



# PAC

## PORTER A CONNAISSANCE

La France connaît une pénurie de logements qui concerne de nombreuses régions, frappant plus particulièrement les ménages à revenus modestes ou moyens. C'est pourquoi notre pays est actuellement engagé dans un vaste programme de rattrapage.

Globalement, il faut aujourd'hui construire plus de 400 000 logements par an en France, soit 4 millions de logements sur 10 ans pour un parc actuel évalué à un peu plus de 30 millions d'unités. Les auteurs des documents d'urbanisme, en ce qu'ils décident où l'on va construire demain et dans quelles proportions, ont ici une responsabilité essentielle.

Outre la construction de logements en nombre suffisant, il leur revient de prendre en compte l'objectif de maîtrise de la circulation automobile au nom de la lutte contre le réchauffement climatique et la ségrégation résidentielle que l'usage généralisé de la voiture favorise.

C'est pourquoi il importe de comprendre qu'à rebours de la tendance actuelle à la construction dans le périurbain lointain, le développement de l'offre de logements devra porter prioritairement dans les communes proches du cœur des agglomérations existantes. De manière générale, les principes suivants peuvent être rappelés :

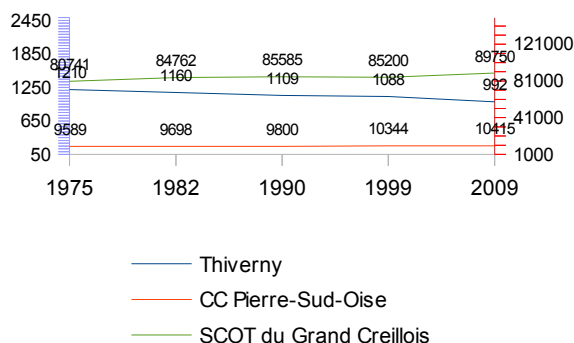
- ✓ prévoir l'ouverture à l'urbanisation de surfaces suffisantes, en adéquation avec un objectif de production de logements,
- ✓ adopter des règles de gestion des densités (coefficient d'occupation des sols, taille minimale des parcelles, etc.) et des formes urbaines (hauteur des constructions, implantation sur la parcelle, etc) à la fois simples, claires et adaptées à l'objectif de construction de logements en nombre suffisants,
- ✓ prohiber toute disposition réglementaire faisant obstacle par principe à l'implantation de logements sociaux.

FICHE n° 1

### Croissance démographique

En 2009, la commune compte 992 habitants. Elle a diminué de 18 % entre 1975 et 2009 soit 218 habitants.

Evolution de la population



### Composition du parc de logement

La commune de Thiverny comptait 424 logements en 2010 (source INSEE).

Le nombre de logements a connu quelques fluctuations au cours de ces dernières décennies avec une hausse de 12,9 % entre 1968 et 1975, puis une légère baisse entre 1975 et 1990. Entre 1990 et 1999, il y a eu une hausse de 10,85 % et enfin une baisse de 10,8 % entre 1999 et 2010.

On peut noter par ailleurs, la présence de logements vacants sur cette commune : 6,36 % en 2010 contre 5,25 % à l'échelle de l'EPCI.

	2010	1999	1990	1982	1975	1968
<b>Nombre total de logements</b>	424	470	419	420	427	372
Résidences principales	396	427	400	392	393	355
Résidences secondaires et logements occasionnels	1	1	5	4	0	1
Logements vacants	27	42	14	24	34	16

LE LOGEMENT

## Typologie des logements

La majorité des logements de la commune de la commune de Thiverny sont des maisons. Cette proportion est moindre à l'échelle intercommunale.

Type des logements	Thiverny		CC Pierre-Sud-Oise	
	Nombre	%	Nombre	%
<b>Maisons</b>	321	75,8	2 871	65,0
<b>Appartements</b>	103	24,2	1 546	35,0
<b>Total</b>	<b>423</b>	<b>100</b>	<b>4 417</b>	<b>100</b>

## Les résidences principales

L'analyse du parc des résidences principales de la commune montre que la majorité des logements sont occupés par leur propriétaire. Cette tendance est observable à l'échelle de l'EPCI mais de manière plus significative.

Répartition des résidences principales selon leur statut d'occupation en 2010	Thiverny		CC Pierre-Sud-Oise	
	Nombre	%	Nombre	%
<b>Propriétaires occupants</b>	256	64,63	2 361	55,99
<b>Locataires</b>	131	33,00	1 753	41,57
<b>Logés gratuitement</b>	9	2,37	103	2,43
<b>Ensemble</b>	<b>396</b>	<b>100</b>	<b>4 217</b>	<b>100</b>

Le parc locatif est essentiellement composé de logements du parc public, tendance similaire à l'échelle intercommunale.

