoire, d'encourager la mixité à l'échelle de la communauté d'agglomération et au sein de chaque commune (éviter la spécialisation du territoire)



## **Les grandes orientations**

---

Ainsi, ses grandes orientations se déclinent comme suit :

- 1. Accroître la construction de logements et favoriser un développement urbain hiérarchisé spatialement**
- 2. Favoriser une offre de logements diversifiée sur l'ensemble du territoire**
- 3. Répondre aux demandes spécifiques**
- 4. Promouvoir un développement urbain durable du territoire**
- 5. Faire de la politique foncière communautaire un outil de développement urbain durable**
- 6. Conduire une politique de l'habitat ambitieuse, garantir l'efficacité de cette politique et respecter la cohérence avec le SCoT.**

# 1

## Accroître la construction de logements et favoriser un développement urbain hiérarchisé spatialement

### 1. Répondre à la demande et maintenir l'attractivité du territoire

#### Hypothèses en matière de nombre de logements à construire

Trois scénarios sont proposés :

- Un premier **scénario « multi communal »**, « additionnant » les projets dont les maires nous ont fait part lors des entretiens du premier semestre 2007, soit 4 262 logements qui seront réalisés sur la période du PLH (2010 – 2015) et une moyenne de 710 logements construits par an,
- Un deuxième **scénario**, qui, en conservant le rapport actuel de 1 emploi pour 1,8 habitants, nécessiterait la construction de 6 296 logements sur la période 2010 – 2015, soit 1 050 logements par an,
- Un **troisième scénario intermédiaire**, qui prend en compte la nécessaire progression de la capacité à construire de l'agglomération, qui engagera la réalisation de 5 068 logements sur la période 2010 – 2015, soit 845 logements par an.

Ces scénarii sont élaborés sur la base d'une hypothèse de 2,2 personnes par ménages en 2015, hypothèse qui prolonge la tendance de desserrement des ménages observée depuis 1990<sup>3</sup> et qui semble la plus réaliste au regard des données de l'INSEE projetant de tailles ménages de 2,04 à 2,08 d'ici à 2030.

---

<sup>3</sup> - Depuis 1990, le nombre moyen de personnes par ménage de la CAB a évolué comme suit :  
1990 : 2.72 personnes / Ménage,  
1999 : 2.49 personnes / Ménage

	Scénario 1 "Multi communal"	Scénario 2 "Maintien de 1,8 emploi par habitant"	Scénario 3 "Médian"
Population des ménages en 1999	76 000	76 000	76 000
Objectifs en matière d'habitants supplémentaires en 2015	5 842	10 317	9 860
<b>Objectifs en matière de nombre total d'habitants en 2015</b>	<b>81 842</b>	<b>86317</b>	<b>87 820</b>
Nombre de logements nécessaires avec 2,2 personnes / ménage	37 201	39 235	39 031
Nombre de résidences principales en 2006	32 577	32 577	32 577
Estimation de construction 2006 / 2009	1 386	1 386	1 386
<b>Logements restant à construire sur la période 2010 / 2015</b>	<b>3238</b>	<b>5 272</b>	<b>5068</b>
<b>Reste à construire en moyenne annuellement sur la période 2010 / 2015</b>	<b>540</b>	<b>879</b>	<b>845</b>

## **2. Répartir la production de logements en assurant une offre équilibrée et diversifiée sur l'ensemble du territoire**

### **Hypothèses en matière de répartition des logements à construire entre la commune centre et les autres communes**

Sachant qu'en 2005 Beauvais compte 72% des résidences principales de la communauté d'agglomération, deux hypothèses sont proposées :

- Une hypothèse confortant le positionnement de la ville centre au sein de l'agglomération, contrebalançant le délitement de la fonction habitat et proposant une croissance maîtrisée des villages, hypothèse selon laquelle Beauvais absorbe 79% de la construction de logements
- Une hypothèse de poursuite de la périurbanisation dans laquelle Beauvais et les autres communes se répartissent l'effort de construction à 70% sur la ville centre et à 30% sur les communes périphériques.

Cela implique pour chacun des scénarios :

**Sur la période 2010 - 2015**

	<b>Scénario 1 Multi communal</b>	<b>Scénario 2 maintien de 1,8 emploi/ habitant</b>	<b>Scénario 3 Développement Médian</b>
Nombre total de logements à construire	<b>3238</b>	<b>5 272</b>	<b>5068</b>
79% à Beauvais	2558	4165	4 000
21% dans les autres communes	680	1 107	1 068
70% à Beauvais	2267	3690	3 548
30% dans les autres communes	971	1 582	1 520

**Soit en moyenne annuelle**

	<b>Scénario 1 Multi communal</b>	<b>Scénario 2 Maintien de 1,8 emploi/ habitant</b>	<b>Scénario 3 Développement Médian</b>
Nombre total de logements à construire par an	540	879	845
79% à Beauvais	426	694	666
22% dans les autres communes	114	185	179
70% à Beauvais	378	615	591
30% dans les autres communes	162	264	254

