



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 :

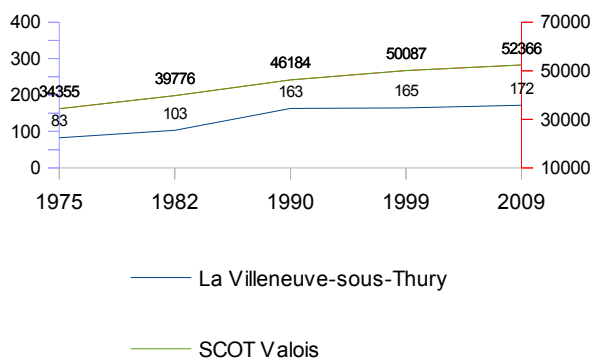
- ✓ prévoir l'ouverture à l'urbanisation de surfaces suffisantes, en adéquation avec un objectif de production de logements,
- ✓ adopter des règles de gestion des densités (coefficient d'occupation des sols, taille minimale des parcelles, etc.) et des formes urbaines (hauteur des constructions, implantation 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 172 habitants. La population a augmenté de 107,23 % entre 1975 et 2009 soit 89 habitants de plus. Le taux de variation annuel moyen entre 1999 et 2009 est de 0,40 % : il est le fait d'un mouvement naturel positif de 0,80 % et d'un solde migratoire négatif de -0,40 %.

Evolution de la population



Composition du parc de logement

La commune de La Villeuneuve-Sous-Thury compte 67 logements en 2010. Le nombre de logement a constamment augmenté entre 1968 et 2010. Le parc de logement est en effet, passé de 46 à 67 logements soit une augmentation de 31,34%. Le nombre de résidences principales suit la même courbe d'évolution tandis que le nombre de résidences secondaires a fortement baissé entre 1982 et 2010.

	2010	1999	1990	1982	1975	1968
Résidences principales	62	59	51	31	23	25
Résidences secondaires et logements occasionnels	3	4	5	11	13	9
Logements vacants	2	1	4	4	8	12
Ensemble	67	64	60	46	44	46

LE LOGEMENT

Typologie des logements

La quasi totalité des logements de la commune de La Villeeneuve-Sous-Thury sont des maisons.

Type des logements	La Villeeneuve-sous-Thury		CC du Pays de Valois	
	Nombre	%	Nombre	%
Maisons	64	98,5	16928	77,0
Appartements	1	1,5	5056	23,0
Total	65	100	21984	100

Les résidences principales

L'analyse du parc des résidences principales de la commune montre que la majorité des logements sont occupés par leur propriétaire.

Répartition des résidences principales selon leur statut d'occupation en 2010	La Villeeneuve-sous-Thury		CC du Pays de Valois	
	Nombre	%	Nombre	%
Propriétaires	49	79,03	14183	69,89
Locataires	13	20,97	5667	27,92
Logés gratuitement	0	0,00	443	2,18
Ensemble	62	100,00	20293	100,00

Le parc locatif est majoritairement composé de logements du parc public, tendance observable à l'échelle de l'EPCI.

Composition des locataires selon le type d'occupation	La Villeeneuve-sous-Thury		CC du Pays de Valois	
	Nombre	%	Nombre	%
Locataires	13	100,00	14183	100,00
<i>Locataires du parc privé</i>	12	92,31	13740	96,88
<i>Locataires du parc public</i>	1	7,69	443	3,12

La commune de La Villeeneuve-sous-Thury propose majoritairement des logements de grande taille, tendance similaire à l'échelle intercommunale.

Composition des logements	La Villeeneuve-sous-Thury		CC du Pays de Valois	
	Nombre	%	Nombre	%
1 pièce	3	4,84	657	3,2
2 pièces	3	4,84	1838	9,1
3 pièces	8	12,9	3215	15,8
4 pièces	17	27,42	4970	24,5
5 pièces ou plus	31	50	9613	47,4
Ensemble	62	100	20293	100

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 La Villeneuve-sous-Thury n'est pas concernée par la loi SRU.

Elle dispose d'un logement locatif social. Il s'agit d'un logement individuel composé de cinq pièces. Ce logement a été achevé entre 1991 et 2000.

Projet ANRU

La commune de La Villeneuve-sous-Thury 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 l'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 Pays de Valois remplit actuellement deux de ces trois conditions :

- La population légale de la communauté de communes dépasse les 30 000 habitants au 1^{er} janvier 2014,
- La commune de Crépy en Valois compte au total 14 058 habitants,
- Mais la communauté de communes ne dispose pas de la compétence "habitat".

Du fait de l'absence de cette dernière condition, l'EPCI n'est pas soumis à l'obligation d'élaboration d'un PLH.

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 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

Depuis la mise en place du guichet unique habitat indigne au sein de la DDT, aucun signalement n'a été enregistré sur la commune de La Villeneuve-sous-Thury.

Gens du voyage

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

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

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage de l'Oise a été approuvé le 11 juillet 2003 et révisé le 12 juillet 2012.

La Communauté de communes du Pays de Valois s'est dotée de la compétence en matière d'accueil des gens du voyage.

Ainsi, la création, l'aménagement, la gestion et l'entretien de l'aire de grand passage et de l'aire d'accueil des gens du voyage sont désormais d'intérêt communautaire.

La communauté de communes du Pays de Valois dispose d'une aire d'accueil des gens du voyage mise en service en avril 2013.

Zones Tendues

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

Par ailleurs, en termes de zonage social, la commune de La Villeneuve-sous-Thury est classée en catégorie B2 pour le zonage parc privé et pour le parc public (informations relatives à l'ancien zonage Scellier).

Foncier État mutable

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

Taille moyenne des ménages

	2009	1999	1990	1982
Taux d'occupation	2,77	2,8	3,2	3,32

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 165 habitants de 1999 en 2009, il fallait 60 logements (population de 1999/taux d'occupation en 2009), soit 1 résidences principales de plus, à population égale, qu'en 1999 (60-59). Concrètement, sur les 3 nouvelles résidences principales créées entre 1999 et 2009 (62-59), une a contribué au maintien de la population à son niveau initial. C'est pourquoi, tout scénario de croissance démographique retenu par la commune devra intégrer l'existence de ce "point mort" dans le chiffrage des besoins en nouveaux logements.

Indice de construction sur la commune

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

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
IdC	/	/	0	0	11,63	/	/	/	5,81	5,81

Cet indice s'élève donc en moyenne à 4,65, ce qui est un taux faible pour la période 2001-2010 (malgré un indice élevé en 2005) et qui traduit un renouvellement du parc de logements insuffisant.

Caractéristiques du parc de logements

Quelques données sur les résidences principales (*entre parenthèses la comparaison avec le bassin d'habitat de Valois*) :

- 96,8 % sont des maisons individuelles ou des fermes et 3,2 % de logements collectifs (79,2 % et 20,8 %)
- 79 % sont occupées par leurs propriétaires (76 %)
- 50,9 % sont des logements entre trois pièces et cinq pièces (71,2 %)
- 64,1 % ont une surface minimale de 75 m² (64,3 %)
- 64,2 % sont classées «tout confort», car équipées du chauffage central, d'une baignoire ou d'une douche et des WC intérieurs (77,7 %)
- 53,2 % ont été construites avant 1949 (39,1 %) et 9,7 % après 1990.

Le parc locatif social du bassin d'habitat de Valois compte 1851 logements HLM, soit 9,5 % du parc de résidences principales.