Composition des locataires selon le type d'occupation	Thiverny		CC Pierre-Sud-Oise	
	Nombre	%	Nombre	%
<b>Locataires du parc privé</b>	38	28,95	591	33,71
<b>Locataires du parc public</b>	93	71,05	1 162	66,29
<b>Total</b>	<b>131</b>	<b>100</b>	<b>1 753</b>	<b>100</b>

La commune de Thiverny propose majoritaire des logements de taille intermédiaire, tendance similaire à l'échelle intercommunale.

Type de logements	Thiverny		CC Pierre-Sud-Oise	
	Nombre	%	Nombre	%
<b>1 pièce</b>	10	2,4	149	3,5
<b>2 pièces</b>	48	12,1	422	10,0
<b>3 pièces</b>	99	25,1	962	22,8
<b>4 pièces</b>	114	28,9	1 148	27,2
<b>5 pièces ou plus</b>	125	31,5	1 536	36,4
<b>Total</b>	<b>396</b>	<b>100</b>	<b>4 217</b>	<b>100</b>

## Le parc locatif social

Afin de résorber le déficit en logement social, l'article 55 de la loi SRU oblige les communes de plus de 3500 habitants appartenant à une agglomération dépassant 50000 habitants comprenant au moins une commune de 15 000 habitants et disposant de moins de 20 % de logements sociaux à rattraper ce retard et à s'acquitter d'une contribution.

La commune de Thiverny n'est pas concernée par la loi SRU.

Elle dispose néanmoins de 135 logements locatifs sociaux soit plus d'un tiers des résidences principales. Ce sont pour 90,3 % d'entre eux des logements collectifs et pour 9,63% d'entre eux des logements individuels (source RPLS 2012).

La majorité des logements sociaux sont des logements collectifs. Cette proportion est légèrement supérieure à celle de la communauté d'agglomération.

Logements locatifs sociaux	Thiverny		CC Pierre-Sud-Oise	
	Nombre	%	Nombre	%
<b>Collectifs</b>	122	90,37	1 160	88,35
<b>Individuels</b>	13	9,63	153	11,65
<b>Total</b>	<b>135</b>	<b>100</b>	<b>1 313</b>	<b>100</b>

Thiverny propose principalement des logements locatifs sociaux de taille intermédiaire. Cette tendance s'observe à l'échelle intercommunale.

Type de logements	Thiverny		CC Pierre-Sud-Oise	
	Nombre	%	Nombre	%
<b>1 pièce</b>	6	4,44	66	5,03
<b>2 pièces</b>	35	25,93	216	16,45
<b>3 pièces</b>	50	37,04	555	42,27
<b>4 pièces</b>	37	27,41	371	28,26
<b>5 pièces</b>	6	4,44	102	7,77
<b>6 pièces ou plus</b>	1	0,74	3	0,23
<b>Total</b>	<b>135</b>	<b>100</b>	<b>10 205</b>	<b>100</b>

## Projet ANRU

La commune de Thiverny n'est pas concernée par un projet de rénovation urbaine.

## Programme Local de l'Habitat (PLH)

La loi n°2009-323 du 25 mars de mobilisation pour le logement et la lutte contre exclusion stipule que toutes les communautés de communes de plus de 30 000 habitants compétentes en matière d'habitat et comportant au moins une commune de plus de 10 000 habitants doivent élaborer un PLH.

La Communauté de Communes du Pierre sud Oise ne remplit actuellement aucune de ces trois conditions.

## Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)

Une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) est une action concertée entre l'État, l'agence nationale de l'habitat (ANAH) et une collectivité territoriale visant à réhabiliter le patrimoine bâti et à améliorer le confort des logements.

Les travaux subventionnables sont ceux destinés à l'amélioration de l'habitat en matière de sécurité, de salubrité ou d'équipement, d'économies d'énergie, d'isolation acoustique ou d'accessibilité et d'adaptation aux personnes handicapées.

Au cours de ces trois dernières années, aucun logement n'a fait l'objet d'une OPAH.

### **Habitat indigne**

L'article 84 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 a défini la notion d'habitat indigne. Ainsi « constituent un habitat indigne les locaux utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé ».

Concernant la commune de Thiverny 15 logements privés sont estimés potentiellement indignes en 2011 soit 16,85 % des logements privés estimés potentiellement indignes de la communauté de communes de Pierre-Sud-Oise (source FILOCOM 2011- MEDDE d'après DGFIP, traitement CD-ROM PPPI Anah).