## **Le scénario retenu : SCÉNARIO 3 « Développement médian »**

Objectifs à atteindre à l'horizon 2015:

**87 820 habitants (+ 9 860)**

**39 031 logements (+ 5 068)**

dont :

**1 667 logements locatifs sociaux (33%)**

**602 logements locatifs privés libres (12%)**

**1 184 Accessions aidées (23%)**

**1 615 Accessions libres (32%)**

et :

**4 000 logements à construire à Beauvais (79%)**

**1 068 logements à construire dans les autres communes (21%)**

**Le choix de ce scénario est motivé par les raisons suivantes :**

**- Améliorer l'équilibre habitat / emploi sur le territoire de la CAB en développant son attractivité résidentielle**

En effet, pour les 4 300 emplois créés entre 1999 et 2006, seuls 700 actifs supplémentaires sont comptabilisés dans l'agglomération. Et, sur la période 2010 – 2015 on estime la création d'emplois à 400 / an. Ainsi, tendre vers le taux national de 2,6 habitants supplémentaires par emploi créé nécessite de développer une offre de logements estimée à 845 par an.

**- Prendre en compte le Grenelle de l'environnement en s'engageant résolument dans le renouvellement urbain plutôt que dans l'extension urbaine**

Dans ce scénario, 79% des logements, soit 4 000 logements, seront construits à Beauvais, ce qui marque une volonté d'inversion de tendance par rapport à la période 1999 – 2006 durant laquelle seuls 53% des logements ont été construits dans la ville centre.

Ce recentrage s'explique aussi par rapport aux besoins des populations logées qui doivent avoir accès aux services, aux transports, aux commerces,... afin de minimiser les déplacements.

**- Favoriser une offre de logements neufs diversifiée, développer l'offre de logements sociaux sur la CAB et maintenir l'offre sur la ville centre tout en engageant les autres communes à participer à l'effort communautaire**

Ainsi, l'offre de logements neufs sera répartie comme suit : 33% de logements locatifs sociaux, 12% de logements locatifs privés libres, 23% d'accessions aidées et 32% d'accessions libres. Les objectifs seront territorialisés dans le programme d'actions.

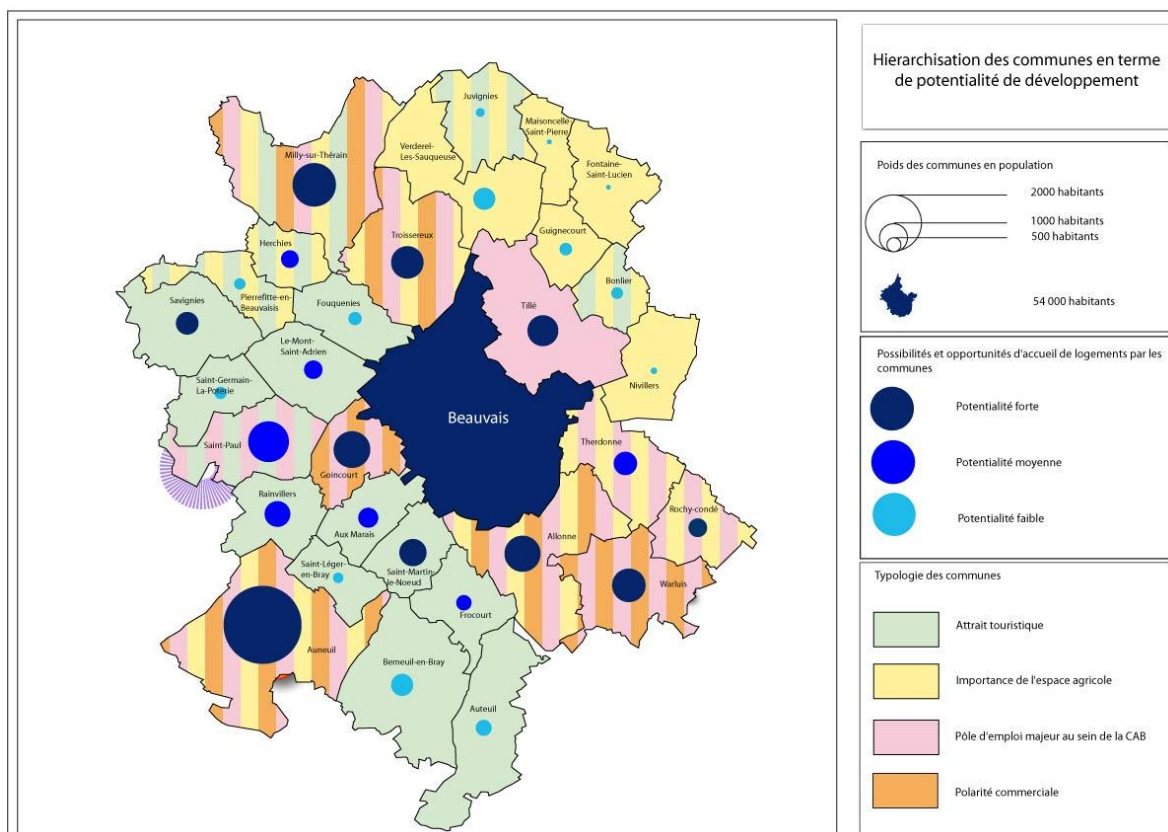
## Hypothèses en matière de répartition des logements à construire entre les différentes communes

La construction de scénarios répartissant l'effort de production de logements à l'échelle communale pose la question de la structure territoriale et du rôle que les communes pourraient être amenées à jouer au sein de l'agglomération, notamment en matière d'accueil d'habitants et donc de logements.

Elle résulte de l'analyse des potentialités et contraintes des communes, qui alimente la réflexion sur le fonctionnement de l'agglomération, et de la pondération de celles-ci, notamment au travers des différents critères suivants :

- la superficie des territoires ;
- le foncier disponible ;
- le poids de population ;
- le relief et les caractéristiques environnementales ;
- l'offre de commerces de proximité et/ou d'équipements locaux ;
- le volume d'emplois ;
- la proximité géographique par rapport à la ville centre de Beauvais ;
- la qualité de la desserte actuelle et future ;
- la capacité d'assainissement ...

Et propose la structuration suivante :



## 2 Favoriser une offre de logements diversifiée sur l'ensemble du territoire

Le développement et la diversification de l'offre de logements permettront :

- une meilleure répartition spatiale de l'offre et donc une réduction de la spécialisation des territoires et d'avantage de mixité sociale,
- une remise en mouvement des parcours résidentiels entre les différents segments du parc et donc une diminution de la pression sur certains de ses segments et des parcours résidentiels choisis.

### 1- Encourager la production de logements locatifs sociaux et privés à vocation sociale

Le logement social concerne à la fois le logement locatif social et le logement locatif privé à loyer maîtrisé, dont les **loyers plafonds** exprimés en euros / mois / m<sup>2</sup> sont :

Logements locatifs sociaux	Zone III		Zone B <sup>4</sup>
PLA I	4.20	Conventionnés très sociaux	5.52
PLUS	4.73	Conventionnés sociaux	5.68

Sources : PLA I, PLUS : circulaire UHC/DH2 du 04/07/08

Circulaire ANAH à paraître : Circulaire HUP/LO2 du 26/12/08 ;

Soit, pour un T3 de 65 m<sup>2</sup> :

Logements locatifs sociaux	Zone III		Zone B <sup>5</sup>
PLA I	273€	Conventionnés très sociaux	358.8€
PLUS	307.45€	Conventionnés sociaux	369.2€

<sup>4</sup> Suite à l'arrêté du 29 avril 2009 relatif au classement des communes par zone applicable à certaines aides au logement, l'ensemble des communes de la CAB sont en Zone B

<sup>5</sup> Suite à l'arrêté du 29 avril 2009 relatif au classement des communes par zone applicable à certaines aides au logement, l'ensemble des communes de la CAB sont en Zone B

Pour des **plafonds de ressources** annuelles de : (revenus imposables de l'année n-2)

Catégories de ménages		PLA-I / Logements privés conventionnés Très Sociaux	PLUS / Logements privés conventionnés Sociaux
1	personne seule	10 424 €	18 955 €
2	couple hors jeunes ménages	15 188 €	25 313 €
3	couple jeune ménage <b>ou</b> 3 personnes <b>ou</b> 1 personne seule avec 1 personne a charge	18 264 €	30 441 €
4	4 personnes <b>ou</b> personne seule avec 2 enfants a charge	20 323 €	36 748 €
5	5 personnes <b>ou</b> personne seule avec 3 personnes a charge	23 778 €	43 231 €
6	6 personnes <b>ou</b> personne seule avec 4 personnes a charge	26 796 €	48 720 €
<b>Pers suppl.</b>		2 988 €	5 435 €

Sources : Arrêté du 29/05/2009, Mise à jour plafonds ANAH sur site Internet février 2010

Etant donné que plus de la moitié des ménages du territoire communautaire ont des revenus éligibles à ce type de logements, disposer d'un parc de logements à vocation sociale dynamique a toute son utilité au sein de l'agglomération pour le bon fonctionnement des parcours résidentiels.

- ▶ A Beauvais où les logements sociaux représentent 40% en 1999, il s'agit de maintenir leur offre, tout en amorçant une diversification du parc des résidences principales.
- ▶ La répartition équilibrée de la production de logements sociaux entre chaque commune de la CAB, est à rechercher, mais aussi à l'échelle des quartiers, et même de chaque opération
- ▶ Développer le parc locatif très social : Il s'agit d'inciter la production de logements PLA-I ou PLUS à loyer minoré qui répondent aux besoins des ménages les plus modestes.
- ▶ Renforcer l'offre locative privée à loyer maîtrisé au sein de chaque commune du territoire permettra de répondre aux besoins des ménages dans leur parcours résidentiel.