Les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne dans le département de l'Oise sont structurés autour du Pôle Départemental de Lutte Contre l'Habitat Indigne, dont le secrétariat et l'animation sont assurés par la Direction Départementale des Territoires. La DDT est également guichet unique d'enregistrement des signalements d'habitat dégradé dans le département et toute situation doit être portée à sa connaissance.

Depuis la mise en place de ce guichet unique, aucun signalement n'a été enregistré sur la commune de Thiverny.

Il est rappelé que le Maire est le premier acteur de la lutte contre l'habitat indigne. Il peut rechercher un appui méthodologique et technique auprès de la DDT pour le traitement des situations signalées.

### **Gens du voyage**

La loi du 5 juillet 2000 impose la création d'un schéma départemental d'accueil des gens du voyage qui prévoit les secteurs géographiques d'implantation des aires permanentes d'accueil de cette population et des aires de grands rassemblements, les communes où celles-ci doivent être réalisées et les mesures d'accompagnement socio-éducatives relatives.

Les communes de plus de 5000 habitants figurant obligatoirement au sein de ce schéma, sont soumises à cette obligation et doivent prévoir ce type de terrain.

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage dans l'Oise a été approuvé le 11 juillet 2003 et révisé le 12 juillet 2012. La commune de Thiverny n'est pas soumise à cette obligation.

### **Accessibilité**

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées a été adoptée en vue de donner une nouvelle impulsion à l'intégration dans la société des personnes handicapées. La nouveauté de cette loi consiste notamment en la volonté de traiter l'intégralité de la chaîne du déplacement en liant dans une même approche urbanisme, voirie et transports, afin d'éliminer toute rupture dans les déplacements pour les personnes affectées d'une déficience.

Dans cette optique, il convient, pour chaque commune, de respecter les engagements pris par cette loi, sous réserve de la parution de nouveaux textes, notamment :

- l'élaboration d'un Plan de Mise en Accessibilité de la Voirie (PAVE) pour le 22 décembre 2009,
  - l'élaboration de schémas directeurs d'accessibilité pour les transports collectifs,
  - l'élaboration de diagnostics pour les établissements recevant du public (ERP),
  - la mise en accessibilité des transports collectifs pour le 12 février 2015,
  - et la mise en accessibilité des ERP existants pour le 1<sup>er</sup> janvier 2015.
- tendue. Ce nouveau dispositif est en cours d'élaboration.

## Zones Tendues

Depuis 2013, un nouveau dispositif d'investissement locatif intermédiaire a été créé. L'objectif de ce dispositif est de favoriser la construction de logements intermédiaires, là où il existe une demande locale adaptée, sans mettre en difficulté l'investisseur. Il s'appuie sur le zonage dit « A/B/C » qui permet de caractériser le niveau de tension du marché du logement sur le territoire, la zone A étant la plus tendue et la zone C la moins tendue.

Ce dispositif est en cours d'élaboration.

La commune de Thiverny est classée en catégorie B2 (Zonage scellier).

## Foncier État mutable

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

## Taille moyenne des ménages

	2010	1999	1990	1982
<b>Taux d'occupation</b>	2,49	2,55	2,77	2,96

## Calcul du "point mort"

Le "point mort" exprime le nombre de logements nécessaires, dans le contexte de desserrement de la taille des ménages. Il traduit la diminution de la taille des ménages due à des causes sociologiques (augmentation des familles mono-parentales, allongement de la durée de vie, accroissement du célibat géographique pour cause de mobilité professionnelle, etc.), en nombre de logements nécessaires pour assurer le maintien de la population à un niveau constant.

Ainsi pour loger les 1088 habitants de 1999 en 2010, il fallait 437 logements (population de 1999/taux d'occupation en 2010), soit 10 résidences principales de plus, à population égale, qu'en 1999 (437-427). C'est pourquoi, tout scénario de croissance démographique retenu par la commune devra intégrer l'existence de ce "point mort" dans le chiffrage des besoins en nouveaux logements.

## Indice de construction sur la commune

L'indice de construction (IdC) indique le nombre de logements construits pour 1 000 habitants. Sur la base de la population en 2009, l'indice de construction est le suivant sur la commune ces douze dernières années.

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
<b>IdC</b>	1,01	0	1,01	1,01	0	/	0	/	0	/

Cet indice s'élève donc en moyenne à 0,43, ce qui est un taux faible pour la période 2001-2010 et qui traduit un renouvellement du parc de logements insuffisant.