## 2- Développer un parc de logements économiquement accessibles

Dans un contexte de marché immobilier tendu, le segment du logement économiquement accessible est le premier à disparaître, reportant la demande, et donc la pression, sur le parc locatif social. Ce parc de logements est destiné à assurer une certaine continuité de l'offre entre le secteur social et le secteur privé pour les ménages disposant de revenus qui sont supérieurs aux plafonds HLM mais qui restent insuffisants pour le marché libre.

Ce segment, à cheval entre le locatif social et le logement libre concerne à la fois le logement locatif intermédiaire et l'accèsion sociale à la propriété.

### Le logement locatif intermédiaire

Il concerne la gamme de **loyers locatifs sociaux et privés conventionnés** suivants (plafonds exprimés en euros / mois / m<sup>2</sup>) :

Logements locatifs Intermédiaires	Zone III	Zone B
PLS	7.11	
Loyers intermédiaires ANAH		11.31

Sources : ; PLS : circulaire du 06/03/01 (150% du PLUS)

Pour l'ANAH "intermédiaire" : détermination locale en fonction de l'écart entre prix du marché et loyers conventionnés, dans la limite des plafonds du Besson ancien

Pour des **plafonds de ressources** annuelles de : (*revenus imposables de l'année n-2*)

Catégorie de ménage		PLS	Loyers intermédiaires ANAH Zone B
1	Personne seule	24 642 €	33 816 €
2	couple hors jeunes ménages	32 907 €	45 155 €
3	couple jeune ménage <b>ou</b> 3 personnes <b>ou</b> 1 personne seule avec 1 personne a charge	39 573 €	54 302 €
4	4 personnes <b>ou</b> personne seule avec 2 enfants a charge	47 772 €	65 553 €
5	5 personnes <b>ou</b> personne seule avec 3 personnes a charge	56 200 €	77 113 €
6	6 personnes <b>ou</b> personne seule avec 4 personnes a charge	65 336 €	86 902 €
Pers suppl.		7 006 €	9 693 €

Sources : PLS au 1<sup>er</sup> janvier 2010 ; Mise à jours plafonds ANAH site Internet février 2010

## L'accession sociale à la propriété

Différents dispositifs permettent de rendre l'accession plus abordable :

Dans le neuf :

- En agissant sur le prix du crédit grâce aux PTZ (Prêts à Taux Zéro)
- En location accession grâce au PSLA (Prêt Social Location Accession)
- En différant l'achat du foncier, notamment grâce au Pass Foncier
- En agissant sur le coût de la construction (Maison à 100 000 €)

Dans l'existant :

- En proposant à la vente des logements HLM

Ces dispositifs sont mobilisables sous **conditions de ressources** suivantes (zones B) :

	Catégorie de ménage	PSLA / PTZ
1	Personne seule	23 688
2	couple hors jeunes ménages	31 588
3	couple jeune ménage <b>ou</b> 3 personnes <b>ou</b> 1 personne seule avec 1 personne a charge	36 538
4	4 personnes <b>ou</b> personne seule avec 2 enfants a charge	40 488
5	5 personnes <b>ou</b> personne seule avec 3 personnes a charge	44 425

Sources : arrêté du 7 avril 2009

Ce parc de logements économiquement accessibles, trop rare dans la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis, sera développé sur l'ensemble du territoire.

### **3- Encourager le développement du parc locatif privé et de l'accession à la propriété**

Le parc locatif constitue dans la majorité des cas la première étape du parcours résidentiel. Il joue également un rôle primordial, notamment pour apporter une solution de logement aux personnes se trouvant dans des situations transitoires, pour cause de mobilité professionnelle, de divorce ...

La satisfaction de ces besoins passe par l'offre de petits logements types studios, T1, T2, mais aussi de logements plus grands types T3 – T4 permettant d'accueillir les enfants pour le week-end, les gardes alternées.

→ Le développement de ce parc sera encouragé dans les communes rurales où il représente à peine 10% des logements, privant notamment les jeunes quittant leurs parents et les personnes en situation transitoire d'une solution sur place.

→ A Beauvais, dans l'optique du rééquilibrage de l'offre entre les différents segments du parc, il est proposé d'encourager l'émergence d'un parc locatif privé.

Dans un souci de rééquilibrage afin de permettre une offre diversifiée de logements dans toutes les communes de la CAB, favorisant ainsi la mixité sociale et un parcours résidentiel choisi, l'accession à la propriété sur le marché libre devra également être développée, notamment à Beauvais.

**Pour que les ambitions chiffrées répondent aux conditions de réalisation, il est proposé que la production de logements se répartisse comme suit :**

- **33% de logements locatifs sociaux, répartis de la manière suivante**
  - **PLAI - 20%**
  - **PLUS – 40%**
  - **PLS -40%**
  
- **23% de logements intermédiaires, répartis de la manière suivante :**
  - **Locations accession : 30%**
  - **Accession aidée : 70%**
  
- **44% de logements libres, répartis de la manière suivante :**
  - **Locatif : 27%**
  - **Accession : 73%**

Sur la base du scénario médian, la répartition selon les segments du parc est la suivante :

Logements à construire	Segments de logements à construire	Objectifs 2010-2015	%
23% Logements intermédiaires 1184 logements	Locatif Accession	359	30%
	Accession aidée	825	70%
33% Logements sociaux 1667 logements	PLS (Privé ou public)	656	40%
	PLUS	681	40%
	PLAI	333	20%
44% Logements libres 2 217 logements	Locatif	602	27%
	Accession	1615	73%

Ainsi, concernant le parc de logements locatifs sociaux (PLAI + PLUS + PLS), la mise en œuvre des objectifs chiffrés du PLH devrait permettre l'évolution suivante de l'offre :

		CAB		Beauvais		Autres communes	
Le parc de logements aujourd'hui	Résidences principales estimées en 2008	32 887		23 456		9 431	
	<b>Logements sociaux PLAI + PLUS + PLS</b>	<b>9 520</b>	<b>29%</b>	<b>9 090</b>	<b>39%</b>	<b>430</b>	<b>5%</b>
Scénario Médian du PLH 2010 – 2015	TOTAL LOGEMENTS A CONSTRUIRE	5068		4 000		1068	
	<b>Dont PLAI + PLUS + PLS</b>	1667	33%	1440	36%	227	21%
	Dont logements en accession aidée	825		650		175	
	Dont logements en location accession	359		310		49	
	Dont logements libres	2217		1600		617	
Le parc de logements En 2015	Résidences principales	37955		27 456		10 499	
	<b>Logements sociaux PLAI + PLUS + PLS</b>	<b>11 187</b>	<b>30%</b>	<b>10 530</b>	<b>38%</b>	<b>657</b>	<b>6%</b>

#### **4- Répondre aux besoins en matière de taille de logements**

Le desserrement des ménages n'implique pas uniquement un besoin en petits logements.

Avec les évolutions sociétales (familles recomposées, gardes alternées...), le cœur de cible de la production de logements est le T3.

La répartition de la production de logements devra permettre de parvenir en 2015 à :

- 15% de petits logements (T1-T2),
- 45% de T3,
- 40% de T4 et plus.

# 3

## Savoir répondre aux demandes spécifiques bien identifiées

### **1- Encourager l'évolution du parc de logements pour une meilleure prise en compte des besoins des personnes âgées et handicapées**

Pour ce qui est du parc existant, il s'agit de :

- Recenser le parc de logements accessibles dans le cadre du PLH en mettant en évidence le contingent préfectoral,
- Optimiser la gestion du stock de logements équipés et le processus d'attribution de ces logements,
- Procéder à l'adaptation de logements.

Les orientations en matière de production de logements neufs concernent

- L'identification des besoins et la production de logements de transition entre la maison et la résidence pour personnes âgées, de maisons de retraite, de centres médicalisés,
- Leur localisation de préférence dans les centres bourgs ou en centre ville,
- La prise en compte des enjeux en terme d'équipements,

### **2- S'organiser pour pouvoir satisfaire les besoins diversifiés des jeunes**

En fonction de leur situation, les besoins des jeunes sont de plusieurs ordres :

- L'accession à un logement autonome pour les jeunes qui veulent décohabiter, les jeunes salariés, les jeunes en structures d'hébergement  
→ Mobiliser le parc public et privé
- Le logement des étudiants, qui sont aujourd'hui 4 000 sur le territoire de la CAB, et dont les besoins évoluent en fonction de l'offre de formation  
→ Une programmation de nouvelles résidences étudiantes a anticipé cette demande croissante des étudiants.  
→ Il sera veillé à la qualité du parc de résidences existant (entretien, réhabilitation), notamment par la réalisation d'un état des lieux de ces résidences.  
→ Des solutions seront apportées aux besoins non satisfaits : colocation, location de chambres...

- La satisfaction des besoins de logement des apprentis et des étudiants en formation en alternance sera recherchée par des solutions plus souples  
→ Location de chambres chez l'habitant, résidence hôtel ...

### **3- En lien avec le PDALPD, améliorer l'accès au logement des publics démunis**

Permettre aux structures de jouer pleinement leur rôle d'hébergement temporaire :

- En offrant des places d'hébergement en quantité et qualité suffisantes et le cas échéant en prévoyant les réhabilitations nécessaires
- En développant le parc de logements locatifs très sociaux pour favoriser la sortie des logements d'urgence et diminuer la pression sur ce parc
- En s'impliquant dans l'attribution de logements locatifs sociaux, notamment via les accords collectifs intercommunaux
- En favorisant la mise en réseau des associations d'insertion sociale par le logement

### **4- L'accueil des gens du voyage**

Assurer la mise en œuvre du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage en poursuivant la réalisation des actions définies :

- L'aire de grand passage de 100 places est déjà effective
- L'aire d'accueil de 44 places actuellement sera à terme de 65 places

Identifier les familles semi - sédentaires résidant sur le territoire de l'agglomération et trouver des solutions de logement pour satisfaire leurs besoins : terrains familiaux, autres solutions de logement.

# 4

## Promouvoir un développement urbain durable

Un développement urbain durable c'est un développement urbain économique et respectueux de la population et de l'environnement. Il passe à la fois par la réhabilitation du parc existant et par la promotion du renouvellement urbain et la maîtrise de l'extension urbaine, mais aussi l'amélioration de la qualité urbaine, architecturale et environnementale.

### 1- Réhabiliter le parc privé

Afin de prévenir la dévalorisation du parc privé existant, le PLH se fixe pour objectifs de :

- promouvoir les actions de requalification et d'entretien de ce parc,
- instaurer une veille des copropriétés fragiles,
- identifier et traiter la vacance,
- éradiquer l'habitat indigne.

La réhabilitation nécessite une action incitative qui passe par de l'information, de la sensibilisation... pour l'amélioration de l'habitat.

La question spécifique de l'habitat indigne nécessite une meilleure connaissance de la problématique sur le territoire :

→ Etude pré opérationnelle pour le repérage et le traitement de l'habitat indigne<sup>6</sup> sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis.

→ Réflexion à la mise en place d'une action type Programme d'Intérêt Général (PIG).

---

<sup>6</sup> L'habitat indigne concerne les situations de logement présentant un danger pour la santé et / ou la sécurité des personnes : insalubrité, péril, exposition au plomb, hôtels meublés dégradés et habitat précaire.



Au plan quantitatif, le bilan des deux années de délégation de compétence des aides à la pierre est le suivant :

DELEGATION DE COMPETENCE	Objectifs Délégation 2006 - 2008		Bilan 1 <sup>ère</sup> année délégation	Bilan 2 <sup>ème</sup> année délégation
	Total	Annuel	Réalisé 2006	Réalisé 2007
<b>Objectif général de réhabilitation de logements privés</b>	171	57	120	121
<b>Dont logements privés à loyers maîtrisés</b>	<b>89</b>	<b>30</b>	<b>16</b>	<b>30</b>
<i>Dont loyers conventionnés et PST</i>	31	10	4	14
<i>Dont loyers intermédiaires</i>			12	22
<b>Dont logements vacants</b>	<b>31</b>	<b>10</b>	<b>20</b>	<b>5</b>
<b>Dont logements indignes</b>	<b>51</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>2</b>

Au regard des éléments de diagnostic, de la convention de délégation de compétences en matière de gestion et d'attribution des aides publiques au logement, de la convention d'OPAH (2007 – 2009) et de la politique de gestion des aides à l'habitat de la CAB, les objectifs du PLH sont les suivants :

	Objectifs 2010 - 2015	
	Annuel	Total
<b>Objectif général de réhabilitation de logements privés</b>	100	600
<b>Dont logements privés à loyers maîtrisés</b>	<b>35</b>	<b>210</b>
<i>Dont loyers conventionnés et PST</i>	15	90
<i>Dont loyers intermédiaires</i>	20	120
<b>Dont logements vacants</b>	<b>20</b>	<b>120</b>
<b>Dont logements indignes</b>	<b>19</b>	<b>115</b>

Au besoin, ces objectifs seront ajustés en fonction des conclusions du bilan de fin d'OPAH et du bilan de la 3<sup>ème</sup> année de délégation de compétence des aides à la pierre.

## 2- Réhabiliter le parc social

La réhabilitation des logements sociaux concerne essentiellement Beauvais qui concentre 98% de l'offre communautaire et dont le parc est plus ancien que celui des autres communes de la CAB. Ainsi, il s'agit de :

- Poursuivre et encourager les actions de réhabilitation du parc existant,
- Poursuivre le renouvellement urbain des quartiers d'habitat social (Saint-Jean, Argentine, Saint-Lucien ...)

La convention de délégation de compétence des aides à la pierre 2006-2008 a fixé comme objectifs la réhabilitation de 1 200 logements locatifs sociaux au titre des PALULOS.

Si en 2006 et 2007 aucune aide publique au logement n'a été attribuée dans le cadre de la délégation de compétence au titre de la réhabilitation, les objectifs en matière de construction neuve et d'acquisition – amélioration sont largement dépassés.

De plus, dans le cadre du projet ANRU, 413 logements ont fait l'objet d'un financement de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis pour réhabilitation en 2007.

Le PLH donne l'opportunité d'une programmation pluriannuelle en matière de réhabilitation assortie d'engagements financiers dans le cadre de la délégation de compétence, ce qui permet une visibilité sur 6 ans en articulation avec les objectifs du projet ANRU.

Cette programmation s'appuiera sur les Plans Stratégiques de Patrimoine des bailleurs sociaux et définira les priorités d'intervention de la CAB en matière de financement de la réhabilitation du parc social : adaptation au handicap / sécurisation / foyers ...

### **3- Procéder à des opérations de restructuration urbaine, notamment dans les quartiers d'habitat social (projet ANRU)**

Outre la recomposition du quartier St Jean à Beauvais et la création de nouveaux services et commerces, le projet de rénovation urbaine concerne la démolition et la restructuration de 318 logements locatifs sociaux. La reconstruction, supérieure en nombre (447 logements), permettra une diversification de cette offre à l'échelle du quartier et de la Ville et s'accompagnera de réhabilitations et de résidentialisation.

### **4- Favoriser le renouvellement urbain et maîtriser l'extension urbaine**

Dans la production de logements seront privilégiées la densification des zones déjà urbanisées et la préservation des zones non encore urbanisées. Cet objectif prendra la forme d'un engagement pour une répartition de la production entre renouvellement urbain et extension urbaine et pour le respect de densités minimales de construction.

Il se fondera sur

- une politique foncière communautaire qui définira et mettra en place sa stratégie d'action au service du développement durable,
- une bonne articulation entre le SCOT, le PLH et les documents d'urbanisme des communes.

## **5- Promouvoir la réalisation d'opérations innovantes**

L'amélioration de la qualité urbaine, architecturale et environnementale sera recherchée à travers les objectifs suivants :

- Inciter les partenaires publics et privés à réaliser des opérations innovantes en terme de densité, de formes urbaines, d'architecture durable, de mixité,
- Construire un référentiel d'opérations de qualité,
- Devant la multiplication des certifications, favoriser un développement durable efficace et cohérent par un travail partenarial avec les acteurs concernés, notamment concernant la définition des critères et cibles
- Mettre en parallèle d'un volet « exigences environnementales » un volet « accompagnement », notamment au travers d'une mise à disposition des communes des compétences / ingénierie de la CAB, du financement d'études préalables ...

Sur ces questions, le patrimoine existant représente un véritable enjeu.

# 5

## Faire de la politique foncière communautaire un outil de développement urbain durable

**Une politique foncière communautaire ambitieuse doit permettre d'atteindre les objectifs de production de logements envisagés en veillant à lutter contre la surconsommation foncière et à assurer un développement urbain cohérent et durable.**

**La mise en place d'une telle politique s'inscrit dans le long terme et doit donc intégrer les objectifs de développement futur du territoire par une gestion économe de l'espace.**

Les objectifs poursuivis par la politique foncière communautaire sont les suivants :

### **1- Maîtriser le foncier et garantir sa disponibilité à hauteur des besoins à court, moyen et long terme**

Au plan communautaire :

Pour pouvoir disposer, tout au long du PLH, de la quantité de foncier suffisante et à des prix permettant d'atteindre les objectifs fixés en matière de production de logements, les besoins en foncier doivent être anticipés, le foncier potentiellement mobilisable identifié, la consommation de foncier suivie et les outils d'intervention foncière adéquats définis et mis en œuvre.

Qu'il s'agisse d'apporter un appui financier aux communes dans leurs acquisitions foncières, d'assurer un portage de foncier ou de constituer des réserves foncières, une politique foncière ambitieuse nécessite un budget dédié.

Autant que possible, une mise en synergie avec l'Etablissement Public Foncier Local de l'Oise sera cherchée.

A l'échelle communale :

Une politique foncière communautaire ambitieuse ne saurait porter pleinement ses fruits sans une synergie avec l'action communale, notamment par l'adaptation des documents d'urbanisme aux objectifs fixés en matière de logement. Dans cette optique, la Loi ENL met différents outils au service des communes :

- **Création d'une nouvelle servitude d'urbanisme** permettant aux communes de délimiter des secteurs où, en cas de réalisation d'un programme de logements, un **pourcentage de ce programme devra être affecté à des logements sociaux (article L.123-12 du code de**

*l'urbanisme*), ER assorti d'un régime d'exercice du droit de délaissement propre (*article L.230-3 al. 4&5 et L. 230-4-1 du code de l'urbanisme*),

- Délimitation de secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant au moins 50% de logement sociaux bénéficie d'une **majoration du COS** (*Entrée en vigueur 17 juillet 2006- complément à l'article L.127-1 du CU*)
- **Association à l'élaboration du PLU de l'EPCI chargé du PLH et consultations des organismes HLM** (*Entrée en vigueur 17 juillet 2006- Articles L.123-4 et L.123-8 modifiés du CU*)
- Possibilité d'introduction dans le rapport de présentation du PLU d'un **échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU** et de la réalisation des équipements correspondants. Lorsqu'il est prévu, cet échancier permet au conseil municipal d'examiner les résultats du plan (cf. infra). *Entrée en vigueur 17 juillet 2006 – Nouvel article L.123-1 al.23 du CU*
- Obligation d'un **débat triennal** au sein du conseil municipal portant **sur** les résultats de l'application du PLU au regard de **la satisfaction des besoins en logements** et le cas échéant, de l'échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU. *Entrée en vigueur 17 juillet 2006- Nouvel article L.123-12-1 du CU*

## **2- Favoriser le renouvellement urbain, notamment par l'identification et mobilisation des dents creuses, du potentiel mutable des tissus, des friches des collectivités, de l'État**

L'Etat s'est assigné comme objectif la mobilisation de foncier public pour la production de logements et d'hébergements, notamment à destination des personnes éprouvant des difficultés à se loger.

Le recensement de ces opportunités foncières par l'Etat peut être renforcé par celui du foncier des collectivités ou des friches industrielles.

Le foncier identifié représente des opportunités à creuser pour promouvoir la production de logements tout en favorisant le renouvellement urbain.

La mutation des tissus doit prendre en compte les difficultés de mutation : acquisition, dépollution ...

## **3- - Mettre en conformité des documents d'urbanisme des communes avec le SCoT et le PLH**

Le PLH présente la stratégie politique de l'agglomération en matière d'habitat et constitue ainsi le document de référence à partir duquel s'articule l'ensemble des politiques sectorielles de l'habitat. Au-delà de sa fonction de planification, il constitue également un cadre opérationnel.

En engageant concomitamment l'élaboration du ScoT et du PLH, la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis a voulu une cohérence entre les deux démarches, en assurant en amont la compatibilité entre les deux documents.

Dans cette suite logique, et afin de favoriser l'articulation de la politique de l'habitat entre les échelles communautaire et communale et d'assurer la portée opérationnelle du PLH, une mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes avec le PLH sera assurée ; l'objectif étant de traduire au niveau communal les engagements pris en matière de densité, de mixité, de réalisation de logements sociaux ...

#### **4- Proposer une ingénierie de la CAB aux communes :**

La Communauté d'Agglomération du Beauvaisis dispensera un accompagnement technique, juridique et éventuellement financier aux communes, notamment sur l'utilisation des différents outils règlementaires (de la délivrance des permis de construire à l'exercice du droit de préemption, ou aux ZAD, outils fiscaux,..). La Communauté d'Agglomération du Beauvaisis mettra également à disposition des communes sa capacité d'expertise et d'évaluation et favorisera une mise en commun des expériences menées sur le territoire.

# 6

Conduire une politique de l'habitat ambitieuse,  
garantir l'efficacité de cette politique  
et respecter la cohérence avec le SCoT

**Conduire une politique communautaire de l'habitat ambitieuse et cohérente avec les autres politiques et avec les autres territoires suppose :**

## **1- Un pilotage efficace du Programme local de l'habitat**

L'efficacité de la mise en œuvre du PLH tient en grande partie à la qualité du système de pilotage dont les objectifs sont les suivants :

- Garantir le portage politique du PLH tout au long de sa durée
- Assurer l'animation du Programme d'Actions et l'implication des différents acteurs

Un **comité de pilotage**, animé d'une forte volonté politique, concourra au renforcement du pilotage de la politique communautaire de l'habitat.

## **2- Un outil d'aide à la décision : l'observatoire de l'habitat et du logement**

Outil partenarial qui contribuera à renforcer une connaissance commune et partagée du territoire et de mener des actions convergentes, l'observatoire permettra d'évaluer régulièrement la mise en œuvre du Programme d'actions et, si nécessaire, d'ajuster les objectifs.

## **3- Des moyens et compétences à la hauteur des ambitions affichées**

Relever le défi du PLH aura nécessairement des impacts sur le fonctionnement de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis et sur la Direction aménagement et le service habitat en particulier en matière d'organisation, de moyens humains, de budget.

Le développement des compétences communautaires est également en jeu, notamment par la délégation de compétences :

- nouvelle délégation de compétence des aides à la pierre 2010-2015

- délégation du contingent préfectoral
- mise en place d'un Accord Collectif Intercommunal

#### **4- Une mise en œuvre partenariale du Programme local de l'habitat**

##### **A l'échelle de l'agglomération**

L'action de la Communauté d'agglomération du Beauvaisis ne pourra être efficace et atteindre les objectifs fixés que si :

- elle est relayée par l'ensemble des acteurs de l'habitat, professionnels (bailleurs sociaux, promoteurs, associations, agents immobiliers,...), partenaires (CAF, MSA, CDC, ANAH,...) et pouvoirs publics (Etat, Région Département, conseils municipaux,...).
- elle est menée en cohérence avec les autres politiques communautaires.

##### **Avec les territoires voisins**

Le comité de pilotage de la politique de l'habitat de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis favorisera la cohérence avec les territoires voisins et en particulier entretiendra une coopération étroite avec les instances du Pays du Grand Beauvaisis. Celle-ci pourra utilement s'appuyer sur l'observatoire du logement et de l'habitat mis en place au niveau communautaire. Des rencontres thématiques pourront également se tenir, à l'échelle départementale voire régionale.

